



:

/

:

..... : /

..... : /

..... : /

.....2 : /

.....2 : /

**2016/01/27 :**

# شكر وعرفان

بداية أشكر الله تعالى على منّه وكرمه وعطائه، القائل :

(...ولئن شكرتم لأزيدنكم).

الشكر والعرفان لأستاذي الكريم الفاضل المشرف، الأستاذ الدكتور

معاشو عمار داعياً الله تعالى أن يديم عليه الصحة والعافية ما حييت.

كما أشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم

وتكرمهم لمناقشة هذا العمل الذي يظل في حاجة إلى تصويب.

## إهداء

إلى روح الوالد العزيز الغائب احاضر تغدّه الله برحمته الواسعة  
وأسكنه فسيح جنانه.

إلى الوالدة أطل الله في عمرها، وأمدّها بالصحة والعافية.

إلى زوجتي وبناتي اللواتي تحلن معي عناء إنجاز هذا البحث  
الشييق الشاق، والذي أخذ مني الوقت والجهد.

إلى كل من أعانني وساعدني على إتمام هذا البحث بتقليل

أو كثير.

إلى هؤلاء جميعا أهدي ثمرة جهدي.

## قائمة أهم المختصات

### أولا - باللغة العربية:

- ج : جزء.
- د. س.: دون سنة.
- ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ق. ت. ع : قانون التوجيه العقاري.
- ق . ث . ز : قانون الثورة الزراعية.
- ر . م . ش . ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- غ . ج . م : غرفة الجناح والمخالفات.

### ثانيا - باللغة الفرنسية:

**L.G.D.J** : Librairie Générale de Droit et Jurisprudence.

**N°** : Numéro

**O P.CIT** : Référence Précédemment Citée

**P** : Page

**PP** : de la Page ...à la Page...

## مقدمة:

يعد حق الملكية الخاصة من أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن له حق ملكية الشيء له عليه حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه بحرية، يستأثر بهذه السلطات دون غيره في مواجهة الكافة، وله حق التمتع بالدفاع عن حقه بكل الوسائل القانونية المتاحة لرد الإعتداء عليه من أي طرف كان.

ونظرا للأهمية الاقتصادية والقيمة المالية والاجتماعية التي يتميز بها العقار كمصدر ثروة وثراء، فضلا على أنه جزء من إقليم الدولة بل ومن سيادتها، وأن احترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية، لذا أولت له كل التشريعات في العالم والمواثيق الدولية والإقليمية والإعلانات العالمية الأهمية البالغة حرصا منها على حماية هذا الحق وحصانته من كل ضروب التقييد والتعدي، وعلى رأسها إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في 03 أوت 1789 الذي كرّس مبدأ ضمان الملكية الخاصة وحرية التملك باعتباره حقا أساسيا، وأنه من الحقوق الطبيعية للإنسان كالحرية تماما، وهو ما أكدته المادة 17 منه والتي نصت على أنه:

"لما كانت الملكية حقا مقدسا ولا يمكن المساس به، فإنّ أحدا لا يمكن أن يحرم منه إلاّ إذا تطلبت الضرورة العامة التي تثبت بشكل قانوني وبشرط تعويض عادل يدفع مقدما".

تأثرت معظم التشريعات والأنظمة القانونية آنذاك بهذه النظرة الإطلاقيه لحق الملكية وقدسيته، وبهذه الصفة فهو بمنأى عن أي تقييد أو مساس به إلاّ في أضيق الحدود ووفقا للقانون الذي لا يسمح بالمساس به إلا للضرورة العامة ومقابل تعويض، ومن هذه التشريعات القانون المدني الفرنسي غداة الثورة الفرنسية يؤكد على حصانة حق الملكية وأنه حق مقدس يجب تحريره بالتالي من كل قيد أو شرط، فعرفه بموجب المادة 544 منه تعريفا يطلق سلطات المالك إلى أبعد حد مغلّبا الطابع الفردي لحق الملكية كونه حق شخصي ، « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolu »، فهو حق من الحقوق الأساسية تحميه الإعلانات العالمية، والمواثيق الدولية وأغلب الدساتير، إلاّ أنه رغم ذلك فقد نصت هذه المادة في فقرتها الثانية على أنّ هذا الحق يمارس في إطار القوانين والأنظمة « ce qu'on ne se n on fasse pas un usage

« prohibé par les lois et les reglements »، هذا حذوه المشرع المصري في القانون المدني القديم الذي أعطى هو الآخر حق الملكية بعدا فرديا يمارس بصفة مطلقة دون قيد.

لم تستمر هذه النظرة المتطرفة التي تعتبر حق الملكية حقا مطلقا، وأنه عصي عن التقييد والتحديد تحت وطأة التيارات الإشتراكية التي ما فتئت تنظر إلى هذا الحق نظرة اجتماعية يجب أن يخضع لبعض القيود، لما له من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة به وارتباطه بالمصلحة العامة نظرا لطبيعته المتميزة عن بقية الحقوق، بل وصل الأمر ببعض التيارات المتطرفة إلى حد إلغاء حق الملكية الخاصة وعدم الاعتراف به في منظومة الحقوق لاعتبار المالك مجرد موظف لدى الجماعة لا يحظى بالحماية القانونية إلا متى التزم حدود تحقيق النفع العام ولو كان على حساب مصلحته الفردية.

باءت هذه النظرة المتطرفة هي الأخرى بالفشل لأنه لا يمكن بأي حال اعتبار المالك مجرد موظف لما في ذلك من إلغاء لفكرة الحق في ذاته وإفراغه من مضمونه ومحتواه، في حين ظهر موقف وسط يعتبر حق الملكية الخاصة حقا شخصيا له وظيفة فردية، إلا أنه في الوقت ذاته له وظيفة اجتماعية لتحقيق مصالح عامة أو خاصة يحميها القانون متى كانت هذه المصالح أولى بالحماية من حماية المالك.

أصبح بهذا لحق الملكية وظيفية اجتماعية يطاله التقييد والتحديد حسب الظروف والأحوال التي يقتضيها القانون، إذ يمكن للمالك من خلاله ممارسة كل سلطات الملكية من استعمال واستغلال وتصرف وبكل حرية وهو الأصل، على أن يتم ذلك كله في إطار ما تقتضيه القوانين والأنظمة حماية للمصالح المختلفة التي تقرها هذه القوانين وتحميها.

يجب لذلك أن نميز بين حق الملكية في ذاته وضرورة حمايته، وبين الملكية وظيفية اجتماعية، فحق الملكية لا يعني فقط ممارسة السلطات دون تحديد، وإنما يجب أن يتم ذلك في حدود احترام المصلحة العامة والخاصة التي يحميها القانون، وأن أحكام المادة 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789 نفسها تقتضي إمكانية المساس بهذا الحق إذا اقتضت ذلك ضرورة عامة ملحة مقابل تعويض عادل ومسبق، وهو الموقف الذي أخذ به المشرع الجزائري في تعريفه للملكية بوجه عام في المادة 674 من القانون المدني جاء فيها:

"الملكية: هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

أما الملكية العقارية الخاصة فقد عرّفها بموجب المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، على أنّها:

" حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

أقرّ الإسلام الملكية بنوعيهما العامة والخاصة، وحق الإنسان في التملك عن طريق تحري الوسائل المشروعة للكسب الحلال، فضلا على حرية التصرف في الأملاك، بل وكفلت له الضمانات الكفيلة لحمايته من الإعتداء وذلك برصد عقوبات صارمة ورادعة لمن تسوّّل له نفسه المساس به دون وجه حق، ولا يعد ذلك أبدا من قبيل التعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية، إلاّ أن هذا الإقرار بحق الملكية الفردية في الإسلام وحرية التملك لم يكن مطلقا خاليا من كل قيد، معتبرا أنّ الملكية نوعا من الخلافة عن المجتمع وعن الله سبحانه وتعالى خالق الكون ومالكه.

حرصت على إثر ذلك مختلف الأنظمة القانونية على الاعتراف بحق الملكية وحمايته لأنّه من الحقوق ذات الأهمية الخاصة يطلق عليها الحقوق الأساسية أو الدستورية للأفراد بل وفي مقدمة هذه الحقوق كلّها، لذا أولت له كل الدساتير في العالم أهمية بالغة ووفرت له حماية قصوى نظرا لما حظي به حق الملكية من حماية في الشريعة الإسلامية، والمواثيق الدولية والإعلانات العالمية والدساتير.

أسهمت كل هذه التشريعات في تكريس مبدأ الحماية الدستورية للملكية الخاصة بالنص على حق الملكية ذاته في صلب الدساتير ليكون لهذه الحماية قيمة دستورية يتقيّد بها المشرع العادي قبل أن تتقيّد بها الإدارة والأفراد، إلاّ أنّه استثناءا أجازت هذه التشريعات إمكانية المساس به والتعرض له عن طريق فرض قيود نظرا لما للملكية العقارية الخاصة من وظيفة اجتماعية يجب أن يؤديها وحاجة المجتمع الملحة لتحقيق النفع العام.

تعامل المشرع الجزائري - لأجل ذلك- مع الملكية الخاصة منذ الاستقلال معاملة مختلفة ، ففي ظل تبني النظام الاشتراكي أعطى المشرع حق الملكية بعدا اجتماعيا محضا، وأن لهذا الحق وظيفة اجتماعية يطاله التحديد والتقييد لحساب الملكية العامة ، معتبرا أنّ الملكية العامة هي الأصل وأما الملكية الخاصة فهي الإستثناء، وذلك بموجب نصوص قانونية نتج عنها توسيع معتبر للذمة العقارية للدولة بنقل الأملاك العقارية الخاصة لهذه الأخيرة كانت تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية أجنبية قبل الفاتح جويلية 1962 غادرت التراب الوطني غداة الاستقلال وبعده، كان من بينها المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 02 أكتوبر 1963 يتضمن تأميم الملكيات الزراعية للأجانب حيث أصبحت هذه الأملاك آنذاك تخضع لأحكام المرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة.

أصدر المشرع كذلك- من أجل التحفظ على بعض الأملاك- المرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963 يتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، كإجراء وقائي تحفظي بهدف الحفاظ على النظام والأمن العام آنذاك هذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد تمّ إصدار قبل ذلك المرسوم رقم 62-03 لمنع التصرف في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة من أول جويلية 1962 إلا وفق الشروط والإجراءات التي يقرّها هذا المرسوم وعلى رأسها وجوب الحصول على ترخيص مسبق تحت طائلة بطلان أيّ معاملة عقارية تمت خلافا لهذه الأحكام.

صدرت بداية السبعينيات عدّة نصوص قانونية لتحديد وتقييد الملكية العقارية الفلاحية والحضرية على حد سواء، تمثّلت في الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، تمّ بموجبه تأميم آلاف الهكتارات من ملاكها الأصليين وإدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، مقابل تعويض زهيد لا يعكس القيمة الحقيقية للأملاك المؤممة آنذاك، فضلا على منع التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدّة للزراعة إلا لصالح الدولة، مع حق الدولة والجماعات المحلية في ممارسة الشفعة تحت طائلة بطلان أيّة معاملة عقارية على هذه الأراضي خرقا للقانون.

تعامل المشرع مع الأراضي الحضرية على غرار الأراضي الفلاحية بمبدأ التحديد والتقييد، فأصدر الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات



عقارية لصالح البلديات، تمّ بموجبه إدماج أراضي المواطنين الداخلة في المحيط العمراني للبلدية والزائدة عن الإحتياجات العائلية لصالح هذه الأخيرة من أجل تكوين احتياط عقاري مقابل تعويض نقدي تقدّره مصلحة أملاك الدولة لا يعكس القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، كما تمّ منع التصرف في هذه الأملاك بموجب أحكام هذا الأمر إلا لصالح البلديات تحت طائلة البطلان ما عدا انتقالها عن طريق الإرث.

تمّ بموجب هذه الإجراءات التعسفية توسعة وعاء الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، مما أدى إلى تحجيم هذه الأخيرة وتقليص وعائها كرّسته أحكام المادة 16 بعد ذلك من دستور 1976 المعدل التي تنص على أنّ الملكية الخاصة المضمونة دستوريا هي فقط الملكية ذات الإستعمال الشخصي أو العائلي بما يتنافى ومبدأ حق التملك والتصرف في الأملاك العقارية الذي تضمنه كل التشريعات العالمية وتحميه.

عمدت الدولة بعد ذلك إلى التصرف في الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والموضوعة تحت حمايتها تصرفا عشوائيا لصالح الغير وذلك بموجب القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، تم بموجبه اكتساب الملكية العقارية الفلاحية على الأراضي الصحراوية والمنطوية على مميزات مماثلة عن طريق الإستصلاح، والقانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، يمنح حق انتفاع دائم على أراضي المستثمرات الفلاحية كانت من بينها الأراضي المؤممة والموضوعة تحت الحماية.

تمّ تصرف الدولة -فضلا عن ذلك- في هذه الأملاك العقارية تصرفا ماديا باستغلالها لأغراض البناء، أو عن طريق تجزئتها وتوزيعها مما أفقدها الطابع الفلاحي وأثر سلبي عليها وعلى المصلحة العامة لما لهذه الأراضي من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة بها ، وحرّم منها ملاكها الأصليون رغم مطالبتهم بها لفترة طويلة، وهو ما أكّده القضاء في عدّة مناسبات.

حاول المشرع في المقابل خلال فترة الثمانينات الإبتحاح على الملكية الخاصة رغبة منه في تنظيمها وتوسيع نطاقها ولو على حساب الملكية العامة، فأصدر عدّة قوانين تكرّس هذا

التوجه، منها القانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن أملاك الدولة إستفادت منه فئة من المجتمع وبأسعار زهيدة كانت على حساب الخزينة العمومية، لذا تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 أبريل 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001 الذي نص بموجب المادة 41 منه على إمكانية التنازل بالتراضي لفائدة الشاغلين الشرعيين ولكن على أساس القيمة التجارية لهذه الأملاك.

تمّ أيضا التعامل مع ظاهرة البناء غير المشروع، وذلك بموجب المرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية غير مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، سواء تلك المشيئة على أراض عامة أو خاصة من أجل جعلها مطابقة لقوانين التهيئة والتعمير، بعد أن تفتت هذه الظاهرة لأسباب كثيرة، لعل على رأسها الإجراءات التعسفية التي أدت إلى تقييد سلطات الملكية وعلى رأسها سلطة التصرف، وانعدام سندات الملكية.

تمّ أيضا من أجل تمكين الحائزين حيازة قانونية تستجيب لمقتضيات المادة 827 وما يليها من القانون المدني المعدل والمتمم على أراضي الملكية الخاصة غير الممسوحة وليست لها عقود من سندات رسمية موثقة ومشهرة، إصدار المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 يسن إجراء الإثبات بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، وفق إجراءات سهلة وبسيطة تتم لدى مكاتب التوثيق، في ظل تأخر عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المستحدث بموجب أحكام الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ونصوصه التنظيمية، الأمر الذي مكّن الكثير من المعنيين من الإستفادة من هذه الأحكام وساهم مساهمة فعّالة في تطهير الوضعية القانونية لهذه العقارات المعنية رغم ما رتّبته من إشكالات.

على إثر التحولات السياسية والإقتصادية مطلع التسعينيات صدر دستور 1989 الذي من بين مآكّسه مبدأ التخلي عن النظام الإشتراكي، وتبني النظام الرأسمالي الذي من بين أهم خصائصه حماية الملكية الفردية تأثرا بفلسفة المذهب الفردي الذي يقوم على فكرة الحرية الفردية في التملك وتقديس الحق الفردي لامتداده لشخصية المالك من جهة، وضمانا لحرية من جهة أخرى، حتى قيل حيث لا توجد ملكية لا توجد حرية، فضلا على ضمان الملكية

الخاصة، وأنها غير قابلة للمساس بها إلا وفق ما يقتضيه القانون ومقابل تعويض قبلي عادل ومنصف.

تماشيا مع هذه المبادئ الدستورية التي كرّسها دستور 1989 وبعده دستور 1996 المعدل في ضمانه للملكية الخاصة وحمايتها، وذلك بموجب المادة 52 من هذا الأخير مما يعني حصانة هذا الحق من كل ضروب التعدي أو المساس به بغير وجه حق ولو من طرف الدولة إلا وفق الإجراءات القانونية المطلوبة تحت طائلة خرق الدستور، بادر المشرع إلى إصدار القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم تمّ بموجبه إلغاء الأمرين رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، ورقم 74-26 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، وتكريس مبدأ استرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين وفق شروط وإجراءات نص عليها هذا القانون، فضلا على تسوية وضعية الأراضي العمرانية غير المدمجة بصفة قانونية، ورفع احتكار البلديات للسوق العقارية وتحرير المعاملات العقارية على الأراضي بنوعيتها بما يتماشى ومبدأ تحرير السوق، والسوق العقارية أهم هذه الأسواق.

تبنى المشرع أيضا بموجب أحكام هذا القانون مبدأ وجوب إثبات الملكية الخاصة والحقوق العينية، بأن يكون بحوزة كل مالك أو حائز أو شاغل لملك عقاري سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل، فنصّت المادة 29 منه على أنه:

**"يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.**

كما أنه طبقا لأحكام المادة 30 من هذا القانون فإنه يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

على إثر ذلك استحدث المشرع في غياب سندات الملكية ما يسمى بشهادة الحيازة لتبرير الحيازة طبقا للقانون يتم إعدادها وتسليمها وفق إجراءات سهلة وسريعة نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، بهدف تمكين الحائزين ولو حيازة قصيرة لمدة سنة من سند إداري يرتب آثارا قانونية هامة تكاد تضاهي آثار الملكية ذاتها في انتظار

تسوية وضعيتها في إطار عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، أو عن طريق اكتساب الملكية بالتقادم طبقاً لأحكام القانون المدني في حال تأخر هذا الأخير.

استحدث المشرع كذلك إجراء جديد لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري طبقاً لأحكام القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 ومرسومه التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 18 مايو 2008، حلّ محل عقد الشهرة الملغى بموجب أحكام هذا الأخير، على الأراضي الخاصة غير الممسوحة، ولم تحرر عقودها ومهما كانت طبيعتها القانونية، بطلب المعني فتح تحقيق عقاري يوجّهه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، فهو لا يختلف عن عقد الشهرة إلا من حيث مصدره، لأنه لا يمكن تصور أن يحظى أي شخص بالحماية القانونية ما لم يكن مالكا للشيء محل الحق، أو حائزاً له حيازة قانونية.

لكون السندات المثبتة للملكية العقارية باختلاف طبيعتها القانونية وحدها أحيانا قد لا تكفي لتوفير الحماية القانونية اللازمة لهذه الملكية، مكن المشرع الملاك والحائزين من حق اللجوء إلى القضاء المختص للدفاع عن أملاكهم ورد الإعتداء عليها من أي طرف كان عن طريق ممارسة دعاوى الملكية وعلى رأسها دعوى الإستحقاق، فضلا على دعاوى الحيازة متى كانت مطابقة للقانون، ووفق الإجراءات القانونية، شرط الإستظهار بما يثبت ذلك أمام القضاء المختص.

ولما كانت الحماية المدنية للملكية الخاصة قد لا تكفي هي الأخرى لدرأ الإعتداء أقرّ المشرع الجنائي حماية من نوع آخر، ألا وهي الحماية الجنائية كحماية استثنائية ضد عدوان الأفراد العاديين، وذلك بتقرير النصوص العقابية والإجرائية الخاصة بجرائم الإعتداء على الأموال سواء عن طريق السرقة، أو النصب، أو خيانة الأمانة، أو التعدي على الملكية العقارية الذي أفرد لها المشرع الجنائي مادة خاصة بها بموجب قانون العقوبات وهي المادة 386، مكرسا العقوبات المستحقة لردع الجاني وذلك بهدف توفير الأمن والإستقرار ومنع الإعتداء بأي حال، وهو ما كفلته كذلك الشريعة الإسلامية حرصا منها على حرمة المال الخاص على وجه التحديد.

أولى المشرع فضلا على الحماية المدنية والجنائية للملكية العقارية حماية إدارية، تتمثل في مجموعة الإجراءات القانونية التي يجب على الإدارة اتباعها، سواء في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة تحت طائلة بطلان جميع قراراتها المتخذة في هذا المجال كون إجراء نزع الملكية مصدره القانون وليس القرار الإداري، أو في إطار الإستيلاء على الأملاك الذي يجب أن يكون هو الآخر في إطار القانون، أو كان ذلك في مجال قوانين أخرى تضبط كيفية استعمال واستغلال العقار في حد ذاته بنوعيه فلاحي كان أو حضري تحت طائلة مخالفة القانون.

بادر المشرع مرّة أخرى- من أجل تسوية وضعية البناء غير المشروع المشيد على الأراضي العامة والخاصة خلافا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال البناء والتعمير، لأسباب كثيرة، من بينها تقييد سلطة التصرف في الأملاك العقارية، وضعف ميكانيزمات الرقابة بعد فشل المرسوم رقم 85-212 المذكور أعلاه في التكفل بهذه الظاهرة-، بإصدار القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، يهدف الى جعل هذه الأبنية غير المشروعة السابقة على تاريخ صدوره مطابقة للقانون، عن طريق إجراءات إدارية محضّة تمكّن المعنيين من طلب تحقيق مطابقة هذه البناءات في إطار التسوية للحصول على رخص التعمير، فضلا على تسوية الوضعية القانونية لهذه البناءات مهما كانت طبيعتها القانونية.

### أسباب اختيار موضوع البحث وأهميته

تعود أسباب اختياري لهذا الموضوع إلى مايلي:

أولاً: يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق التي يحرص عليها الأفراد، ويجتهدون من أجلها، ويسعون لحمايتها والدفاع عنها لدفع أي إعتداء مهما كان مصدره، ومن هنا فإن أهمية الموضوع تكمن في أهمية حق الملكية في ذاته، وإلى دوره الحيوي اجتماعيا واقتصاديا.

ثانياً: أنّ حق الملكية يرتبط ارتباطا وثيقا بالحرية، بل إنّ تطبيق من تطبيقاتها فالإعتداء على حق الملكية بتحديدده، أو تقييده، أو منع التصرف فيه يعد مساس خطير

بحرية التملك والتصرف المشروعين في الأصل، طبقا للتشريعات وعلى رأسها الشريعة الإسلامية.

ثالثا: أن حق الملكية العقارية الخاصة مرتبط بضمان المصلحتين العامة والخاصة بحكم طبيعته المتميزة، مما يجعله عرضة للنزع من طرف الدولة متى كان ذلك تحقيقا للمنفعة العامة، ووفق إجراءات حددها القانون، مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، مع ضمان حق لجوء المعنيين إلى القضاء في مواجهة الإدارة، فضلا على حماية المصلحة الخاصة هي الأخرى وعدم التعسف في استعمال الحق.

رابعا: أن حق الملكية العقارية من المواضيع المتشعبة والتي يعنى بها القانون العام والخاص كالقانون الدستوري، والإداري، والمدني، والجنائي، نظراً لطبيعته وأهميته سواء فيما بين الأفراد من جهة ، أو بين الأفراد والدولة من جهة أخرى.

خامسا: أن المنظومة العقارية برمّتها لا سيما ما يتعلق منها بالملكية الخاصة منذ الإستقلال الوطني تميّزت بعدم التنظيم والإستقرار، نظراً لتغليب الوظيفة الإجتماعية على الوظيفة الفردية لحق الملكية أدّت الى انتهاكه لصالح الملكية العامة في ظل تبني النظام الإشتراكي، ونظرا أيضا لتباين الرؤى في كيفية التعامل مع الملكية الخاصة في حد ذاتها حتى بعد تبني النظام الرأسمالي الذي من بين ما يحميه الملكية الفردية.

### إشكالية البحث:

إذا كان بالإمكان أن نتفهم مدى انتهاك الملكية الخاصة في ظل تبني النظام الإشتراكي ، وهذا لتوسعة وعاء الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، فهل يمكن القول أنّ هذه الأخيرة قد حظيت فعلا بالحماية القانونية اللازمة في ظل تبني النظام الرأسمالي بتوفر الضمانات الدستورية، وما مدى كفايتها؟.

اقترحت للإجابة على هذه الإشكالية خطة من بايين:

- تناولت في الباب الأول الحماية الموضوعية للملكية الخاصة، أي مدى توفر الحماية القانونية لحق الملكية الخاصة كموضوع من عدم ذلك في ظل القوانين الصادرة منذ

الإستقلال الوطني، حيث تبين في فترة مابعد الإستقلال مباشرة إلى غاية بداية تسعينيات القرن الماضي صدور ترسانة من القوانين، أدت إلى تقييد وتحديد حق الملكية الخاصة أفرزتها الوظيفة الإجتماعية لهذا الحق في ظل تبني النظام الإشتراكي.

أدى هذا التوجه إلى انتهاك الملكية العقارية الخاصة لحساب الملكية العامة، وأنّ الملكية الخاصة المضمونة آنذاك هي فقط المخصّصة للإستعمال الشخصي أو العائلي، وهو ماكرّسه دستور 1976 المعدل، لا سيما المادة 16 منه.

تمّ آنذاك تحديد وتقييد سلطات الملكية عن طريق إجراءات التأميم، والإدماج في الإحتياجات العقارية، والوضع تحت حماية الدولة، ومنع التصرف في الأملاك العقارية الخاصة إلاّ لصالح الدولة، مما تكوّن لهذه الأخيرة رصيد عقاري ثري من الأراضي ذات الطابع الفلاحي والعمراني، كان ذلك على حساب حق التملك الذي تضمنه كل المواثيق الدولية والإعلانات العالمية والداستير.

تم التصرف العشوائي من طرف الدولة في هذه الأملاك الخاصة المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت الحماية بموجب قانوني الإستصلاح رقم 83-18، والقانون رقم 87-19 المذكورين أعلاه لصالح الغير، وحرّم منها ملاكها الأصليين، فضلا على تصرفها المادي في هذه الأراضي لأغراض البناء، مما أفقدها طابعها الفلاحي.

إثر التحولات السياسية والإقتصادية بداية التسعينيات غيرّ المشرع نظرتّه إلى الملكية الخاصة تكريسا للمبادئ الدستورية المنصوص عليها بموجب دستور 1989، وبعده دستور 1996 المعدل والمتمم في حمايته للملكية الخاصة حيث أصدر القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم متبنيًا مبدأ استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لملاكها الأصليين، وتسوية وضعية الأراضي المدمجة في الإحتياجات العقارية، وتحرير السوق العقارية بما يتماشى واقتصاد السوق مما يعني رد الإعتبار للملكية العقارية الخاصة.

- تناولت في الباب الثاني من هذا البحث الحماية الإجرائية للملكية الخاصة وأقصد بها سبل حماية الملكية الخاصة إجرائيا، عن طريق الوسائل القضائية المتاحة للمالك للدفاع عن حقه في مواجهة الإعتداء من أي جهة كانت، كدعاوى الملكية وعلى رأسها دعوى

الإستحقاق، أو حتي دعاوى الحيازة التي غالبا ما يلجأ إليها المالك لحماية حيازته قبل حماية ملكيته لتجنب طول الإجراءات ومشقة الإثبات.

تتمثل حماية الملكية الخاصة ليس فقط في الحماية المدنية بل أيضا في الحماية الجنائية طبقا لأحكام قانون العقوبات كحماية استثنائية تبعية، وفي الحماية الإدارية للملكية الخاصة لاسيما في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية وفق القانون وابتداع الإدارة لمراحل وإجراءات هذا الأخير تحت طائلة البطالان، يراقبها في ذلك القاضي الإداري، وفي مجال قوانين التهيئة والتعمير ، وقوانين تسوية البناء غير المشروع.

وقد اعتمدت في هذه الدراسة على مناهج البحث الآتية

#### أولاً: المنهج التحليلي الوصفي

وذلك بهدف تحليل ووصف واستقراء النصوص القانونية ذات العلاقة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها الإسهام في تقديم الحلول الملائمة لإشكالية العقار الخاص، وتوضيح مدى كفايتها في تكريس مبدأ ضمان حماية حق الملكية من عدم ذلك على المستويين القانوني والقضائي.

#### ثانياً: المنهج النقدي

وذلك بهدف نقد بعض النصوص القانونية نظرا لتداخلها، أو تناقضها أحيانا، أو عدم وضوحها، لإبراز مواطن الإشكالات أدت الى انتهاك الملكية الخاصة، أو لعدم توفيرها للضمانات اللازمة الكفيلة بحمايتها من تعدي الأفراد أو الإدارة، وبالتالي سهولة الإعتداء عليها بغير وجه حق.

#### ثالثاً: المنهج المقارن

وذلك عن طريق مقارنة التشريعات والتنظيمات بعضها ببعض أو بغيرها من تشريعات الدول الأخرى، كالتشريع الفرنسي والمصري من أجل إبراز المحاسن والمساوئ والنقائص التي تحول دون توفر الحماية القانونية اللازمة للملكية الخاصة من الناحية الإجرائية خاصة في مجال نزع الملكية الذي يعد من أخصب مجالات تعدي الإدارة على ملكية الأفراد.



## صعوبات البحث

يمكن تلخيصها فيما يلي:

**أولاً:** قلة المراجع المتخصصة، وإن وجدت فهي لا تتناول إلا جزءاً ضئيلاً لا يكاد يذكر، ولا يفي بالغرض المطلوب في مثل هذه الدراسات التي تتطلب الكم الهائل من المراجع لا سيما إذا تعلق الأمر بمجال الحماية القانونية للملكية الخاصة وضرورة إبراز مدى توفر هذه الحماية من عدم ذلك وأين يكمن الخلل، الأمر الذي جعلني كباحث الإعتقاد على النصوص القانونية ذات العلاقة بالموضوع من قوانين، وتنظيمات، ومناشير وزارية، ومذكرات أملاك الدولة، وتعليمات، وغيرها، فضلاً على الإجتهدات القضائية المدنية منها والإدارية للوقوف على الإشكالات المطروحة، وهو مجهود شخصي مضني إضطررتني إليه طبيعة الموضوع وصعوبته.

**ثانياً:** تداخل النصوص القانونية وغموضها، وتضاربيها أحياناً، أو تناقضها، وعدم انسجامها، صعب من المهمة في كيفية فهم هذه النصوص الشائكة وغير المستقرة نظراً لما يطرأ عليها من تعديل وتنمّة، أو حتى إلغائها بعد أن تكون قد رتبت حقوقاً مكتسبة وآثاراً في المنظومة العقارية يصعب التعامل معها.

**ثالثاً:** أنّ موضوع الملكية العقارية الخاصة ليس فقط من اهتمامات القانون الخاص، وإنّما أيضاً من اهتمامات القانون العام، نظراً لارتباطه بالمصلحتين العامة والخاصة على حدّ سواء، مما اضطرني للبحث في كل هذه القوانين، وهو ما زاد من صعوبة البحث بإتساع نطاقه أخذ مني الوقت والجهد.

## الباب الأول

### الحماية الوضوعية لحق الملكية الخاصة

بتبني المشرع الجزائري بعد الإستقلال الوطني نهج الإستراتيجية كنظام اقتصادي واديولوجي من شأنه أن يحقق العدالة والمساواة بين أفراد الشعب الجزائري الذي عانى ويلات الإستعمار الفرنسي آنذاك، ومن أجل تنظيم الملكية العقارية بمختلف الأنظمة القانونية التي تنتمي إليها وخاصة الملكية الفردية التي أعطاهها المشرع بعداً اجتماعياً يتمثل في الوظيفة الإجتماعية المنوطة بها يجب أن تحققها، عمد المشرع إلى إصدار ترسانة من القوانين العقارية تعاملت في مجملها مع حق الملكية الخاصة كموضوع معاملة خاصة أدت الى تضيق مجال الحماية القانونية بانتهاكه لحساب الملكية العامة للدولة قصد اثناء هذه الاخيرة وتوسيع مجالها من الثروة العقارية الخاصة ذات الطابع الفلاحي والحضري بهدف إدارتها وإعادة تنظيمها وتوزيعها لتحقيق الأهداف كانت على حساب الملكية الخاصة في حدّ ذاتها (فصل أول)، إلا أنّ هذا الوضع القانوني لم يستمر لاسيما بتبني النظام الرأسمالي الذي يقدر الحقوق والحريات وعلى رأسها حق الملكية على إثر التحولات السياسية والإقتصادية التي شهدتها تسعينيات القرن الماضي تغيّرت معه بالضرورة نظرة المشرع للملكية الخاصة، حيث بادر إلى سن عدّة قوانين كان على رأسها القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم لرد الإعتبار للملكية الخاصة وحمايتها (فصل ثان) .

## الفصل الأول

### إنتهاك الملكية العقارية الخاصة لحساب الملكية العامة

الأصل أنّ المالك حر في استعمال واستغلال والتصرف في ملكيته كما يشاء ولا يمنعه من ذلك إلا القانون مع مراعاة للمصالح المشروعة التي يحميها القانون، فله أن يستعمل ملكيته، أو يستغلها في كل أوجه التمتع لتحقيق أغراضه، وتلبية حاجياته من الملكية نظرا لما لهذه الأخيرة من وظيفة فردية، أو حتى التصرف فيها ماديا بإتلافها أو إزالتها أو إحداث تغييرات عليها، أو قانونيا بنقلها إلى غيره بشتى أنواع التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد عليها بحكم طبيعتها، مع مراعاة ما يقتضيه القانون لترتيب الأثر القانوني، ولا يؤدي ذلك إلى زوال الملكية بأي حال لتنافيه مع خاصية الدوام الملازمة لحق الملكية، إلا أنه استثناءا قد تطرأ على هذه السلطات التي يخولها هذا الحق بعض القيود وفي حدود ضيقة، ووفق شروط وإجراءات مضبوطة لتقييد الإدارة في اللجوء لهذا الإجراء أو ذاك حفاظا على حرمة الملكية الخاصة وهذا هو الأصل، إلا أنّ الدولة عمدت بعد الإستقلال الوطني ولفترة طويلة إلى أسلوب إنتهاك الملكية الخاصة، حيث تم إصدار عدة نصوص تشريعية وتنظيمية معتبرة تهدف إلى توسعة وعاء الملكية العامة للدولة من الأملاك العقارية الخاصة الفلاحية والحضرية بتحديد وتقييد سلطات الملكية، وحرمان المالك من ممارستها بكل حرية **(مبحث أول)** .

إلا أنّ الدولة لم تكتف بهذا الحد، بل عمدت إلى التصرف في هذه الأملاك المستحوز عليها بإجراءات تعسفية لصالح الغير سواء تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية أو الحضرية بموجب قوانين أنذاك، فضلا على تصرفها المادي في هذه الأملاك وذلك بإقامة مشاريع عليها، وتوزيعها قطع أراضي للبناء، وحرم منها ملاكها الذين ظلوا يطالبون بها دون جدوى **(مبحث ثان)** .

## المبحث الأول

### تحديد وتقييد سلطات الملكية

أصدر المشرع سابقا عدّة نصوص قانونية كان الهدف منها تحديد وتقييد سلطات المالك في ممارسة ملكيته كما يشاء وبكل حرية لحساب الدولة وبهدف توسعة نطاق الملكية العامة ومجالها ولو على حساب الملكية الخاصة، حيث طال هذا التحديد للملكية الخاصة لفترة طويلة بموجب القوانين الصادرة في هذا الشأن، سلطتي الإستعمال والإستغلال (مطلب أول)، فضلا على تقييد حرية التملك والتصرف في الأملاك العقارية الخاصة إلا لصالح الدولة تحت طائلة بطلان التصرف مهما كان نوعه (مطلب ثان) .

### المطلب الأول

#### تحديد سلطتي الاستعمال والاستغلال

يعتبر عنصرا للإستعمال والإستغلال من عناصر وسلطات الملكية المخوّلة للمالك ممارستها دون قيد أو شرط وهو الأصل، إلا بما قيده به القانون وفي أضيق الحدود، إلا أنّ المشرع خلاف ذلك عمد إلى تحديد هذه السلطات عن طريق إتخاذ إجراءات تعسفية آنذاك أتت على مضمون الحق، تمثلت في إجراءات التأميم والوضع تحت الحماية (فرع أول)، و في إجراء الإدماج في الاحتياطات العقارية لصالح البلديات (فرع ثان) .

### الفرع الأول

#### التأميم ، والوضع تحت حماية الدولة

نتعرّض في البداية الى وضع الأملاك العقارية والمنقولة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963<sup>(1)</sup> (أولا)، ثم إلى إجراء تأميم الأراضي

(1)- مرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963، يتضمن وضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، ج ر، عدد 30، الصادر في 14 ماي 1963.

الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة، وذلك بموجب الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية<sup>(1)</sup> (ثانياً) .

### أولاً: وضع الأملاك تحت حماية الدولة

تمّ بموجب المرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963 وضع الأملاك المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، كإجراء إستثنائي أملتته ظروف المرحلة آنذاك حفاظاً على النظام العام دون تحديد للطبيعة القانونية لهذا الإجراء (1)، وبشروط وإجراءات خاصة (2)، فضلاً على إجراءات الطعن في قرارات الوضع تحت الحماية (3) .

### 1 - الطبيعة القانونية لوضع الأملاك تحت حماية الدولة

يعتبر وضع الأملاك تحت حماية الدولة بموجب أحكام هذا المرسوم مجرد إجراء وقتي يقصد به التحفظ على هذه الأملاك لفترة معينة تخضع للتقدير، أملتته ظروف المرحلة التاريخية بعد الإستقلال الوطني، يؤدي إلى غل يد المالك عن حقه في ممارسة سلطات الملكية بصفة مؤقتة يزول هذا الإجراء بزوال السبب الذي من أجله وضعت الأرض تحت حماية الدولة<sup>(2)</sup>، فهي إمّا أن تسترجع هذه الأملاك المعنية بهذا الإجراء لأصحابها متى زالت دوافع وأسباب وضعها تحت الحماية، وإما أن يطالها إجراء قانوني آخر تنقل بموجبه إلى الدولة بقوة القانون، لا سيّما وأنّ أحكام هذا المرسوم لا تشير بأي حال إلى إدماج هذه الأملاك في حظيرة الملكية العامة، أو تغيير طبيعتها القانونية.

يتبيّن طبقاً لأحكام هذا المرسوم إنّ إجراء وضع الأملاك تحت حماية الدولة هو إجراء تحفظي وقتي يزول بزوال أسبابه، فهو ليس نزاعاً للملكية كون هذا الأخير إجراء استثنائي يقع على الأملاك والحقوق العينية العقارية وفق مراحل وإجراءات تنص عليها قوانين نزع الملكية يؤدي إلى نقل الأملاك المعنية من الأفراد إلى الدولة من أجل تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف، فضلاً على خضوع جميع القرارات الإدارية المتخذة في إطار

(1)- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971.

(2)- د / بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 7، عدد 2، الجزائر 1997، ص64.

عملية نزع الملكية إلى الرقابة القضائية بما يضمن حصانة حق الملكية من إعتداء الإدارة .

كما أنّ الوضع تحت الحماية ليس استيلاءً بالنظر لأحكام هذا الأخير طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>(1)</sup>، وهو ليس من قبيل التأميم ولا يتفق مع أحكام وإجراءات وضوابط هذا الأخير، ولا حتى من قبيل الإدماج بالمفهوم الذي كرسته أحكام الأمر رقم 74-26 يتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>(2)</sup>.

يتّضح أنّ إجراء الوضع تحت الحماية طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63-168 خاص ومتميّز عن بقية الإجراءات المشابهة، فهو بمثابة حراسة لهذه الأملاك<sup>(3)</sup>، يتميّز بالطابع الإستثنائي لا يلبث أن يزول بزوال دوافعه وأسبابه، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 84394 مؤرخ في 14 فبراير 1993 علّلت فيه قرارها بإعادة الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة بتاريخ 30/09/1963 بقولها:

"إنّ الانضمام إلى حزب ممنوع في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساساً بالنظام العام لأنّ دستور 1989 قد كرّس مبدأ التعددية الحزبية"<sup>(4)</sup>.

## 2 - شروط وإجراءات الوضع تحت الحماية

يتمّ طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63-168 وضع الأملاك تحت حماية الدولة وفق

(1)- اظر المادة 679 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، ج ر عدد 78، الصادر في 30/09/1975.

(2)- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19، الصادر في 05/03/1995.

(3)- علماً أنّ القضاء الجزائري كيفّ الوضع تحت الحماية بأنّه مجرد حراسة للأموال وليس بتأميم أو نزع ملكية، وعلى ضوء ذلك أمر بإرجاعها إلى أصحابها كلما طلب منه ذلك.

انظر حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للطباعة والنشر، الجزائر 2013، ص 59.

(4)- المحكمة العليا قرار رقم 84394 مؤرخ في 14/02/1993 يقضي بصدور قرار إداري بتاريخ 30/09/1963 عن الوالي (عامل العمالة سابقاً) يتضمن وضع أرض فلاحية تحت حماية الدولة تابعة لشخص ينتمي لحزب جبهة القوى الاشتراكية المحظور آنذاك، نقلاً عن د/ بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة...، المرجع السابق، ص 65.

الشروط والإجراءات الآتية<sup>(1)</sup>:

أ - أن تكون الأملاك المقصودة بتطبيق أحكام هذا المرسوم قد تم اكتسابها في فترة حرب التحرير الوطني، أو تمت بمعاملات مخالفة القانون.

ب - أن يكون تسيير هذه الأملاك سواء باستعمالها أو استغلالها من شأنه أن يؤدي إلى تعكير الأمن العمومي أو السلم الإجتماعي<sup>(2)</sup>.

ج - أن يتم إثبات ذلك وفق تحقيق، يتبعه قرار ولائي يصدر عن الوالي المختص إقليميا (عامل العمالة آنذاك) يتضمن وضع الملك عقارا كان أو منقولا تحت حماية الدولة.

يقع الملك المعني تحت طائلة الوضع تحت حماية الدولة متى تحققت هذه الشروط المذكورة بقرار ولائي نافذ، على أن تخضع هذه الأملاك محل الوضع تحت حماية الدولة في تسييرها لأحكام المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تسيير الأملاك الشاغرة<sup>(3)</sup>، أو أنها تسيّر حسب الأشكال التي توافق طبيعتها، إلا أنه عندما تم إلغاء هذا المرسوم رقم 63-88 بموجب المرسوم رقم 80-278 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة<sup>(4)</sup> نصت المادة الأولى من هذا الأخير على أنه:

"تلغى أحكام المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة على أن تبقى قرارات الشغور المتخذة في إطاره سارية المفعول".

وعليه كان يجب على الدولة إرجاع هذه الأملاك إلى أصحابها طبقا لأحكام هذا المرسوم مالم تصدر بشأنها قرارات شغور، إلا أن الوضع استمر على حاله لانتهاء شروط الإسترجاع بعدم زوال دوافع وأسباب الوضع تحت الحماية في حد ذاته في نظر المشرع.

(1) - انظر المادة الأولى من المرسوم رقم 63-168، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 02 من المرسوم رقم 63-168، المرجع نفسه.

(3) - مرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 15 الصادر في 19 مارس 1963.

(4) - مرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 49، الصادر في 02 ديسمبر 1980.

### 3- إجراءات الطعن في قرارات الوضع تحت حماية الدولة

تطبيقاً لأحكام المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1968 لاسيما المادة الثانية منه والتي تنص على إمكانية الطعن في قرارات الوالي المتخذة تنفيذاً لأحكام هذا المرسوم، صدر المرسوم رقم 63-222 مؤرخ في 28 جوان 1963 المتعلق بتنظيم الطعون ضد القرارات الولائية لوضع الأملاك تحت حماية الدولة<sup>(1)</sup>، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه:

"للمعنيين في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرارات الوالي المتخذة تنفيذاً لأحكام المرسوم رقم 63-168 المتعلق بوضع الأملاك تحت حماية الدولة الطعن الإداري عن طريق رسالة مضمّنة مع وصل بالاستلام إلى الوالي المختص...."

تختص في النظر في الطعون الإدارية المقدمة من طرف المعنيين طبقاً لأحكام هذا المرسوم لجنة ولائية مشكلة من:

- الوالي أو من يمثله رئيساً.
- وكيل الجمهورية أو قاضي منتدب.
- ممثل عن الحزب (حزب جبهة التحرير الوطني).
- ممثل عن النقابة<sup>(2)</sup>.

تقوم اللجنة المشكلة لهذا الغرض بفحص تقرير وملفات المعنيين المحالة لها من طرف الوالي بخصوص موضوع الوضع تحت الحماية، كما تتشكل لجنة وطنية عن وزير الداخلية في الثمانية أيام من وصول الملفات، ورأي اللجنة الولائية مخوّل لها من طرف الوالي المختص من أجل إعادة النظر في الملفات المطروحة والطعون المقدمة متكوّنة من سبعة أعضاء يرأسها وزير الداخلية ممثلة وبحضور الوزير المعني.

(1)- مرسوم رقم 63-222 مؤرخ في 28 جوان 1963 المتعلق بتنظيم الطعون ضد القرارات الولائية لوضع الأملاك تحت حماية الدولة ج ر عدد 44، الصادر في 1963.

(2)- انظر المادة 02 من المرسوم رقم 63-222، المرجع نفسه.



تصدر هذه اللجنة قراراتها عن طريق التداول، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة فصلها لصالح المعني يلغي قرار الوالي محل الطعن، على أن يبلغ إلى كل من الوالي المختص إقليمياً، وإلى كل المعنيين بالأمر أصحاب الطعون<sup>(1)</sup>.

## ثانياً: التأميم

عمد المشرع إلى إجراء تأميم الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، وذلك بموجب الأمر رقم 71-73 سالف الذكر<sup>(2)</sup>، إلا أن تفاصيل هذا الإجراء تقتضي منا الوقوف على تعريفه (1)، ثم خصائصه (2)، ثم تمييزه عن غيره من الإجراءات المشابهة (3)، وأخيراً ضوابط تقييد سلطة الإدارة في اللجوء إلى إجراء التأميم (4).

### 1: تعريف التأميم

يراد بالتأميم من الناحية اللغوية ما يقابل كل من المصطلح الفرنسي والإنجليزي (Nationalisation) الذي ينسب إلى كلمة "Nation" أي الأمة، فتأميم المال يعني جعله ملكاً للدولة، وقد ساعد على ذلك انتشار الفكر الإشتراكي التقدمي وانتصار مبدأ تدخل الدولة.

أما من الناحية القانونية فقد عرفه كثيرون بأنه:

"قيد يرد على حق الملكية، تنزع الدولة بموجبه ملك الشخص جبراً عنه، ويؤول إلى ملكية الدولة مقابل تعويض يتقاضاه المالك، وينصب التأميم عادة على ملكية مشروع خاص باعتباره من أدوات الإنتاج، فينتقل المشروع من نطاق الملكية الخاصة إلى الملكية العامة"<sup>(3)</sup>.

(1)- انظر المادة 5 و7 و8 من المرسوم رقم 63-222، المرجع السابق.

(2)- للتذكير فإنه تم قبل ذلك تأميم ملكية الأجانب وذلك بموجب مراسيم، كالمرسوم رقم 63-388، مؤرخ في 2 أكتوبر 1963، يتضمن تأميم الملكيات الزراعية للأجانب، ج ر، عدد 49، الصادر في 04 أكتوبر 1963.

(3)- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، دار النهضة العربية القاهرة، مصر 1968، ص626.

كما يقصد بالتأميم: "تملك الدولة للأموال المملوكة للأفراد وخصوصا الأموال المنتجة من أرض، ومصانع، ومتاجر، وغير ذلك نظير تعويض يدفع إلى الملاك، وذلك قصدا إلى إدارة هذه الأموال لخير الجماعة بأكملها"<sup>(1)</sup>.

ولعل أهم تعريف وأدق هو ما جاء به الأستاذ "كاتزار وف" حيث يعرفه بأنه: "تحويل مال معين، أو نشاط ما، يمكن أن يكون وسيلة من وسائل الإنتاج أو التبادل في المعنى الواسع لهذا الإصطلاح إلى ملكية جماعية، أو نشاط جماعي بقصد استعمال هذه الملكية لأغراض المصلحة العامة، وليس في سبيل المصلحة الفردية الخاصة"<sup>(2)</sup>.

عارض بعض الباحثين المحدثين أن يكون التأميم بهذا المعنى جائزا في الشريعة الإسلامية على أساس ما ورد في نصوص القرآن الكريم والسنة في حماية الملكية الفردية كقوله تعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾<sup>(3)</sup>. وقوله أيضا: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...﴾<sup>(4)</sup>.

ولقوله صلى الله عليه وسلم: «...كُلُّ الْمُسْلِمِ عَلَى الْمُسْلِمِ حَرَامٌ، دَمُهُ، وَمَالُهُ، وَعَرَضُهُ»<sup>(5)</sup>. وقوله أيضا: «...لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ»<sup>(6)</sup>.

(1) - د / جميل الشرفاوي، قيود الملكية للمصلحة العامة في الشريعة الإسلامية، مجلة الحقوق والشريعة، العدد 02، مصر 1978، ص 113 .

(2) - انظر في ذلك:

- د / جميل الشرفاوي، قيود الملكية للمصلحة العامة، المرجع السابق، ص 221.

- إسماعيل العمري، الحق ونظرية التعسف في استعمال الحق في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، الموصل، العراق 1984، ص 184.

(3) - الآية 188 من سورة البقرة.

(4) - الآية 29 من سورة النساء.

(5) - مسلم بن الحجاج، المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2001، ج 4، ص 1986.

(6) - أحمد بن محمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 2001، ج 34، ص 299.

في حين يرى أكثر الباحثين المعاصرين أنّ التأميم لا يخالف مبادئ الشريعة الإسلامية مستنديين إلى بعض آيات من القرآن الكريم ترى أنّ الملك لله وحده، وما الإنسان إلاّ مستخلف للإنتفاع به، وأنّ الناس لقوله (ص) شركاء في ثلاث الماء والنار والكلأ<sup>(1)</sup>، معتبرا إيّاهما من ضرورات الحياة لا تكون ملكيتها فردية بل مشتركة بين الجميع.

يُعد ما فعله عمر بن الخطاب (ض) بأرض السواد تأميم بالمعنى الصحيح من حبس لها على أوجه الخير<sup>(2)</sup> لمصلحة المسلمين، فجعلها ملكا لبيت المال، وأبقاها في يد أصحابها الأصليين، أو من المجاهدين الذين قام حقهم في قسمتها فيئاً، وهو يتفق مع الشريعة الإسلامية إذا اقتضته الضرورة أو المصلحة العامة.

## 2: خصائص التأميم

يتميّز التأميم بالخصائص الآتية:

أ - أنّ يتم التأميم بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية صاحبة الإختصاص الأصلي في سن القوانين، وليس بقرار إداري، لما للتأميم من خطر جسيم على الملكية الفردية، وحرية التملك، أو يتم استنادا إلى نص دستوري يبيح التأميم، وفي هذا نصت المادة 678 من القانون المدني<sup>(3)</sup> على أنّه:

"لا يجوز إصدار حكم التأميم إلاّ بنص قانوني على أنّ شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون".

ب - أنّ يكون تأميم الملكية الفردية مقابل تعويض يدفع لصاحب المال المؤمّم كشرط أساسي لإجراء التأميم، لأنّه لا يعقل أن تطال المالك إجراءات التأميم دون أن يكون من حقه التعويض عن فقدانه لأملكه.

(1) - جاء في مسند الإمام أحمد بن حنبل، قوله صلى الله عليه وسلم: «المُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ: الْمَاءِ وَالْكَأِ وَالنَّارِ».

انظر: مسند الإمام أحمد بن حنبل، ج38، ص174.

(2) - هناك فرق كبير بين التأميم الذي يعني تملك الدولة لوسائل الإنتاج بموجب قانون ولقاء تعويض، وبين الوقف الذي يتم بإرادة الواقف وذلك بحسب العين الموقوفة على ملكية الله تعالى والتصدق بمنفعتها لأغراض المصلحة العامة.

(3) - أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

ج - أن يرد التأمين على المشروعات الإقتصادية، ووسائل الإنتاج تنتقل بموجبه الملكية الخاصة إلى الملكية العامة للدولة.

د - يتميز التأمين بصفتي العمومية والتجريد والشمول، فهو غير محدد بشخص معين بذاته، وإنما يرتبط بمدى أهميته المشروع، وارتباطه بتحقيق المصلحة العامة ومصلحة الوطن العليا، فضلا على أنه يطال الأموال القابلة للتأمين بطبيعتها أن تكون محلا لحق الملكية يتم جبرا عن المالك، ويؤدي إلى وضع حد للملكية الخاصة.

هـ - عدم خضوع التأمين للرقابة القضائية رغم خطورته على الملكية الخاصة، باعتباره عملا من أعمال السيادة والتمثلة في أعمال السلطة التنفيذية التي تحيط بها اعتبارات خاصة كسلامة الدولة في الخارج والداخل<sup>(1)</sup>، ولقد اعترف القانون الدولي بالتأمين كحق من حقوق الدولة، ومظهر من مظاهر سيادتها سواء على المواطنين أو الأجانب، غير أن هذا الحق يخضع من الناحية الدولية للقيود العام، وهو عدم التعسف في استعمال الحق<sup>(2)</sup>.

### 3 - تمييز التأمين عن غيره من الإجراءات المشابهة

#### أ - التأمين ونزع الملكية<sup>(3)</sup>

ذهب بعض الشراح إلى القول أنّ التأمين هو صورة من الإستملاك، إنّما يسوغ في الإسلام إذا كان فيه مصلحة عامة تستوجبها الدولة لكيانها ودفاعها ومرافقها العامة، أو تشتدّ حاجة الجمهور إليه، أو يكون بقاءه في حيازة أصحابه فيه حيف واحتكار ضار أولا ، ودفع عنه تعويض عادل ثانيا.

يستفاد من هذا أنّ الشريعة الإسلامية تجيز التأمين إذا دعت إليه مصلحة عامة لقاء تعويض عادل، إلا أنه لا يمكن اعتبار الإستملاك صورة من صور التأمين، فالإستملاك يقصد به نزع ملكية العقار والحقوق العينية العقارية المتعلقة به لأغراض النفع العام لأنّ

(1) - د/ عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، د. م. ج. الجزائر، 2003، ص94.

(2) - عيد سعد دسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة بين القضاء الإداري والدستوري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة أسبوط، مصر، 2012، ص575.

(3) - تم تخصيص مبحث كامل لنزع الملكية نظرا لأهميته، وذلك من الصفحة 359 إلى الصفحة 419.

مصلحة الجماعة مقدمة على مصلحة الأفراد، وإن كان التأميم كإجراء سيادي يتفق الى حد كبير مع إجراء نزع الملكية، إلا أنّهما يختلفان من حيث الموضوع، والإجراءات، والآثار.

## 1) من حيث الموضوع:

ينصب التأميم من حيث المبدأ على مشروع أو مشروعات اقتصادية معينة كمشاريع الماء والكهرباء وشركات النفط وغيرها التابعة للخواص لدمجها في الملكية العامة<sup>(1)</sup>، أما نزع الملكية فغالبا ما يقع على الأملاك غير المنقولة من أراض، ودور وغيرها، أي الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية، بغرض تحقيق النفع العام لقاء تعويض عادل.

## 2) من حيث الإجراءات:

يرى بعض الفقهاء أنّ التأميم إما أن يتم بشكل مباشر طبقا لنص دستوري يُخرج بعض الأموال من دائرة تملك الأشخاص لكونها خاضعة لتملك الجماعة، فهو ينشئ نوعا جديدا من الملكية يُعرف بالملكية الجماعية أو ملكية الشعب، إذ هو يقيد من حرية التملك<sup>(2)</sup>، أو وفقا لقوانين خاصة بالتأميم تستند إلى الدستور تتسم إجراءاته بالسرعة للحصول على ملكية الأملاك المؤممة.

أما نزع الملكية فإنّ إجراءاته بطيئة، لأنّ الدساتير تردّها إلى قوانين خاصة وهذه الأخيرة تعطى للمعني حق النزاع والطعن في صحّة وجود المصلحة العامة من عدمها التي تدّعي الإدارة تحقيقها، وبالتالي يتم الإستملاك بموجب قرار إداري، كما أنّ التأميم يستهدف إلغاء التملك الخاص، وبهذا يختلف عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، فهذه الأخيرة تقتض وجود الملكية الخاصة ولا تمس حرية التملك الخاص، فضلا على أنّ نزع الملكية ينظمه قانون دائم وعام يرسم حدود مشروعية قرار نزع الملكية تحت طائلة الرقابة القضائية، بينما التأميم لا يحكم قانونه سوى الدستور الذي يحدّد المبادئ الأساسية للدولة<sup>(3)</sup>.

(1) - يحيويي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر 2004، ص 79.

(2) - عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، 580 .

(3) - عيد سعد دسوقي محمد، المرجع نفسه، ص 581.

### (3) من حيث الآثار القانونية:

يعتبر دخول الأملاك غير المنقولة المستملكة في الدومين العام للدولة من أهم آثار نزع الملكية، أما التأميم فلا يؤدي دائما إلى دخول المشروع أو المشروعات الاقتصادية المؤممة ضمن ملكية الدومين العام ، فالتأميم يختلف عن الوقف وعن نزع الملكية ولكل منهما نظامه الخاص به، إلا أنّهما يشتركان في ما يسمى بالمنفعة العمومية<sup>(1)</sup> كضابط من ضوابط تقييد سلطة الإدارة في التعدي على الملكية الخاصة، ويكون كل منهما لقاء تعويض، إلا أنّ الفرق يكمن أيضا في أنّ التعويض في إطار نزع الملكية يخضع لضوابط قانونية صارمة لضمان تعويض عادل ومنصف، حتى أنّ البعض يشبّه نزع الملكية بالبيع والشراء<sup>(2)</sup>.

في حين أنّ التعويض في التأميم لا يحظى بهذه الأهمية، فضلا على أنّ مصدر إجراء نزع الملكية يكون بقرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، وهو قابل للطعن فيه بالإلغاء إذا شابه عيب من عيوب عدم المشروعية، أو لم تتوفر فيه شروط هذه المشروعية، بل أنّ مجلس الدولة الفرنسي مدّ نطاق الرقابة القضائية إلى مدى ملائمة قرار نزع الملكية في حد ذاته<sup>(3)</sup>، أما التأميم فسواء كان لاعتبارات إيديولوجية، أو قومية، أو اقتصادية، فهو لا يتم إلا بإجراء تشريعي، والقانون حينئذ هو الذي يحدد محل التأميم، وشروطه، وشكله، ومن هنا كان التأميم عملا من أعمال السيادة يصدر عن الحكومة بإعتبارها سلطة عامة، وبالتالي فالقضاء الإداري لا يتعرّض للتأميم إلا بالقدر الذي تكون فيه القرارات الإدارية من الجهة القائمة بالتأميم غير مشروعة.

### ب - التأميم والمصادرة

يبتعد نظام التأميم القانوني كثيرا عن نظام المصادرة، مما يجعل الخلط بينهما أمر غير جائز فهو يختلف عن المصادرة من نواح عدّة:

(1)- د/ منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ط 1 ، د. م. ج ، الجزائر 1988، ص227.

(2)- عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص583.

(3)- عيد سعد دسوقي محمد، المرجع نفسه، ص581.

## 1) من حيث المحل

ترد المصادرة كإجراء عقابي بحكم قضائي على الأشياء التي استخدمت في ارتكاب الجريمة سواء كانت من الملكية الشخصية أو الخاصة، أما محل التأمين فهو النشاط أو المشروع الإقتصادي بكامل حقوقه المادية والمعنوية في سبيل استعماله للمصلحة العامة.

## 2) من حيث الغرض:

الهدف من المصادرة هو عقاب الجاني بسبب ارتكابه فعلا يجرّمه قانون العقوبات بمصادرة ملكيته الخاصة بمقتضى فعله، فهو لا يمسّ بفكرة التملك بل قد تكون المصادرة أحيانا حماية للملكية الخاصة كمصادرة المسروقات لإعادة المال إلى صاحبه<sup>(1)</sup>، فهي إذن تمليك الدولة أشياء مضبوطة ذات صلة بالجريمة جبرا عن صاحبها وبغير مقابل وهي نوعان: مصادرة عامة تصدر بتشريعات وقرارات خاصة، ومصادرة خاصة تصدر بحكم قضائي، أما الهدف من التأمين فهو تحويل استعمال الملكية الخاصة إلى خدمة المصلحة العامة، فهو لا يرتبط بجريمة وبالتالي فهو أبعد ما يكون عن معنى العقوبة حتى وإن لم يقترن بالتعويض، فهو قيد قانوني يرد على حق الملكية لقاء تعويض عادل ويمس بحق وحرية التملك على حد سواء.

## 3) من حيث الجوهر:

يعد التأمين أمرا عاما لا يستهدف شخصا معينا بالذات وإنما يتصل بطبيعة الملكية الخاصة، والنشاط الذي يمارسه الشخص على العموم بخلاف المصادرة التي تتصل بشخص معين هو مرتكب الجريمة لإتيانه فعلا يعاقب عليه القانون، كما أنّ للتأمين إعتبارات سياسية واقتصادية واجتماعية تحيط بالملكية الخاصة لوسائل الإنتاج والمشروع المراد تأمينه، وعلى ذلك فليس من الضروري جدا ارتباط فكرة التعويض بالتأمين ما دامت الملكية الخاصة للثروات الطبيعية والمعدنية وبقية وسائل الإنتاج المهمة قد عادت إلى مالكيها الأصلي وهو الشعب كالتأمينات التي حدثت في الإتحاد السوفياتي عام 1917، فضلا على أنّ تقرير

(1) - هيمن قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الإتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، ط 1، سوريا 2013، ص 236 .

التعويض في حد ذاته تجب فيه مراعاة حقوق الجماعة إلى جانب مصلحة المالك انطلاقاً من العلاقة الثلاثية (المالك، حقوق الشعب، الشيء المملوك) .

يراعى في تقدير التعويض من قبل الدولة ما للملكية الخاصة من وظيفة إجتماعية ومدى مساسها بمصالح الأمة، وعليه لا يعدّ دفع التعويض من قبيل المصادرة إلا إذا قرر المشرع عدم دفعه أو دفعه بصورة جزئية<sup>(1)</sup>، فهو يخضع لمطلق تقدير سلطات الدولة كما وكيفا وهي في ذلك لا تخضع لرقابة القضاء العادي أو الإداري، وإن كان قانون التأميم كونه يخضع للرقابة الدستورية، ولكن التعويض إذا تقرّر يكون ملزماً للدولة ويمكن المطالبة به قضائياً، والرأي الغالب يرى أنّ التأميم يوجب بالتعويض أو بدونه، وأنّ التأميم الذي لا يكون مصحوباً بتعويض مناسب ليس باطلاً وإنّما هو صحيح وناقل للملكية المشروع المؤمّم، وكل ما يترتب عليه هو نشوء إلزام على الدولة بدفع تعويض للملاك السابقين<sup>(2)</sup>.

### ج - التأميم والإستيلاء:

يقصد بالإستيلاء حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقاً للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وهو نوعان:

1 - إستيلاء تمهيداً لنزع الملكية ويقصد به الإستيلاء الذي يمهد للإستيلاء الدائم أي نزع الملكية للمنفعة العامة للإستيلاء عليها نهائياً.

(1) - د/ منذر عبد الحسين الفضل، قيود الملكية العقارية الخاصة، المنوفية، مصر، ص 269 .

(2) - إتجه الفقه وهو يواجه عمليات التأميم التي تمت دون تعويض للملاك السابقين الى تكييفها بأنّها مصادرة للأموال بغير وجه حق، أو نزع ملكية شبيهة بالمصادرة، كما وصفها الرأي العام الدولي في العالم الغربي بعدم المشروعية لعدم انطباق شروط وقواعد النظام القانوني عليها، ورغم ذلك وتحت ضغط الواقع فقد اتجه الفقه أخيراً إلى ضرورة النظر إلى التأميم نظرة مستقلة عن نزع الملكية والمصادرة معا.

لأكثر تفاصيل راجع: انظر عيّد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، 582 وما بعدها.



2 - إستيلاء مؤقت ويقصد به وضع اليد على العقار بصفة مؤقتة، وإذا لجأت الإدارة لهذا الإجراء يجب أن يكون مؤقتا لا دائما<sup>(1)</sup>، مقابل تعويض عادل على فترة الإستيلاء، وهو ما نصت عليه المادة 679 من القانون المدني على أنه:

"يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا للاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء..."

يتم الإستيلاء طبقا لأحكام القانون المدني<sup>(2)</sup> بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا على أن يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا يوضح فيه القصد من الإستيلاء، ويبين طبيعة، وصفة، ومدّة الخدمة، ومبلغ وطرق التعويض أو الأجر، ما لم يكن محل الإستيلاء ذا استعمال سكني مشغول بصفة قانونية تحت طائلة تجاوز السلطة خرقا للقانون لا سيما أحكام المادة 679 من القانون المدني<sup>(3)</sup>.

يتّضح من أحكام هذه المواد أنّ للإستيلاء شروط:

1 - أن يكون الإستيلاء بقصد الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العامة، ولضمان استمرارها في الحالات الإستعجالية.

2 - أن يتم مقابل تعويض عن فترة حرمان المالك من ملكه.

(1) - د / سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، طبعة منقحة، القاهرة مصر 2014، ص 136

(2) انظر المادة 680 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3) - انظر في ذلك:

- مجلس الدولة قرار رقم 6460 مؤرخ في 23 / 09 / 2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 3 الجزائر 2003، ص 89.

- المجلس الأعلى قرار رقم 42136 مؤرخ في 12 / 07 / 1986، المجلة القضائية، عدد 4 الجزائر 1990، ص 168.

3 - أن يتم بقرار كتابي، أي بأمر كتابي من الوالي المختص إقليميا، أو من له الصفة قانونا، دون أن يعتد بالقرار الشفهي مهما دعت الظروف والحالات الإستثنائية والإستعجالية المرتبة لإجراء الإستيلاء تحت طائلة التعدي.

4 - أن يوضّح الأمر الكتابي القصد من الإستيلاء، ويبين طبيعة وصفة ومدّة الخدمة، وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض.

يعتبر الإستيلاء إجراء إداري يقع على الملكية العقارية وفق إجراءات وشروط قانونية تحت طائلة بطلانه قانونا لعدم مشروعيته، يخضع للرقابة القضائية، وأنّ كل حيازة تتم من قبل الإدارة على عقار مملوك ملكية خاصة خارج هذه الشروط يعد استيلاء غير مشروع لخرقه حرمة هذه الأخيرة<sup>(1)</sup>، إلاّ أنّه إذا لم يحصل إتفاق رضائي بين الإدارة والملاك يمكن للإدارة اللجوء إلى الإستيلاء بصفة مؤقتة مستخدمة امتيازات السلطة العامة<sup>(2)</sup>، وعليه فإجراء الإستيلاء يمثل أكثر خطورة على الملكية الخاصة لأنّه لا يشتمل على ضمانات كافية خلافا لنزع الملكية الذي أحاطه المشرع بضمانات تكفي لحماية الملكية الخاصة من التعدي، بينما التأميم إجراء سيادي لا يخضع للرقابة القضائية، فهو يتم بصورة سهلة وسريعة يفتقر إلى توفر الضمانات للملاك المؤممين.

#### 4 - ضوابط تقييد سلطة الإدارة في اللجوء إلى التأميم

طبقا لأحكام المادة 678 من القانون المدني، فإنّه يجب أن تتوفر ضوابط قانونية ملزمة للإدارة تحول دون لجوء هذه الأخيرة لإجراء التأميم وهي:

(1) - د / خلوفي رشيد، المنازعات الإدارية وشروط قبول الدعوى الإدارية، د. م . ج، الجزائر 2004، ص 288.  
(2) - جيلالي بلحاج، الحماية الإدارية للأمالك العقارية الخاصة، دراسة تحليلية ووصفية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر 2011، ص 53.

## أ - وجوب تقرير التأميم بنص قانوني

لا يجوز اللجوء لإجراء التأميم إلا بنص تشريعي يصدر عن السلطة المختصة<sup>(1)</sup>، نظرا لما ينطوي عليه هذا الإجراء من خطورة على الملكية الخاصة، يتمتع بخاصية العمومية والتجريد، ونظرا أيضا لطابع التعقيد في هذا الأسلوب، بحيث يحتاج إلى تشريع يبين كيفية إجراءات التأميم، ومجاله، ومداه، وهذا لتقييد سلطة الإدارة في اتخاذ قراراتها استنادا إلى قانون التأميم، وليس بمجرد قرار إداري صادر عن السلطة التنفيذية يرخص للإدارة بتطبيق التأميم، ومن ثم نقل ملكية الخواص لتدمج في الملكية العامة<sup>(2)</sup>.

## ب - وجوب دفع التعويض عن التأميم

يعتبر التعويض قيد على سلطة الإدارة في اللجوء لهذا الإجراء، بحيث لا يمكنها الإستيلاء على أملاك الخواص، دون أن يكون ذلك مقابل تعويض يدفع للملاك المؤممين ووفق إجراءات وكيفية يحددها القانون يغطي جميع عناصر المال المؤم تلتزم الدولة بدفعه، ف جاء في قرار للمجلس الأعلى رقم 44039 مؤرخ في 16 جويلية 1988:

"من المقرر قانونا أن نزع الملكية في مجال الثورة الزراعية يعطي للمؤمم حق في التعويض إذا كانت الأراضي المؤممة داخلية في المحيط العمراني للبلدية أو النصوص الخاصة بالتعويض في مجال الثورة الزراعية.

(1) - ثار نقاش آنذاك حول مدى دستورية قانون التأميم رقم 71-73 المتضمن ث. ز في غياب دستور يكرس هذا الإجراء على اعتبار أن هذا الأمر غير دستوري، وليس فقط غير مشروع لعدم وجود الدستور أصلا، إلا أنه بوجود الأمر رقم 65-182 باعتباره بمثابة دستور مصغر آنذاك، حيث جاء في مقدمة هذا الأمر أنه اعتبارا لهذه الحالة، وريثما تتم المصادقة على دستور للبلاد فإن مجلس الثورة هو صاحب السيادة، كما نصت المادة 06 منه على أن القرارات التي تتخذها الحكومة تتم حسب الأحوال سواء عن طريق الأوامر أو المراسيم، فهو كاف لأن يكون مصدرا لهذا الإجراء.

انظر الأمر رقم 65-182 مؤرخ في 10 جويلية 1965، المتضمن تأسيس الحكومة، ج ر، عدد 58، الصادر في 13 جويلية 1965، ص 671

(2) - د / سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري...، المرجع السابق، ص 138 .

ومن ثم فإنّ النعي على القرار المطعون فيه يعد غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال ان الأرض المملوكة للمطعون ضده إستولت عليها البلدية ومن ثم يجوز المطالبة بالتعويض.

فإنّ قضاة الموضوع بتعيينهم خبير لتقييم القطعة المتنازع عليها طبقوا القانون تطبيقا صحيحا.

ومتى كان كذلك إستوجب رفض الطعن<sup>(1)</sup>.

تم تكريس مبدأ التعويض عن التأميم بموجب أحكام الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن ث. ز. لفائدة كل مالك خاص شملت أرضه الزراعية أو المعدة للزراعة كلياً أو جزئياً تدابير التأميم المتخذة تطبيقاً لهذا الأمر، يحدد عن كل هكتار من الأرض المؤممة بالإستناد إلى الضريبة العقارية، وإذا لم يوجد تكليف بها يجري تقديرها بالقياس مع الأراضي التي هي من نفس النوع والخاضعة لهذه الضريبة<sup>(2)</sup>.

تختص المجالس الشعبية البلدية الموسّعة في دائرة إختصاص كل منها بوضع قائمة المالكين المستحقين للتعويض، وقائمة الأراضي ووسائل الإنتاج، وتحويله أو تعبئته التي كانت بملكية هؤلاء الأخيرين وجرى تأميمها بعنوان الثورة الزراعية، حيث تنشأ مصلحة للتعويضات على مستوى كل ولاية لدى وزارة المالية تكلف طبقاً لأحكام هذا الأمر بما يلي:

- جمع قوائم المالكين المستحقين لمجموع البلديات.

- ضبط هذه القوائم أول بأول، وعليه طبقاً لأحكام المادة 100 من هذا الأمر يعد التحقيق في ملفات التعويض، وطريقة حساب مبلغ التعويض الواجب منحه لكل مالك معين.

يمكن طبقاً لأحكام الأمر رقم 71-73 المنازعة في مبلغ التعويض عن الأراضي المؤممة بعنوان الثورة الزراعية، تختص به لجان الطعن المنصوص عليها بهذا الأمر، وهي عبارة عن هيئات قضائية مختلطة ذات طابع خاص ومؤقت، تختص بالنظر في كل

(1)- المجلس الأعلى قرار رقم 44039 مؤرخ في 16/07/1988، المجلة القضائية، العدد2، الجزائر 1991 ص147 .

(2)- انظر المادة 97 وما بعدها من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

الطعون المرفوعة ضد كل القرارات الصادرة في هذا الشأن والتي تصدر عن الوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>، وأما عن كفاءات واجراءات التعويض فقد صدر بشأنها المرسوم رقم 83-92 مؤرخ في 29 يناير 1983 يتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### الإدماج في الاحتياطات العقارية البلدية

أصدر المشرع - على غراء الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز - الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 24 فبراير 1974 يتضمن ت. ا. ع. ل. ص. ب<sup>(3)</sup> قصد تكوين رصد عقاري لصالح البلديات من الأراضي محل الإدماج من كل نوع الحضرية الداخلة في المحيط العمراني (أولاً)<sup>(4)</sup>، لاستعماله للصالح العام بإعادة التنازل عنها للمواطنين لأغراض البناء بمقابل<sup>(5)</sup>، مقابل تعويض أصحاب هذه الأملاك تعدّه إدارة أملاك الدولة، مع ضبط كفاءات الإحتياجات العائلية من الأراضي (ثانياً)، ثم كفاءات امتلاك البلدية للأراضي المدمجة وإعادة التنازل (ثالثاً).

### أولاً: الأراضي محل الإدماج

تتكون الإحتياطات العقارية البلدية طبقاً لأحكام هذا الأمر 74-26 من الأراضي من كل نوع، أو من الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، وينبغي أن تكون هذه الأراضي طبقاً لأحكام المادة الثانية من هذا الأمر داخلة في منطقة عمرانية، تحت طائلة مخالفة القانون، ومن ثم إلغاء قرار الإدماج المتخذ من طرف الوالي المختص

(1) - انظر المواد 249 و 251 و 262 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.

(2) مرسوم رقم 83-92 مؤرخ في 29 يناير 1983 يتضمن التعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية، ج ر، عدد 05، الصادر في 01 فبراير 1983.

(3) - أمر رقم 74-26، المرجع السابق.

(4) - انظر المادتين 2 و 4 من الأمر رقم 74-26، المرجع نفسه.

(5) - مرسوم رقم 86-02 مؤرخ في 07 جانفي 1986 يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج ر عدد 1، الصادر في 08 يناير 1986.

اقليميا لعدم مشروعيته ، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 57809 مؤرخ في 14 جانفي 1989<sup>(1)</sup> جاء فيه:

"من المقرر قانونا أنّ الأراضي المخصصة لتأسيس الاحتياطات العقارية البلدية يجب أن تكون واقعة في حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية والمحددة بموجب المخطط العمراني الرئيسي أو بالفصل في مشروع التحديد المؤقت ومن ثم فإن المقرر الإداري المطعون فيه الذي أدرج قطعة الأرض في الاحتياطات العقارية في غياب مخطط التعمير يعد مشوبا بعيب خرق القانون.

ومتى ثبت كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه كما أنه طبقا لأحكام المادة 4 من الأمر رقم 74-26 يمكن إدراج العقارات التابعة للأمولاك العسكرية، وكذا العقارات المتعلقة بحقوق الارتفاقات العسكرية تبعا لترتيبها ومشتملاتها ضمن الاحتياطات العقارية الخاضعة لهذا الأمر كما تدرج في الاحتياطات العقارية لصالح البلديات متى كانت واقعة في المنطقة العمرانية".

ومن الأراضي التابعة لأمولاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو سنة 1966 يتضمن الأملاك الشاغرة<sup>(2)</sup>، وكل الأراضي الأخرى<sup>(3)</sup>.

كما أنّ الأراضي المكوّنة للإحتياطات العقارية البلدية آنذاك، هي كل الأراضي المنصوص عليها بموجب المواد 2 - 3 - 4 - 5 من الأمر رقم 74-26 على أن تخصص هذه الأراضي بالدرجة الأولى للاحتياجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، في حين تدمج المساحات الفائضة والزائدة على ذلك طبقا لأحكام المادة 6 من هذا الأمر في الإحتياطات العقارية البلدية، فضلا على الأراضي الموقوفة التي كانت هي الأخرى رغم طبيعتها المميزة محل إدماج في الإحتياطات العقارية لصالح البلديات<sup>(4)</sup>.

(1)- المحكمة العليا(غ إ) قرار رقم 57809 مؤرخ في 14 / 01 / 1989 المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1993 ص185

(2)- أمر رقم 66 102 مؤرخ في 06 مايو سنة 1966 يتضمن الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 36، الصادر في 16 مايو 1966 .

(3)- انظر المادة 5 من الأمر رقم 74 - 26، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 7 من المرسوم رقم 75-103 مؤرخ في 27 أوت 1975 يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 105، الصادر في 1975 .

## ثانيا: كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية

تطبيقا لأحكام المادة 6 من الأمر رقم 74-26 والمتعلقة بضرورة تخصيص الأملاك المعنية بالإدماج بموجب هذا الأمر لسد الإحتياجات العائلية بالدرجة الأولى على أن يتم إدماج المساحات الزائدة لصالح البلديات، وعليه صدر المرسوم رقم 76-28 المؤرخ في 07 فبراير 1976 يتضمن تحديد كفاءات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء<sup>(1)</sup>، حيث طبقا لأحكام هذا المرسوم تحدّد الإحتياجات العائلية فيما يخص البناء بالمساحة مقياس عشرين متر مربعا (20 م<sup>2</sup>) للشخص الواحد العضو في العائلة المعتبرة.

تحسب هذه المساحة بالنسبة لعائلة مكوّنة من رئيس العائلة ومجموع الأشخاص الذين هم في كفالتة على أساس مقدار ثمانية (08) أشخاص على الأقل ومقدار عشرين (20) شخصا على الأكثر<sup>(2)</sup>، وذلك حسب نظام البناء الذي يتّخذ كمرجع لضبط مساحات الأراضي اللازمة لتلبية الاحتياجات العائلية فيما يخص المساحات المحددة ب 20 م<sup>2</sup> للشخص الواحد وحسب عدد أفراد العائلة كحد أدنى أو أقصى، وتحدد هذه الإحتياجات وقبل أي قرار بضم القطع الأرضية المعنية بالإدماج إلى الإحتياجات العقارية<sup>(3)</sup>، وأنّ أيّ قرار تتّخذه الإدارة دون مراعاة أحكام مبدأ حق المالك في الإستفادة من قطعة أرض تقي بحاجاته طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-28 والمرسوم 75-103 يعد مخالفة للقانون يتعيّن إبطاله<sup>(4)</sup>.

(1)- المرسوم رقم 76-28 مؤرخ في 7 فبراير سنة 1976 يتضمن تحديد كفاءات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر عدد 17، الصادر في 27 فبراير 1976 .

(2)- انظر المادة 2 من المرسوم رقم 76-28، المرجع نفسه.

(3)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 59994 بتاريخ 15 / 07 / 1989، المجلة القضائية عدد 2، الجزائر 1991، ص 165 .

(4)- انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 32074 مؤرخ في 26 / 05 / 1984، المجلة القضائية ، عدد 2، الجزائر 1990، ص 212.

- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 74183 مؤرخ في 10 / 03 / 1990، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 163 .

كان يتعين على الإدارة في هذه الحالة احترام أحكام المادة 6 من الأمر رقم 74-26 ، وأن تحفظ حقوق المنزوع ملكيتهم تطبيقاً لأحكام هذا الأمر، لتحقيق الحاجيات العائلية من السكن، سواء بتخصيص جزء من قطعة الأرض محل الإدماج تقي بحاجياته، أو أن يمنح له بالمقابل قطعة أرض أخرى تطبيقاً لأحكام المادة 9 من المرسوم رقم 76-28 مؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن لكيفيات تحديد الإحتياجات العائلية للأمالك الخواص لقطع الأراضي في مجال البناء حيث نصت على أنه:

"عندما تكون قطعة أرض قابلة لأن يحتفظ بها من قبل مالكيها طبقاً لأحكام هذا المرسوم لازمة لتهيئة أو إنجاز مشروع للمصلحة العامة فإنها تدخل في الإحتياجات العقارية للبلدية وفي هذه الحالة تعرض على المالك بالمقابل قطعة من نفس المنطقة وتناسب إحتياجاته المحددة عملاً بأحكام هذا المرسوم. "

يتضح أنّ الأولوية كانت لإنجاز المشاريع ذات المصلحة العامة، ولو استغرقت مساحة الأرض محل الإدماج كلّها، وليس لإشباع الحاجيات العائلية أولاً، فضلاً على أنه ليس من الضروري أن يكون الجزء الممنوح لصاحب الأرض من الأرض المنزوعة، وليس من أرض أخرى.

يحدد نظام البناء في غياب وجود مخطط التعمير عن طريق نظام منجز بنفس كلفيات إعداد محيط التعمير، شرط تقديمه للوالي لإبداء موافقته عليه، علماً أنه طبقاً لأحكام المادة 4 من المرسوم رقم 76-28 فإن الكثافة القصوى للبناء تحدد حسب نوع كل مدينة تبعاً لندرة الأراضي الموجودة مقابل الإحتياجات، وعليه طبقاً لهذا النظام آنذاك فإنه إذا كانت قطعة الأرض تقع بحي أو بمنطقة كثافتها القصوى للبناء لا تحتتمل إقامة بناية فردية بها يعطى في هذه الحالة للمالك إختياران:

- إما إنضمامه إلى أقربائه، أو إلى خواص آخرين لبناء عمارة تكون ملكها لهم جميعاً.

- وإما طلب إبدال أرضه بأرض أخرى تقع بمنطقة أخرى من المدينة يمكن أن تحتتمل إقامة بناء فردي.



### ثالثاً: كينيات إمتلاك البلدية للأراضي المدمجة، وإعادة التنازل عليها

طبقاً لأحكام الأمر رقم 74-26 ، فإنّ الأراضي من كل نوع التي تملكها الدولة أو الأفراد والتي ينبغي أن تدرج في الإحتياجات العقارية البلدية يتم اكتسابها لقاء عوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

تمّ التأكيد هذه الأحكام آنذاك بموجب مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة تحمل رقم 1582 مؤرخة في 10 أبريل 2004، حيث يجب إقتناء البلديات للأراضي الداخلة في المحيط العمراني بمقابل من طرف البلديات المعنية على أساس سعر يحدّد من طرف إدارة أملاك الدولة، شريطة أن يكون هذا التعويض نقدياً<sup>(2)</sup>.

يدفع تعويض تكميلي عندما يكون الأمر يتعلق بأراض هي موضوع استغلال فلاحي يغطي النفقات المحتملة للزراعات القائمة للمستغلين المعنيين سواء كانت الاستغلالات المسيرة ذاتياً أو الاستغلالات التابعة للثورة الزراعية أو التعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين أو الاستغلالات الخاصة وهذا طبقاً لأحكام المادة 07 ف 2 من هذا الأمر.

أقرّ الأمر رقم 74-26 تعويضات عن كل الممتلكات العقارية التابعة للخواص والمدمجة بطريقة قانونية صحيحة ضمن الإحتياجات العقارية البلدية، شريطة أن يكون هذا التعويض كما أسلفنا نقدياً لأنّه من غير المعقول أن تقوم البلدية بدمج ممتلكات عقارية قصد تكوين إحتياط عقاري، وتقوم بتعويض أصحاب الأملاك المدمجة تعويضاً عينياً بما يتنافى ومغزى هذا القانون<sup>(3)</sup>.

تمّ كينيات إمتلاك البلدية للأراضي المدمجة في احتياطاتها العقارية، وإعادة التنازل عنها طبقاً لأحكام الأمر رقم 74-26، بموجب أحكام المرسوم رقم 76-29 المؤرخ في 07 فبراير 1976 يتضمن تحديد الكينيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية

(1)- انظر المادة 07 من الأمر رقم 74 . 26، المرجع السابق.

(2)- مذكرة رقم 1582 مؤرخة في 10 / 04 / 2004، تتعلق بتعويض الممتلكات العقارية التابعة للخواص والمدمجة في الإحتياجات العقارية في إطار الأمر رقم 74-26، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(3)- مذكرة رقم 1582 مؤرخ في 10 أبريل 2004، المرجع نفسه.

البلدية<sup>(1)</sup>، و أحكام المرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فبراير 1976 يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية البلدية<sup>(2)</sup> كالاتي:

## 1) كيفيات امتلاك البلدية لأراضي الإحتياجات العقارية

يتم طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-29 المذكور أعلاه إمتلاك وحياسة الأملاك المدمجة بصفة تدريجية تبعا لاحتياجات البلدية، وعليه يتم التمييز في هذه الحالة بين:

أ- الأراضي التابعة لأملاك الدولة، أو أملاك الولاية التي يتم تملكها من طرف البلدية بعوض على أساس تقدير تقوم به مصلحة أملاك الدولة، ويرخص للمؤسسات المالية بمنح قروض للبلديات لأجل شراء هذه الأراضي، بيد أنه فيما يتعلق بالأراضي المملوكة للدولة فإنه يجوز للبلديات المحرومة تملك الأراضي المذكورة مقابل ثمن رمزي قدره دينار واحد يمكن أن يضاف له عند الإقتضاء تعويض إضافي يغطي نفقات زراعية محتملة<sup>(3)</sup>.

إلا أنّ هذا التعويض تتحمّله الدولة عندما تكون الأراضي المعنية معدّة لاستعمالها أساسا للبرامج الممولة بمساعدات نهائية من الدولة يدرج ضمن تكاليف البرنامج، غير أنه من الناحية الواقعية، فإنه طرح إشكال آنذاك حول امتناع بعض مديريات أملاك الدولة عن إعداد قرارات التحويل لصالح البلديات لإشترط الدفع المسبق للمبالغ المستحقة مقابل تحويل ملكية الأراضي المدمجة، رغم أنّ الأمر رقم 74-26 لم يشترط سوى مجرد إلتزام البلديات بالدفع دون إلزامها بالدفع الفوري، وبالتالي فإنّ دفع هذه المبالغ المستحقة على البلديات يتم على أساس تعهّد من هذه الأخيرة بدفعها لإدارة أملاك الدولة دون اشتراط التسديد المسبق

(1)- مرسوم رقم 76-29 مؤرخ في 07 فبراير 1976 يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للإحتياجات العقارية البلدية، ج ر عدد 17، الصادر في 27 فبراير 1976.

(2)- مرسوم 76-27 مؤرخ في 07 فبراير سنة 1976 يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراض التابعة للإحتياجات العقارية البلدية، ج ر عدد 17، الصادر في 27 فبراير 1976.

(3)- انظر المادة 4 و 9 من المرسوم رقم 76-29، المرجع السابق.

للسعر<sup>(1)</sup>، مما جعل عدد كبير من المواطنين يتضررون من عدم تمكنهم من عقود الملكية على الأراضي التي آلت إليهم بموجب أحكام الأمر رقم 74-26 لعدم تسوية الوضعية<sup>(2)</sup>.

ب - وبين الأراضي المملوكة للأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين، والتي يتم اكتسابها أساسا للبرامج المحققة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة، أما تلك التي تم اكتسابها لتلبية الإحتياجات الخاصة للدولة، أو الجماعات العمومية والمؤسسات الاشتراكية والمؤسسات العمومية والمسيرة ذاتيا والتعاونيات والأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين تكتسب من قبل البلدية بمالها الخاص، أو بواسطة قرض تعقده بناء على طلبها لدى المؤسسة المالية المعنية بموجب قرار من وزير المالية، يبرم العقد الناقل للملكية على الشكل الإداري، بعد مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي الخاصة بالامتلاك مسجل ومشهر<sup>(3)</sup>.

فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم 24719 مؤرخ في 28 جوان 2006:

"وحيث أنّ إجتهد الغرفة دأب على التمييز في التعويض بالنظر إلى طبيعة الإجراءات المتبعة في ضم الملكية للوعاء العقاري للهيئات المحلية، ويقدر التعويض عن الأرض المدمجة للقطعة المماثلة للنزاع الحالي ب 700 دج ومبلغ 1000 دج بالنسبة للأراضي التي ضمت خارج هذه الإجراءات باعتبار أن عملية حيازتها تعد من قبيل التعدي".

يتّضح من خلال القرار القضائي أنّ التعويض عن الأراضي المدمجة في الإحتياجات العقارية يختلف باختلاف ما إذا كان هذا الإدماج تم بطرق قانونية ووفق الإجراءات المحددة، أو تم خارج القانون، مما يشكّل في هذه الحالة الأخيرة صورة من صور التعدي يرتفع معه مبلغ التعويض.

(1) - انظر في ذلك:

- أمر رقم 74-26، المرجع السابق.

- تعليمة وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 01 مؤرخة في 02 جانفي 1992 تنص على كيفية تحويل الأراضي المعنية بالإدماج للبلديات.

(2) - مذكرة رقم 4044 مؤرخة في 04 جوان 2006 تتضمن الإحتياجات العقارية البلدية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(3) - انظر المادة 2 من المرسوم رقم 76-29، المرجع السابق.

## 2) كفاءات إعادة البيع من طرف البلديات للقطع الأرضية المدمجة

صدر في هذا الصدد المرسوم رقم 76-27 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1976 سالف الذكر يتضمن كفاءات تحديد البيع من قبل البلديات للأراضي التابعة لها، والتي اكتسبتها بطريق الإدماج في احتياطاتها العقارية بموجب أحكام الأمر رقم 74-26، فضلا على صدور قرار وزاري مشترك يتضمن المصادقة على دفتري الشروط المتعلقة بتنازل البلديات على الأراضي التابعة لإحتياطاتها العقارية<sup>(1)</sup>.

حيث طبقا لأحكام هذا المرسوم، فإن انتقال الملكية يكون بعوض، وعلى أساس تقييم يأخذ في الحسبان النفقات من كل نوع التي تترتب على البلدية، أي سعر الشراء تضاف إليها نفقة التجهيزات بمقتضى التهيئة العمرانية<sup>(2)</sup>، كما يجب أن يكون مبدأ نقل ملكية الأراضي التابعة للإحتياطات العقارية موضوع مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاضعة لموافقة الوالي، على أن تجزأ هذه الأراضي من قبل البلدية طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها في هذا المجال، لتوزيعها على الراغبين في الشراء بمقابل مالي تحدده الإدارة، وعليه يجب التمييز في هذه الحالة بين ما إذا كان بيع الأراضي:

**1 - لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، والمؤسسات الاشتراكية** فإنها تكون موضوع بيع بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد بناء على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأراضي من جهة وتسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي أساسا في المخطط الوطني للتنمية من جهة أخرى<sup>(3)</sup>، وبناء على دفتري الشروط المحدد للالتزامات الصادر بموجب قرار وزاري مشترك<sup>(4)</sup>.

إلا أنه في الواقع فقد بقيت هذه الأراضي مسجلة باسم الدولة، ولم تنتقل ملكيتها إلى هذه المؤسسات العمومية التي شيدت عليها مقرات وبنائات بقيت بدون عقود ملكية، كذلك

(1) - قرار وزاري مشترك (وزير السكن والبناء، ووزير الداخلية) مؤرخ في 9 أكتوبر 1979 يتضمن المصادقة على دفتري الشروط المتعلقة بتنازل البلديات على الأراضي التابعة لإحتياطاتها العقارية، ج ر، عدد 42، الصادر في 17 أكتوبر 1978.

(2) - مرسوم رقم 86-02 مؤرخ في 07 يناير 1986، المرجع السابق.

(3) - انظر المادة 05 من المرسوم رقم 76-27، المرجع السابق.

(4) - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 09 أكتوبر 1978، المرجع السابق.

ذات الطابع الصناعي والتجاري، الأمر الذي تمّ تداركه مؤخرا لتسوية وضعية هذه القطع الأرضية التابعة لأملاك الدولة الخاصة لصالح هذه المؤسسات، فقط كان يجب آنذاك التأكد من وجود ما يثبت بالفعل إستفادة هذه الأخيرة من هذه الأراضي في إطار قانون الإحتياجات العقارية رقم 74-26 كوجود:

- إما عقد إداري معد من قبل رئيس البلدية.
- أو محضر إختيار القطعة الأرضية المعنية.
- أو رخصة تجزئة
- أو رخصة بناء.
- أو مداولات مصادق عليها قانونا لتسوية الوضعية طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>.

**2 -** وبين الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية البلدية لصالح الخواص، الذي يتوقف على إشهار منظم وإيداع كفالة مؤقتة، على أن يتراوح الإشهار الذي تتسلم خلاله الترشيحات للاكتساب من شهر على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا الصدد قرارا بعد موافقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي يبين ما يلي:

- الفترة التي يمكن خلالها تسجيل المترشحين للشراء والتزاماتهم.
- الساعات والمكان الذي يمكن للجمهور أن يطلعوا منه على دفتر الشروط.
- وصف موجز لقطع الأرض المعدة للبيع.
- شهر القرار بصفة جماعية عن طريق اللصق، كما يدرج في الصحافة المحلية وبكل الوسائل الأخرى.

(1)- انظر في ذلك :

- المادة 86 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990 .

- مذكرة رقم 6476 مؤرخة في 01 / 12 / 2001 تتضمن تسوية وضعية قطع الأراضي التابعة لأملاك البلدية في إطار الإحتياجات العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

لا يمكن طبقا لأحكام هذا المرسوم أن يتعدى مبلغ الكفالة المؤقتة 10 (بالمئة) من سعر البيع ولا أقل من 5 بالمئة<sup>(1)</sup>.

### 3) الملف الواجب تكوينه على الراغبين في شراء الأراضي

ينبغي أن يشتمل - طبقا لدفتر الشروط الصادر بموجب القرار الوزاري المشترك المذكور سلفا- الملف الواجب تكوينه من طرف الراغبين في شراء قطع أرضية تابعة للإحتياجات العقارية البلدية<sup>(2)</sup> على مايلي:

- تصريح بالشرف يوضح فيه الراغب في الشراء، ما إذا كان يحوز باسمه أو باسم زوجه أو أولاده القصر مسكنا أو أرضا للبناء في جميع أنحاء الوطن، ويبدو هذا منطقيا وذلك بقصد تحقيق العدالة، وتوفير مساكن للجميع، وهو الهدف الذي توخاه المشرع آنذاك من أحكام الأمر رقم 74-26 المتضمن ت.إ.ع.لص.ب لولا سوء التسيير.

- الوثائق الأخرى (شهادة عمل - شهادة الراتب - دفتر التوفير...).

شهادة عائلية للحالة المدنية.

شهادة الإقامة.

- إلزام بوضع المسكن تحت تصرف الولاية أو مؤسسة الإسكان حين امتلاكهم الأرض لدى الانتهاء من البناء.

- شهادة العضوية في جيش التحرير الوطني، أو شهادة أرملة شهيد عند الاقتضاء.

### 4) طريقة اختيار الراغبين في الشراء

يتم إختيار الراغبين في شراء أراضي الإحتياجات العقارية وفق المعايير الآتية:

- عدم الإنتفاع بملكية كاملة في مجموع التراب الوطني لمسكن، أو أرض للبناء كافية للإحتياجات العائلية، ويستبعد هذا الشرط الأشخاص الذين يحوزون باسمهم الشخصي، أو

(1)- مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07، المرجع السابق.

(2)- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 19 أكتوبر 1979، المرجع السابق.

باسم أزواجهم، أو أولادهم القصر مسكنا، أو أرضا معدة للبناء، مالم تسمح لهم السلطات المحلية بذلك في أضيق الحدود.

- إثبات الموارد الكافية للراغب في الشراء، أو القدرة على استعمال قرض التوفير السكني لبناء مسكنه.

- يؤخذ بعين الاعتبار للترجيح بين الراغبين في الشراء، عدد الأشخاص الذين يعولهم وأقدمية السكن، الانضمام إلى تعاونية عقارية، وهذا طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1978 المذكور أعلاه، ودفتر الشروط الملحق به.

يدعى المجلس الشعبي البلدي الموسع بعد ضبط وتحديد القائمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وأحد أعضاء المجلس الشعبي البلدي، وكذا من قبل المحصل البلدي للمداولة فور اختتام قائمة المترشحين، قصد اختيار المكتسبين الجدد بناء على المعايير المذكورة أعلاه، يبلغ كل راغب في الشراء نتيجة طلبه بالرفض أو القبول.

يجب أن تبين المداولة المرخصة للبيع قائمة المترشحين المقبولين نهائيا، وكذا سعر البيع، وترخص في نفس الوقت لرئيس المجلس الشعبي البلدي إبرام عقود نقل الملكية للملاك الجدد تخضع لموافقة السلطة الوصية (الوالي)، فضلا على الإشهار تطبيقا لأحكام القانون<sup>(1)</sup> وأن أي أرض مهيأة للبناء تمنح بقرار دون احترام القواعد المعمول بها يعد قرار مشوب بعيب مخالفة القانون<sup>(2)</sup>.

يُعدّ عقد البيع المنصوص عليه بموجب المادة 18 من المرسوم رقم 76-27 من الجهة المختصة، على أن يتم وجوبا دفع ثمن البيع نقدا وفورا إلى القبضة البلدية، على أن تعفى كل المعاملات من كل نوع المحققة بين البلدية والغير بخصوص الإحتياجات العقارية من حقوق الطابع والتسجيل.

تقع على المشتري المقبول حينئذ إلتزامات تحت طائلة فسخ عقد البيع من بينها:

(1)- انظر المواد 3 و11 و13 و15 من المرسوم رقم 76-27، المرجع السابق.

(2)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 83787 مؤرخ في 10 / 12 / 1991، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1993، ص131.

- أن يتحمل المشتري حقوق الارتفاقات السلبية الظاهرة، والخفية، والمستمرة، أو المنقطعة المشغل بها العقار محل العقد والغنتفاع بحقوق الإرتفاق الإيجابية.

- يتعين على المشتري البناء على قطعة الأرض مسكنا، وأن يبدأ أشغال البناء في مدة 03 سنوات من تاريخ التملك، تحت طائلة احتفاظ البلدية بحقها في استرجاع الأرض بقيمتها الأصلية.

- عدم جواز نقل ملكية الأرض المباعة موضوع العقد، أو تأجيرها، أو مبادلتها، خلال عشر سنوات عدا حالة القوة القاهرة، وبعد موافقة صريحة من المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>، وإذا لم يتقدم عدد كاف من المترشحين لشراء مجموع الأراضي التي يمكن تخصيصها في الآجال المحددة في الإشهار، يجوز الرجوع إلى المجلس الشعبي البلدي كي يعطي رأيا موافقا ببيع قطع الأرض بالتراضي، وتخضع مداولة المجلس الشعبي البلدي لموافقة الوالي<sup>(2)</sup>، حيث يتعين على المستفيد من قطعة أرض في هذا الإطار القيام بالتزاماته تحت طائلة إلغاء قرار الإستفادة ومن بينها تسديد ثمن الأرض المعنية بالتنازل.

## 5 ( كيفية الطعن في قرار المجلس الشعبي البلدي :

يمكن للراغب في الشراء الذي أقصى من هذه العملية أن يطعن في هذا القرار أمام لجنة الطعن التي يرأسها الوالي أو ممثله، مؤهلة للتحقيق في كل نزاع يتعلق بسير العملية والمتكونة من:

(1)- تم إلغاء هذا البند الذي يمنع إعادة البيع كشرط فاسخ لمدة عشر سنوات، وذلك بموجب المنشور الوزاري المشترك مؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد كليات تطبيق المادة 74 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 أبريل 1990 يتضمن التوجيه العقاري قصد تحرير السوق العقارية، سواء تعلق الأمر بالمستفيدين في إطار ترقية الإستثمار من عقود تنازل تضمنت الشرط الفاسخ يتمثل في الامتناع عن البيع لمدة 10 سنوات من تحرير العقد، أو على أراضي خارج المحيط العمراني طبقا لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 لإنشاء مشاريع ( فنادق، محطات بنزين... ) أو المستفيدين في إطار الإحتياطات العقارية لبناء مساكن .

انظر مذكرة رقم 219 مؤرخة في 04 / 04 / 1999 تتضمن الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الإستثمار، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(2)- انظر المادة 18 وما بعدها من المرسوم رقم 76-27، المرجع السابق.



- ستة ممثلين عن الجماعات المحلية يعينهم مجلسها، أي ثلاثة أعضاء من المجلس الشعبي الولاية، وثلاثة أعضاء من المجلس الشعبي البلدي المعني.

- ممثلين عن المجلس التنفيذي للولاية يعينهما الوالي.

وللمعني الذي لم يقبل طلبه المسجل، أن يرفع طعنه أمام هذه اللجنة خلال عشرين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه نتيجة طلبه في رسالة مضمّنة توجه إلى الوالي، ونسخة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### تقييد حرية التملك والتصرف في الأملاك العقارية

صدرت طيلة فترة تبني النظام الإشتراكي سابقا عدّة نصوص تشريعية وتنظيمية تعاملت مع الملكية الخاصة على أنّها حق له بعد إجتماعي، جعلها تغلب الوظيفة الإجتماعية للملكية على الوظيفة الفردية بما يحقق المصلحة العامة للمجتمع، ولو على حساب الملكية الخاصة سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو العقار الحضري، مما أدى بموجب أحكام هذه النصوص القانونية إلى تقييد حرية التملك ( فرع أول)، فضلا على تقييد حرية التصرف في الأملاك العقارية ( فرع ثان) .

(1)- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 09 أكتوبر 1978، المرجع السابق.

## الفرع الأول

### تقييد حرية التملك<sup>(1)</sup>

شمل مبدأ تقييد حرية التملك الذي كرسه المشرع آنذاك لتوسعة الذمة العقارية للدولة من الأراضي بنوعيتها ذات الطابع الفلاحي والعمراني (أولاً)، وذلك وفق معايير محددة قانوناً بموجب أحكام الأمرين رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، والأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين إحطياطات عقارية لصالح البلديات (ثانياً) .

### أولاً: مجال تقييد حرية التملك

يقصد بحرية التملك قدرة الفرد أن يكون مالكا، وحق الفرد في أن تصان هذه الملكية من الإعتداء عليها من الجميع<sup>(2)</sup>، وتعد حرية التملك إحدى الضمانات الأساسية التي تكفلها الدساتير للأفراد، وكذا إعلانات حقوق الإنسان والمواثيق الدولية<sup>(3)</sup>، فبقدر ما يضيق من حق الملكية بقدر ما يضيق من الحرية، فهي لا تثبت مطلقة للجميع بل ترد عليها بعض القيود المنظمة لها، فإلى جانب القيود التي ترجع إلى طبيعة الأشياء محل التملك والتي لا يمكن تملكها لطبيعتها الخاصة، فإنّ هناك قيود ترد على ما يباح تملكه لظروف وأحوال معينة يحددها القانون.

(1) - يراد بتقييد حرية التملك، تحديد الملكية، وذلك بمنع الإنسان من مجاوزة حد معين في التملك، كما يراد بها نزع الملكية الزائدة على هذا الحد في الملكية القائمة، ونقل ملكية الزائد إلى ملاك آخرين، وعلى الرغم من أنّ تحديد الملكية يتنافى مع مبدأ حرية التملك الذي تضمنه الشرائع السماوية، والمواثيق الدولية، والإعلانات العالمية، ودساتير العالم إلا أنّ بعض الدول تلجأ لتحديد الملكية بحد لا يتجاوزه المالك لاسيما الملكية الزراعية بدعوى أنّ قيام الملكيات الكبيرة للأراضي ساعد على التحكم في طبقة الفلاحين وظلمهم .

لمزيد من العلوامات راجع: د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، دار المؤيد للنشر والتوزيع، ط 2، الرياض، السعودية 1995، ص 389 وما بعدها .

(2) - عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 31

(3) - ورد النص على حرية التملك في المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان جاء فيها:

" لكل إنسان الحق في ملكية أو بالإشتراك مع الآخرين ولا يجوز حرمان أي إنسان بطريقة تعسفية من ملكيته. "

تم التأكيد على ذلك بمقتضى إعلان الحقوق والمواطن الفرنسي جاء في مقدمته أنّ حقوق الإنسان طبيعية خالدة ومقدسة وأنّ هدف كل مجتمع سياسي هو صيانة حقوق الإنسان الطبيعية الخالدة وهي الحرية والملكية والحق في الأمن ومقاومة الظلم .

انظر - ود/ ابراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، ج 1، كلية الحقوق، الجامعة الأصلية الكويت، ط 1، الكويت 1990 ص 87 .

وحرية التملك في معناها الواسع لا تقتصر على حرية اكتساب الملكية فحسب، بل تمتد إلى حرية الإحتفاظ بها وعدم إجبار المالك على التصرف فيها، بحيث لا يكون التصرف فيها بناء على إرادة حرّة مختارة، فإذا أجبر المالك على التصرف فيما يملك، أو على التخلي عنه بأية صورة كانت، كان ذلك قيوداً على حرية التملك في حد ذاتها، وبالتحديد على حرية الإحتفاظ بالملكية، وعليه فإنّ حق التملك كغيره من الحقوق له حدوده الذاتية التي يتعيّن بها مداه، كما أنّ سعة هذا الحق وبعد مداه لا يفيدان خروجاً عن قاعدة نسبية الحقوق في الشريعة الإسلامية مثلاً، فهذه الأخيرة أعطت الحق في التملك لكل إنسان فلم تشترط لوجود هذا الحق أكثر من وجود الإنسان<sup>(1)</sup>.

فالواقع أنّ حق الملكية كالحقوق الأخرى هو حق نسبي يخضع استعماله للتقييد إلى جانب تحديد مداه، فالحقوق تتحدّد بما حدّده لها الشارع حسب المجال الذي يرد عليها، فما أجاز الشارع تملكه دخل في نطاق هذا الحق، ومالم يجز تملكه خرج عن نطاقه أو مداه لاعتبارات مختلفة، وأما تقييد استعمال حق التملك فإنّ الظاهر في ذلك القيود التي ترجع إلى مفهوم التعسف في استعمال الحق، فهي قيود ترد على استعمال حق التملك بنوعيه العام والخاص.

يشمل مجال تقييد حرية التملك الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بموجب أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ت. ز<sup>(2)</sup> وكذا الأراضي الحضرية الداخلة في المحيط العمراني بموجب أحكام الأمر رقم 74-26 المتضمن ت. إ. ع. لص. ب<sup>(3)</sup>.

## 1) تحديد الملكية الزراعية

إذا كان التأميم كقيد من القيود المضروبة على الملكية الخاصة قد أخذت به أغلب الدول الإشتراكية لنقل الأملاك الخاصة إلى ملكية الدولة، كما أخذت به حتى الدول الرأسمالية لتطويع وظيفة الدولة عن طريق تدخّلها في المجال الإقتصادي، وتمثيل

(1)- د/ عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية، طبيعتها، ووظيفتها، وقيودها، القسم الثاني مكتبة الأقصى، الطبعة الأولى، الأردن 1975، ص 21.

(2)- أمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(3)- أمر رقم 74-26، المرجع السابق.

مخططاتها لتحقيق التنمية الاقتصادية، فإنّ هذا النظام لم يكن غريبا عن الشريعة الإسلامية التي أجازت هي الأخرى إمكانية اللجوء إليه مستدلة بآيات قرآنية، وأحاديث نبوية شريفة، خاصة ما يتعلق منها بضروريات الحياة البشرية كالماء والنار، والكأ التي هي من الموارد الطبيعية أصلا لحاجة الناس جميعا إليها، فلا يجوز أن يستأثر بها إنسان دون بقية الناس كأن يمنع غيره من الإنتفاع بها، فإن احتكرها هذا الإنسان كان على الدولة الإسلامية منع هذا الإحتكار باتخاذ الوسائل الكفيلة لإشراك الناس جميعا في الإستفادة منها تحقيقا للمصلحة العامة (1).

إلاّ أنّه خلافا لذلك لم يرد في كتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم ما يدلّ على تقييد ملكية الفرد بحد تنتهي إليه فلا تتجاوزه، بل يسمح الشرع الإسلامي للناس أن يمتلكوا ما يشاءون، ما داموا يسلكون أسباب التملك المشروع والغنى الحلال، فلم تكن أموال الصحابة الأغنياء محل إنكار، ولا مصدر اتّهام بأنهم خالفوا الشرع الإسلامي.

كانت الأرض التي يثور بشأنها التساؤل عن جواز تحديد ملكيتها عادة هي الأراضي ضيقة الحدود قليلة المقدار، وكانت ملكيتها موزعة على وجه قريب من التعادل، فلم يكن من داع إلى تحديد مقدار ملكية الأرض، أو حتى مواجهة هذا الأمر لدراسة جوازه أو تعذره.

ذهب البعض إلى القول بأنّ هذا القول يخالف الشريعة الإسلامية مستنديين إلى الأحاديث التي تفيد حماية الملكية الفردية، وعدم جواز أخذ المال من صاحبه إلا بطيب نفس، وإلا كان ذلك غصبا، إلاّ أنّ كثيرا من العلماء والباحثين استندوا على أدلّة من القرآن والسنة النبوية وأفعال الخلفاء تجيز تحديد الملكية وتعتبره عملا مشروعاً، فكان الرسول صلى الله عليه وسلم أشدّ من وضع حدود كمّية للملكية إذا ظهر سوء توزيعها للقضاء على الظلم الإجتماعي، ومحاربة تكديس ملكية الأرض في أيدي قليلة، وعليه يراد بالتحديد منح فرصة لملاك جدد من المحرومين، وليس في هذا أي ظلم، ويكون كذلك إذا كان بغير هدف واضح من تحقيق العدالة الإجتماعية (2)، وفي ضوء هذا يكون المشرع قد أخذ موقفا من تقييد

(1) - حمدي عطية مصطفى عامر، حماية حقوق الإنسان وحرياته العامة الأساسية في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر 2008، ص 30 .

(2) - د / جميل الشراوي، قيود الملكية الخاصة للمصلحة العامة في الشريعة الإسلامية، مجلة الحقوق والشريعة، العدد الثاني، القاهرة، مصر 1978، ص 118 .

الملكية وحرية التملك، وأنّ مجرد اعتبار أرض زراعية أو معدّة للزراعة خاضعة جزئياً لتدابير التأمين لا يعفي مالكيها من الخضوع لتدابير التحديد المطبقة بموجب أحكام هذا الأمر<sup>(1)</sup>، وعليه كرّس قانون الثورة الزراعية لتحديد الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة عدّة معايير:

**أ الحد الأدنى والحد الأقصى:** طبقاً لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز، فإنّ مساحة كل ملكية خاصة زراعية أو معدّة للزراعة تقع تحت التحديد ضمن كل ناحية تطبّق فيها الثورة الزراعية، بشكل يكون فيه الدخل الأدنى لكل عائلة متوسطة تعيش فقط من إيرادات معادل بتاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، لثلاثة أمثال دخل عائلة مستخدم في مزرعة مسيرة ذاتياً يعمل خلال 250 يوماً في العام مع مراعاة قدرة عمل يمكن أن يقوم بها فعلياً شخص يتولى الإستغلال مباشرة وشخصياً حسب مفهوم هذا الأمر، وينبغي أن تنطبق تلك المساحة على ثلاثة أمثال الحصّة الممنوحة في البلدية حسب ما تم تحديده في إطار المادة 110 من هذا الأمر<sup>(2)</sup>، والتي تنص على أنّ:

**"كل حصة في أرض زراعية أو معدة للزراعة يجري تحديدها بشكل يكون فيه الحد الأدنى من دخل عائلة متوسطة تعيش من إيراداتها فقط مساوياً لدخل عائلة عامل في مزرعة مسيرة ذاتياً يقوم بـ 250 يوم عمل في السنة كما سبقت الإشارة إليه.**

كما ينبغي أن تكون المساحات ضمن أبعاد محددة بمرسوم، فضلاً على تحديد هذا الأخير للحد الأدنى والأقصى للنخيل القابل للمنح، أي الذي يمكن أن يكون موضوع حق في الملكية الخاصة، وعلى أساس الإطار الخاص بهذه الأبعاد تعين النواحي التي تطبق فيها الثورة الزراعية مع مراعاة جودة الأراضي، وقابليتها للري، ونوع الزراعات، والحد الأدنى والأقصى من مساحات الأرض، وعند الإقتضاء العدد الأدنى والعدد الأقصى من النخيل الذي يرخص لكل مالك مستغل بحيازته كملكية تامة، أما مساحات الأراضي الزائدة وعدد النخيل الزائد عن النصاب فتؤمّ لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

(1)- انظر المادة 64 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 65 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

يطبق تحديد كل ملكية خاصة زراعية أو معدة للزراعة، بشكل تقتطع فيه المساحة الزائدة التي يتعين إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، خارجا عن الأرض المشيدة عليها البناءات المعدة للسكن. حيث طبقا لأحكام هذا الأمر فإن الحد الأقصى من مساحة الأرض التي يرخص لكل صاحب أسرة بحيازتها كملكية تامة في كل ناحية تطبق فيها الثورة الزراعية، وعندما يكون مالكا مستغلا بمفهوم هذا الأمر رقم 71-73 يكون مساويا للحد الأقصى من المساحة المرخص بها في البلدية المعنية<sup>(1)</sup>.

يتّضح من هذه الأحكام أنّ المشرع الجزائري في تكريسه لمبدأ عدم تجاوز الملكية الفلاحية للمساحات المحددة قانونا للإستغلال الفردي، أي لا تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته تسمح له بإنتاج دخل كاف لإعالتها<sup>(2)</sup>، كان يهدف إلى محاولة تحجيم العقار الفلاحي التابع للقطاع الخاص الذي كان يتّسع على حساب العقار الفلاحي العام<sup>(3)</sup>، هذا من جهة ومن جهة أخرى كان يسعى بتحديدده للأرض الفلاحية وجعلها في نطاق قدرة المستغل على خدمتها تكريسا لمبدأ الإستغلال الشخصي والمباشر، حيث يتم تحديد مساحة الأملاك الزراعية على أساس أنّها لا تتجاوز طاقة عمل المالك وعائلته، وأنّها تسمح له بإنتاج دخل كاف لإعالتها وتوزيع الفائض على صغار الفلاحين<sup>(4)</sup>، إلاّ أنّه في كل الأحوال فإنّ تدابير التأميم لا تشمل:

— الحقوق الناشئة عن الملكية العقارية الزراعية أو المعدة للزراعة والتي لا تتجاوز مساحتها نصف هكتار من الأرض المسقية.

— الحقوق الناشئة عن الملكية العقارية الزراعية أو المعدة للزراعة التي لا تتجاوز مساحتها 5 هكتارات من الأرض غير المسقية.

(1)- انظر المادة 66 و 67 من الأمر رقم 71-7، المرجع نفسه.

(2)- انظر المادة 212 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(3)- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر 2005، ص 49.

(4)- د/ محمد وحيد الدين أسوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دمشق سوريا 1968-1969، ص 73.

– حقوق الملكية الناشئة عن عدد من النخيل لا يتجاوز 20 نخلة<sup>(1)</sup>، وهذا رغم صفة المالك مستغل أو غير مستغل بمفهوم هذا الأمر، كما اعتمد المشرع على معيار جودة الأراضي الزراعية في تحديد الحج الأقصى الممكن الإبقاء عليه للمالك مميزا بين ما إذا كانت الأراضي مسقية أم غير ذلك.

نوعية الأرض	الحد الأدنى	الحد الأقصى
أراضي جرداء مسقية	0.5 هكتار	5 هكتار
أراضي جرداء غير مسقية	5 هكتار	110 هكتار
أراضي خصبة مسقية	من 0.9 هكتار إلى 10.5 هكتار	من 0.3 هكتار إلى 35 هكتار
أراضي خصبة غير مسقية	من 4 هكتار إلى 11.5 هكتار	من 0.4 هكتار إلى 45 هكتار
أشجار النخيل	20 نخلة	250 نخلة

وفي التشريعات المقارنة فإنّ الأراضي الخاضعة للتحديد هي الأراضي غير المسجلة نهائيا في دفاتر التملك أو السجلات العقارية، أما تلك المسجلة فإنّها لا تخضع للتحديد والعلّة في ذلك تسجيل هذه الأراضي بأسماء مالكيها واضعي اليد بقرارات، وأحكام اكتسبت الدرجة القطعية<sup>(2)</sup>، كما أنّ المشرع عندما فرض حداً على الملكية الزراعية لم يرد أن يأتي بنصاب مطلق يتجاهل فيه ظروف الأرض وظروف المالك، وإنّما جاء بنصاب نسبي متموج روعيت فيه ظروف الأرض الإنتاجية وحالة المالك العائلية<sup>(3)</sup>.

### ب - الإستغلال المباشر والشخصي للأرض الزراعية أو المعدة للزراعة

يقتضي هذا المعيار في إطار أحكام قانون ت.ز الخدمة المباشرة والشخصية للأرض الفلاحية، سواء تلك التي بقيت تحت يد المالك ولم تؤمّم، أو التي انتقلت بمقتضى التأميم إلى المستحق بعنوان ت.ز تحت طائلة إسقاط الحق ومنح الأرض إلى مستحق آخر متى توفّرت فيه الشروط المطلوبة، إلا أنّ استغلال الأرض الفلاحية يمكن أن يكون من طرف

(1) - انظر المادة 32 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.

(2) - د / محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 75.

(3) - د / محمد وحيد الدين أسوار، المرجع نفسه، ص 80.

المستغل بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة، وأن يعيش أساسا على الإيراد من هذا النشاط<sup>(1)</sup>، تحت طائلة اعتباره مالكا غير مستغل بمفهوم هذا الأمر تطاله إجراءات التأميم، وعليه يعد مالك غير مستغل طبقا لأحكام الامر رقم 71-73 على وجه الخصوص:

أ - كل مالك يعهد باستغلال أرضه خلال السنة الزراعية إلى شخص، أو عدة أشخاص آخرين مقابل ريع، أو أجره نقدية أو عينية، مع ملاحظة أنه طبقا لأحكام هذا الأمر لا يؤخذ بعين الاعتبار أثناء التأميم محتوى الإتفاقات المتعلقة بذلك الريع، أو تلك الأجرة، ولا بنوع أو شكل العقد الذي يشخصه، فضلا على أن أي نزاع قد ينشب بين المالك ومن تُعهد له خدمة الأرض بمقابل أو بأجرة ومهما كان شكل هذا الاتفاق لا يوقف إجراءات التأميم ولا آثاره القانونية المترتبة، وذلك عندما يتأكد بأن مالك الأرض المعنية قد تخلى طيلة السنة الزراعية الجارية بواسطة بيع أو مقابل مكافأة عن الإستغلال التام لأرضه أو لجزء منها إلى شخص واحد أو عدة أشخاص من غير أصوله أو فروعه من عمود النسب.

ب - كل مالك يتخلى عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل لتاريخ نشر الأمر رقم 71-73، حتى ولو عهد بها إلى منتدب أو وكيل كما أنه وعندما لا يكون المالك الزراعي مستغلا لجزء فقط من الأرض التي يحوزها، فيؤمم هذا الجزء فقط لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(2)</sup>.

كما أن الأراضي الموقوفة كانت هي الأخرى محل تأميم سواء كان الوقف عاما أو خاصا وأراضي العرش الخاصة بالزراعة<sup>(3)</sup>، والتي لا يقوم المالك باستغلالها والإنتفاع بها شخصيا ومباشرا، فكل أرض زراعية أو معدة للزراعة ومؤسسة وقفا وأيلة مباشرة لمؤسسة أو آلت إليها نهائيا بتاريخ نشر الأمر رقم 71-73 في الجريدة الرسمية تعد بحكم القانون من الأوقاف العمومية، شريطة أن تكون المؤسسة المكلفة بها، أو الجهة التي آلت الأرض إليها معتبرة كهيئة ذات مصلحة عامة أو نفع عمومي، وإذا لم تتوفر فيها هذه الشروط تؤمم

(1)- انظر المادة 29 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 30 و31 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 19 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.



الأرض بتمامها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، على أن يصبح الأشخاص القائمون باستغلالها مباشرة وشخصيا حين التأميم مستحقين لها على وجه الأولوية<sup>(1)</sup>، شريطة أن تتوفر فيهم طبقا للمادة 119 من الأمر رقم 71-73 شروط المنح المطلوبة قانونا.

إذا كانت الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة موقوفة وفقا خاصا غير مستغلة بمفهوم هذا الأمر، فإنها تدمج هي الأخرى في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، أما إذا كانت مستغلة بصفة شخصية ومباشرة من طرف مستحقيها، فإنها لا تسري عليها أحكام هذا الأمر رقم 71-73 لا سيما الأحكام المتعلقة بحصر الملكية الخاصة الزراعية شأنها في ذلك شأن بقية الأراضي، وفي حالة عدم وجود مستحقين لهذه الأرض فإنها تعود بكاملها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

## 2) تحديد الملكية العقارية الحضرية

أصدر المشرع - على غرار تحديد الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة بموجب الأمر رقم 71-73 - الأمر رقم 74-26 يتضمن ت. ا. ع. لص. ب<sup>(2)</sup>، والذي كان يهدف إلى تحجيم العقار الحضري الخاص عن طريق آلية الإدماج لفائدة البلديات.

حيث طبقا لأحكام هذا الأمر، فإن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، أما المساحات الزائدة فتدرج في الإحتياجات العقارية البلدية<sup>(3)</sup>، وعليه طبقا لأحكام هذا المرسوم تحدد الإحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبيّنة بتطبيق مقياس عشرين مترا مربعا (20م<sup>2</sup>) للشخص الواحد العضو في العائلة ومجموع الأشخاص الذين هم في كفالتة على أساس مقدار ثمانية (08) أشخاص على الأقل ومقدار عشرين (20) شخصا على الأكثر، على أن تدرج المساحات الزائدة عن الإحتياجات العائلية فيما

(1) - انظر المواد 34 و35 و36 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.

(2) - أمر رقم 74-26، المرجع السابق.

(3) - انظر المادة 6 من الأمر رقم 74-26، المرجع نفسه.

يخص البناء المحدد بموجب هذا المرسوم رقم 76-28 في الإحتياجات العقارية للبلدية<sup>(1)</sup> وذلك وفق الجدول الآتي:

كثافة البناء الدنيا المفروضة (النسبة بين المساحات المبنية ومساحة الأرض)						عدد أفراد العائلة	المساحة المبنية (م <sup>2</sup> )
3 .0	35 .0	4 .0	6 .0	7 .0	2 .1		
530	460	400	270	230	130	160	8
670	570	500	330	290	170	200	10
800	680	600	400	340	200	240	12
930	800	700	470	400	230	280	14
070 .1	910	800	530	460	270	320	16
200 .1	1030	900	600	510	300	360	18
330 .1	1140	1000	670	570	330	400	20

### ثانيا: معايير تقييد حرية التملك

عمد المشرع الجزائري بموجب الأمرين رقم 71-73 المتضمن ث ز، والأمر رقم 74-26 المتعلق بتكوين إ.ع. ل.ص.ب إلى تقييد حرية تملك الأراضي معتمدا على عدة معايير حسب طبيعة الأرض ما إذا كانت فلاحية أم حضرية.

### 1) معايير تقييد حرية تملك الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة:

تبنى المشرع لتقييد حرية تملك هذا النوع من الأراضي طبقا لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز ثلاثة معايير أساسية لتحديد الملكية الخاصة الزراعية، وبالتالي وضع حد لحرية التملك رغم أنّ التملك الخاص لم يكن محظورا في ظل النظام الإشتراكي سابقا، شرط أن تكون هذه الملكية الخاصة غير استغلالية، وتكون كذلك متى كانت جزءا لا يتجزأ من

(1)- انظر المادة 08 من المرسوم رقم 76-28، المرجع السابق.

التنظيم الإجتماعي الجديد<sup>(1)</sup>، وبالتالي فإنّ الملكية الخاصة المضمونة دستورياً آنذاك هي تلك الملكية الفردية التي لا تخرج عن دائرة الإستعمال الشخصي أو العائلي، وهو ما برّر اللجوء إلى تحديد وتقييد هذه الملكية وحصرها في حدود هذا الإستعمال، لاعتبار الملكية الخاصة وظيفة اجتماعية تخضع لتحديد القانون<sup>(2)</sup>، وهذه المعايير هي:

### أ - معيار القدرة على العمل

نصت المادة الثانية الفقرة 02 من الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز على أنه:

"تحدد مساحة الأملاك الزراعية على أساس أنّها لا تتجاوز طاقة عمل الملاك وعائلتهم.

وأنّها تسمح له بإنتاج دخل كافٍ لإعالتها".

يتّضح من أحكام هذه المادة أنّ المعيار المعتمد من طرف المشرع في تحديده للملكية الزراعية هو معيار القدرة على العمل، وعدم تجاوز مساحة الأرض محل الخدمة طاقة الفلاح وعائلته، وهو معيار غير دقيق وغامض، ولا يستند إلى أي أساس يمكن معه معرفة كيفية تقدير قدرة العامل على العمل وطاقته على ذلك، لأنّ قدرات العامل تتفاوت من الناحية الفيزيائية والفنية من شخص إلى آخر<sup>(3)</sup>، وتختلف حسب تجهيزات كل فلاح، فضلاً على أنّ الملكية المضمونة طبقاً لأحكام الأمر رقم 71-73، هي تلك التي تكون في حدود قدرة

(1) -"الملكية الفردية ذات الإستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة .

الملكية الخاصة غير الاستغلالية كما يعرفها القانون جزء لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد . الملكية الخاصة لا سيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد، وأن تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون".

انظر المادة 16 من دستور 1976، الصادرة بموجب الأمر رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، الصادر في تاريخ 24 نوفمبر 1976، معدل ومتمم، ص112.

(2)-REZIG Moussa, La propriété Privée en Algérie, Essai d'une approche critique de son statut juridique, revue de Droit, décembre 2004, P 11 .

مجلة الحقوق، العدد الرابع، السنة الثامنة والعشرون الكويت، ديسمبر 2004، ص23.

(3) - د / عمر صدروق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، د . م . ج . 1988، ص 34.

المالك على استعمالها واستغلالها، وهو ما تعنيه تحديدا أحكام المادة 16 من دستور 1976 سالف الذكر.

### ب - معيار الدخل الكافي للمالك

نصت على هذا المعيار المادة 02 من الأمر رقم 71-73، ومعيار الدخل الكافي للمالك وعائلته لا يمكن أيضا التعويل عليه لمعرفة مقدار ومساحة الأرض الزراعية أو القابلة للزراعة التي يمكنها أن توفر لمالكها دخلا كافيا يكفيه وعائلته، حتى يسمح له القانون بالإحتفاظ بها ، على أن يؤمم الباقي لصالح شخص آخر وفي حدود طاقة هذا الأخير وقدرته على العمل، فضلا على إمكانية أن توفر الأرض الممنوحة له دخلا كافيا له ولعائلته.

يؤخذ على هذا المعيار أيضا أنه معيار غامض وغير دقيق، لأن معيار الدخل مرتبط بمؤشرات محيطية كالضرائب، والأسعار والقروض أكثر مما يرتبط بإنتاجية الأرض والفلاح<sup>(1)</sup>، كما أنّ الأرض الفلاحية غير مضمونة النتائج ، فقد تكون الظروف المناخية مواتية فيكون الإنتاج وفيرا يكفي ويزيد وقد لا يكون كذلك.

### ج معيار جودة الأراضي

إعتمد المشرع أيضا بخصوص تحديد الملكية الزراعية في إطار تطبيق الأمر رقم 71-73 على معيار جودة الأراضي، ما إذا كانت من جودة عالية أم لا، مميّزا بين الأراضي المسقية وغير المسقية، كما سبقت الإشارة إليه، بحيث يمسّ التأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين<sup>(2)</sup>.

### د - معيار الحد الأدنى للعائلة المتوسطة

طبقا لأحكام الأمر رقم 71-73، فإن مساحة كل ملكية خاصة زراعية أو معدة للزراعة، تقع تحت التحديد ضمن كل ناحية تطبق فيها الثورة الزراعية بشكل، يكون فيه الحد

(1) - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص48.

(2) - عجة الجيلالي، المرجع نفسه ، ص49.

الأدنى لكل عائلة متوسطة تعيش فقط من إيراد معادل بتاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية لثلاثة أمثال دخل عائلة مستخدم في مزرعة مسيرة ذاتيا يعمل خلال 250 يوما في العام مع مراعاة قدرة عمل، يمكن أن يقوم بها فعليا شخص يتولى الإستغلال مباشرة وشخصيا حسب مفهوم هذا الأمر<sup>(1)</sup>.

إذا كان الدخل السنوي مثلا لهذا العامل 50 ألف دج، فإنّ الحد الأقصى للملكية الخاصة هو دخل لا يتجاوز 15 ألف دينار، بحيث يؤمم ما زاد عن هذا الدخل في شكل عيني يتناسب والمساحة الأرضية الفائضة عنه، فالحد الأدنى للملكية الخاصة لا يخضع للتأميم رغم صفة المالك مستغل أو غير مستغل<sup>(2)</sup>، أما الحد الأقصى فإنّه يتعرض لهذا الإجراء في حدود الجزء غير المستغل<sup>(3)</sup>، وتسري صفة المالك غير المستغل بمقتضى أحكام هذا الأمر على كل شخص لا يستغل مباشرة وشخصيا الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والتي يحوز حق ملكيتها<sup>(4)</sup>.

## 2) معايير تقييد حرية تملك الأراضي الحضرية

إعتمد المشرع بخصوص تحديد ملكية الأراضي الحضرية على غرار تحديد ملكية الأراضي الزراعية على عدّة معايير، وهذا طبقا لأحكام الأمر رقم 74-26، ومرسومه التطبيقي رقم 76-28 سالف الذكر، وهي:

### أ - معيار الفائض على الاحتياجات العائلية

تُخصص - طبقا لأحكام الأمر رقم 74-26 والمرسوم رقم 76-28 سالف الذكر أراضي الملكية الخاصة التابعة للأفراد المعنية بالإدماج في الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بالدرجة الأولى لسد حاجات العائلة من البناء، على أن تدمج المساحات الزائدة في

(1)- انظر المادة 65 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 32 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.

(3)- د / عمر صدوق، المرجع السابق، ص35.

(4)- انظر المادة 30 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

الاحتياطات العقارية مقابل تعويض تعدّه مصالح أملاك الدولة<sup>(1)</sup> ، وذلك حسب المتر المربع للفرد الواحد المقدر بـ 20 م<sup>2</sup> طبقاً لأحكام المرسوم رقم 76-28.

إنّ هذا المعيار المعتمد كأساس لتحديد حرية تملك الأراضي الحضرية هو معيار مجحف وغير عادل، فهو وإن كان يمكن أن يكون صالحاً في وقت التحديد على أساس العائلة، فإنّه لا يكون كذلك مع مرور الزمن وتوسّع هذه العائلة ذاتها وتزايد إحتياجاتها من العقار قصد البناء.

### ب - معيار ندرة الأراضي

يحدد - طبقاً لأحكام المرسوم رقم 76-28 الذي يتضمن تحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء- نوع كل مدينة تبعاً لندرة الأراضي الموجودة مقابل الإحتياجات. فإذا كانت قطعة الأرض تقع بحي أو بمنطقة كثافتها القصوى للبناء لا تحتتمل إقامة بناية فردية بها يُعطى الإختيار لمالك هذه الأراضي:

- إما بانضمامه إلى أقربائه أو إلى خواص آخرين لبناء عمارة تكون ملكاً لهم جميعاً.

- وإما طلب إبدال أرضه بأرض أخرى تقع بمنطقة أخرى من المدينة يمكن إقامة بناء فردي عليها<sup>(2)</sup>.

وعليه فإنّ ندرة الأراضي قد تكون سبباً في تحديد الملكية الحضرية، وذلك باللجوء إما إلى أسلوب التجميع لبناء بناية مشتركة، على أن تكون مملوكة على الشيوع لجميع الشركاء أو باللجوء إلى أسلوب المبادلة، وما في ذلك من حرمان المالك من أن يكون مقيماً في جهة ومنطقة، بدل إبعاده إلى منطقة أخرى تقع بمدينة أخرى من أجل إقامة بناء فردي بها.

(1)- انظر المادة 06 من الأمر 74-26، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 04 من المرسوم رقم 76-28، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

### تقييد حرية التصرف

عمد المشرع في فترة ما بعد الإستقلال الوطني إلى تقييد سلطة التصرف<sup>(1)</sup> في الأملاك العقارية، باعتباره يستجيب لمقتضيات النظام الإشتراكي<sup>(2)</sup> مشترطا لإجراء المعاملة العقارية على الأراضي بنوعيتها جملة من التراخيص الإدارية بموجب قوانين تحت طائلة البطلان (أولا)، ومن جهة أخرى فقد تم منع كل التصرفات في الأملاك العقارية تحت طائلة بطلانها أيضا وانعدام أثارها، إلا في حدود ما يسمح به القانون (ثانيا) .

#### أولا: التراخيص الإداري كقيود على حرية التصرف

إشترط المشرع لإجراء المعاملات العقارية على العقار ضرورة حصول المالك على جملة من التراخيص الإدارية، سواء كان ذلك في إطار أحكام المرسوم رقم 62-03 (1)، أو كان في إطار أحكام المرسوم رقم 64-15 (2) .

#### 1 - في إطار المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962<sup>(3)</sup>

أصدر المشرع الجزائري - قصد المحافظة على الثروة العقارية بعد الإستقلال، وتجنب إهدارها والتعامل فيها بغير وجه حق - المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة، وذلك لمنع إجراء التصرفات العقارية مهما كان شكلها على هذه الأملاك لا سيما المعاملات والبيوع وإيجارات الأملاك العقارية والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة، ما عدا تلك المتعلقة بتحديد إيجارات وقعت قبل 1962، وباستثناء تلك التي تم القيام بها لصالح الجماعات

---

(1)- ينصرف مفهوم سلطة التصرف مبدئيا إلى التصرف القانوني في الشيء، وذلك بنقل المالك لملكيته جزئيا أو كليا، أو ترتيب حق عيني عليه لمصلحة الغير، كما تعني أيضا سلطة التصرف المادي في الشيء بالتغيير في مكوناته وعناصره المادية، بإتلافه أو تحويله إلى شيء آخر، وسلطة التصرف بشقيها المادي والقانوني تتم من حيث المبدأ بصفة مطلقة في حدود ما يسمح به القانون.

(2) - Mikhail Xifaras ، La propriété étude de philosophie du droit ,presses universitaires de France, 1<sup>re</sup> édition, 2004 ,Paris, p 10.

(3)- مرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 14، الصادر في 26 أكتوبر 1962.

العمومية، أو لجان التسيير التي تم اعتمادها آنذاك من طرف الدولة، أي التي تخص الأملاك المنجزة لصالح الجماعات العمومية، ولجان التسيير السابقة التي كانت معتمدة من طرف السلطات العمومية<sup>(1)</sup>.

تكون هذه المعاملات العقارية باطلة سواء تمت داخل الجزائر أو خارجها خرقا لهذه الأحكام القانونية، وذلك من أول جويلية 1962 ما لم يصرح بالمعاملة المنصبة على عقار أو منقول يتعلق بأمولاك المعمرين سابقا في البلدية التابعة لها القطعة الأرضية التابعة لأموالك المعمرين في ظرف خمسة عشر (15) يوما التالية لصدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية<sup>(2)</sup>، فهي تعد باطلة ولا أثر لها، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 81693 مؤرخ في 23 أكتوبر 1991 جاء فيه:

"من المقرر قانونا أنّ كل المعاملات العقارية الخاصة بالفرنسيين المعمرين والتي تمت بين أول جويلية 1962 وما بعدها تعد باطلة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بقضائهم بصحة الوعد بالبيع من المعمرنة فرنسية الجنسية لنصف عقار محل النزاع يكونوا قد خالفوا القانون ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه<sup>(3)</sup>.

على أن تدرج الأملاك محل المعاملة الباطلة خلافا لأحكام المرسوم رقم 03-62 الذي يقضي بمنع بيع وشراء الأموال الشاغرة ضمن الأملاك الشاغرة التابعة لأموالك الدولة قانونا<sup>(4)</sup>.

يعطي القانون طبقا لأحكام هذا المرسوم رقم 03-62 البلدية حق القيام بإجراءات إبطال البيع، إلا أنّ عدم ممارسة البلدية لهذا الحق يجعل المعاملة العقارية صحيحة، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 121879 مؤرخ في 31 مارس 1994 جاء فيه:

(1)- انظر المادة الأولى من المرسوم رقم 03-62، المرجع السابق.

(2)- انظر المادتين 2 و3 من المرسوم رقم 03-62، المرجع نفسه.

(3)- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 81693 مؤرخ في 23 / 10 / 1991 المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1993، ص17.

(4)- انظر المادة 5 من الرسوم رقم 03-62، المرجع السابق.



"حيث أنّ هذا النص القانوني لا يعفي الإدارة من إتخاذ قرار يكرس إبطال البيع وبإمكانه أن يثبت أن عقد البيع باطل وأن القطعة الأرضية موضوع التنازل أصبحت ملكا تابعا للأملك الوطنية.

وأنّه في قضية الحال لم يتم إتخاذ أي إجراء لهذا الصدد وأنّ القطعة الارضية المتنازع عليها لاتزال مسجلة باسم الملاك على مستوى إدارة الأملك.

حيث أن عدم ممارسة البلدية لإجراءات إبطال البيع المخالف لمقتضيات المرسوم 03-62 يجعل القطعة المتنازع عليها ملكا للمشتري. " (1).

تم إخضاع الأملك العقارية التي تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم رقم 03-62 المذكور أعلاه ومنع التصرف فيها فيما بعد إلى أحكام الأمر رقم 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملك الشاغرة<sup>(2)</sup>، ثم بعد ذلك تم إخضاعها إلى أحكام المرسوم رقم 88.63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملك الشاغرة<sup>(3)</sup>، مما يعني إخضاع إلى أحكام هذا النص التنظيمي أملك المعمرين الشاغرة التي كانت محل تصرفات مخالفة لأحكام المرسوم رقم 03-62 ، إلاّ أنّه بعد إلغاء المرسوم رقم 88-63 المؤرخ في 18 مارس 1963 بموجب المرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980<sup>(4)</sup>، طرحت عدّة إشكالات بخصوص كيفية التعامل مع الأملك المعنية بأحكام المرسوم رقم 03-62 خاصة تلك التي صدرت بشأنها قرارات شغور، مما يعني أنّها انتقلت ملكيتها إلى الدولة، فهل كان يعني ذلك أنّه بإلغاء المرسوم رقم 88-63 المؤرخ في 18

(1) - المحكمة العليا (غ إ)، قرار رقم 121879 مؤرخ في 31 / 03 / 1994، نشرة القضاة، عدد 50، الجزائر 1997، ص 142 .

(2) - أمر رقم 62- 20 مؤرخ في 24 أوت 1962 يتعلق بحماية وتسيير الأملك الشاغرة، ج ر عدد 12، الصادر في 25 أوت 1962.

(3) - مرسوم رقم 88-63 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملك الشاغر، ج ر عدد 15 ،الصادر في 19 مارس 1963.

(4) - مرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 يتضمن إلغاء المرسوم رقم 88-63 المتضمن تنظيم الأملك الشاغرة، ج ر عدد 49، الصادر في 02 ديسمبر 1980.

مارس 1963 المنظم للأمولاك الشاغرة تلغى معه كل قرارات الشغور المتخذة في إطاره، وتنفيذا لأحكامه، أم أنّ القانون لا يسرى بأثر رجعي على القرارات السابقة على صدوره؟.

وعليه فإنّه بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 80-278 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة نجده ينص في مادته الثانية على أنه:

"لا يسري مفعول الإلغاء على القرارات الناجمة عن أحكام المرسوم رقم 63-88 بالنسبة للفترة التي سبقت نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

وبالتالي صار لزاما في هذه الحالة التمييز بين حالتين:

### 1- حالة وجود قرارات شغور متخذة من طرف الوالي

في حالة وجود قرارات شغور تمّ اتخاذها فعلا من طرف الوالي المختص إقليميا في إطار أحكام المرسوم رقم 63-88 الملغى قبل تاريخ نشر هذا المرسوم رقم 80-278 فإنّ هذه القرارات غير قابلة للإلغاء طبقا لأحكام المادة الثانية من هذا المرسوم، فهي تبقى ملك للدولة، وإذا ثبت التصرف فيها مخالفة لأحكام المرسوم رقم 62-03 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة فيكون من حق الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة رفع دعاوى قضائية من أجل الحصول على إلغاء مثل هذه التصرفات التي تمت خرقا للقانون، وبالتالي لا يمكن أن تمتد أحكام المرسوم رقم 80-278 إلى فترة ما قبل نشره بأثر رجعي.

### 2- حالة عدم وجود قرارات شغور متخذة من طرف الوالي

في حالة عدم وجود قرارات شغور بشأن هذه الأملاك التي كانت خاضعة لأحكام المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 الملغى بموجب المرسوم رقم 80-278 المذكور أعلاه، فإنّ هذه الأملاك معفاة من أي إجراء تصريح بالشغور نتيجة إلغاء المرسوم رقم 63-88 ، وعندئذ فإنّه حسب مذكرة صادرة عن مديرية أملاك الدولة<sup>(1)</sup>، فهي تسجل كأمولاك خاصة رغم أنّها تمت المعاملات عليها خلافا لأحكام المرسوم رقم 62-03 وذلك

(1)- مذكرة رقم 011206 مؤرخة في 26 أكتوبر 2009 تتضمن. مسح الأراضي العام - مدى تطبيق أحكام المرسوم رقم 62-03-، يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

نظرا لإلغائه من جهة، وعدم التصريح بشغور هذه الأملاك بموجب قرارات إدارية ولائية من جهة أخرى، وهو ما تم أيضا تكريسه قضائيا من طرف مجلس الدولة في عدة مناسبات<sup>(1)</sup>.

فجاء في قرار للمجلس الأعلى رقم 42024 مؤرخ في 15 مارس 1986:

"متى تضمن المرسوم المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 إلغاء المرسوم المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963، فإن القرار الإداري الصادر بعد نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية المؤرخ في 07 / 03 / 1981 المتضمن منح السكن المتنازع فيه الذي غادر صاحبه إلى شخص آخر يعد مشوبا بعيب انعدام الأساس القانوني يستوجب إبطاله<sup>(2)</sup>.

وفي قرار آخر رقم 44038 مؤرخ في 11 جويلية 1987 جاء فيه:

"وأنّ هذا الشاغل مجرد مستأجر عن مالك أجنبي غادر التراب الوطني، حيث تعتبر الدولة في هذه الحالة الوارث القانوني للملكية الشاغرة"<sup>(3)</sup>.

يتضح من خلال هذه الأحكام، وما ذهب إليه القضاء، أنّه إذا تأكد من خلال التحقيق أنّ مالك العقار غادر التراب الوطني بصفة نهائية قبل صدور المرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، فإنّ حقوقه تحوّل إلى الدولة بموجب أحكام الأمر رقم 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة<sup>(4)</sup> باعتباره أحد وسائل نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة حينما تكون هذه الأملاك للمعمرين، وهو ما أكدته مذكرة رقم 2650 مؤرخة في 26 ماي 1999 صادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(5)</sup>.

(1) - انظر في ذلك:

- مجلس الدولة، قرار رقم 138970 مؤرخ في 31 / 03 / 1996 نشرة القضاء، عدد 50، الجزائر 1997، ص 151؛ - مجلس الدولة، قرار رقم 205492 مؤرخ في 24 / 04 / 2000، مجلة القضاء العقاري، ص 37.

(2) - المجلس الأعلى (غ إ)، قرار رقم 42024 مؤرخ في 15 / 03 / 1986، المجلة القضائية، عدد 4، الجزائر 1990 ص 165.

(3) - المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 44038 مؤرخ في 11 / 07 / 1987، المجلة القضائية، عدد 4، الجزائر 1991 ص 216.

(4) - أمر رقم 66-102، المرجع السابق.

(5) - مذكرة رقم 2650 مؤرخة في 26 ماي 1999 تتعلق بضبط الوثائق العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

ثبت في الواقع التعامل في الأملاك التي يعنى بها المرسوم رقم 03-62 خرقاً لأحكام هذا الأخير بشتى أنواع التصرفات العقارية رغم الحظر القانوني، والدليل على ذلك هو أنه عندما تمّ إلغاء الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، وتقرّر حق إسترجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين كان من بين الشروط التي نص عليها هذا القانون هو ألا تكون الأراضي محل طلب الإسترجاع قد تم الحصول عليها عن طريق معاملات عقارية مخالفة للتشريع المعمول به، أي مخالفتها لأحكام المرسوم رقم 03-62<sup>(2)</sup>، وهو الشرط نفسه الذي تم إدراجه ضمن شروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 مايو 1963 يتضمن وضع الأملاك تحت حماية الدولة المنقولة وغير المنقولة<sup>(3)</sup>.

وعليه فإنّ الأملاك العقارية محل المعاملات المشبوهة لم تكن محل طلب استرجاع لكونها معاملات غير مشروعة لمخالفتها القانون، إلا أنّ المشرع كان عليه في هذه الحالة أن يستثني الأملاك التي كانت موضوع تصريح أمام البلدية محل العقار كما يقتضيه ذلك المرسوم رقم 03-62<sup>(4)</sup> من طرف المعني نفسه، أو بعدم تدخل من البلدية لمنع المعاملة العقارية المعنية على هذه الأملاك، مما يجعلها مسجلة باسم الملاك من عدم إمكانية إسترجاعها عندما تقرر مبدأ استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والموضوعة تحت حماية الدولة، وذلك لمشروعيه المعاملات المنصبة عليها خاصة وأنّ القضاء قد اعتبر عدم طلب البلدية إلغاء المعاملة العقارية في الآجال المحددة طبقاً لأحكام هذا المرسوم رقم 03-62 لا يحول دون وصفها تصرفات مشروعة تبقى من حق مستحقيها<sup>(5)</sup>.

تبيّن أيضاً التعامل في هذه الأملاك المعنية بالمرسوم رقم 03-62، عندما تمّ إلغاء المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 بموجب المرسوم رقم 80-278 المؤرخ

(1)-انظر المادة 75 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 76 من القانون رقم 90-25 المعدلة بالمادة 03 من الأمر رقم 95-26، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 85 مكرر 1 من المرسوم رقم 63-168، المرجع السابق.

(4)- مرسوم رقم 03-62، المرجع السابق.

(5)- انظر المحكمة العليا (غ. إ) قرار رقم 2556 مؤرخ في 10/12/2004، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2005

في 29 نوفمبر 1980<sup>(1)</sup> ، والذي انتقلت إليه حماية الأملاك الشاغرة، حيث اتّضح أنّ عددا كبيرا من المواطنين الذين أبرموا معاملات عقارية مخالفة لأحكام المرسوم رقم 03-62 يطالبون باسترجاع هذه الأملاك، وبالتالي الإستفادة من أحكام المرسوم رقم 80-278 الذي ألغى المرسوم رقم 63-88 الذي يحمي الأملاك الشاغرة المعنية بالمرسوم رقم 03-62 آنذاك، إلا أنّ القضاء لم يستجب لهم بدعوى أنّ أحكام هذا المرسوم طبقا لأحكام المادة 2 منه لا تسري بأثر رجعي على الأملاك التي صدرت بشأنها قرارات شغور دون سواها.

تمّ التعامل مع هذه الأملاك حسب مدى صدور قرار شغور من عدم ذلك، وبالتالي استبعاد من لم يصدر بشأن أرضه محل المعاملة العقارية خلافا لأحكام المرسوم رقم 62-03 قرار ولائي يصرّح بالشغور، مما يعني إسترجاعها لصاحبها، أما الأملاك التي ثبت صدور قرار الشغور بشأنها فإنّ ملكيتها انتقلت إلى الدولة بحكم القانون<sup>(2)</sup>، فضلا على أنّ تصرف السلطات العمومية في الأملاك الشاغرة المأهولة، والتي لم يغادر أصحابها دون صدور قرار إداري عن الوالي يتضمن التصريح بالشغور يعتبر بمثابة تصرف في ملك الغير، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في أحد قراراته رقم 205492 مؤرخ في 24 أفريل 2000 جاء فيه:

"حيث يستخلص من وثائق الملف أن المستأنفة مستأجرة للفيلا المتنازع عليها التي منحت لزوجها من طرف وزارة الدفاع الوطني سنة 1966، ثم وبعد تنازل الدولة منحت لبلدية عين طاية التي أبقت المعنية بالأمر في الأماكن باعتبارها صاحبة امتياز.

لكن حيث لم يتم معاينة الفيلا في أي وقت من الأوقات بقرار من الوالي على أنها ملك شاغر كما ينص عليه المرسوم رقم 03-62، والمرسوم رقم 63-88، فالملك الفرنسيين لم يغادروا التراب الوطني وبذلك مارسوا حقهم في شغل الأمكنة وكانوا أصحاب حق قانونيين"<sup>(3)</sup>.

(1) - مرسوم رقم 80-278، المرجع السابق.

(2) - مذكرة رقم 011206 مؤرخة في 26 أكتوبر 2009، المرجع السابق.

(3) - مجلس الدولة، قرار رقم 205492 مؤرخ في 24 /04/ 2000، مجلة القضاء العقاري، ص37.

## 2 - في إطار المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964

طبقا لأحكام المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية<sup>(1)</sup>، فإنّ كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون التي هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية، أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهن العقارية والرهن الحيازة العقارية والحكر، وكذا عقود الإيجار التي تفوق تسعة سنوات والتنازلات والتقديمات والإيجار التسييري للمحلات التجارية حرة<sup>(2)</sup>.

يشترط - طبقا لأحكام هذا المرسوم إستصدار ترخيص إداري فيما يتعلق بكل العمليات المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم نفسه من طرف السلطات العمومية عامل العمالة سابقا (الوالي المختص إقليميا)، سواء كان التعامل جزائريا أو أجنبيا قبل أية معاملة عقارية في حدود المبالغ التي نصت عليها أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم (100.000 دج إلى 200.000 دج)<sup>(3)</sup>.

يخضع منح الترخيص الإداري لإجراء المعاملة العقارية المقصودة إلى تحقيق للتأكد من أنّ العقار المعني لم يخضع لأيّة معاملة عقارية في فترة التصرف في الأملاك الشاغرة بموجب أحكام المرسوم رقم 62-03 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة سالف الذكر، وإلى غاية صدور المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن تحرير المعاملات العقارية، وأنّ العقار المعني لم يصدر بشأنه قرار إداري بالشغور يثبت شغوره وبالتالي انتقاله إلى أملاك الدولة بقوة القانون.

يتعيّن على الوالي المختص إقليميا في هذه الحالة قبل منح الترخيص الإداري للمعني الذي يتضمن السماح له بإجراء المعاملة العقارية المعنية التحقق من عدم صدور قرار شغور

(1)- مرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية، معدل ومتمم، ج ر، عدد 07، الصادر في 1962.

(2)- انظر المادة الأولى من المرسوم رقم 64-15، المرجع نفسه .

(3)- انظر المادة 02 من المرسوم رقم 64-15، المرجع السابق.

على العقار محل المعاملة، حيث بمفهوم المخالفة يتمتع الوالي عن إصدار الترخيص الإداري إذا ثبت لديه خلاف ذلك تجنبا لإهدار المال العام تقيدا بالقانون.

أثبت الواقع تقاعس الولاية آنذاك في إصدار قرارات الشغور بالنسبة للفترة ما بين صدور المرسوم رقم 03-62 الذي يمنع التصرف في الأملاك الشاغرة، وبين صدور المرسوم رقم 15-64 الذي يتضمن حرية المعاملات العقارية، مما يعني إبقاء هذه الأملاك لأصحابها رغم أنها تمت بمعاملات مخالفة للقانون فيما بين الفترتين وعدم قدرة السلطات العمومية في مواجهة هؤلاء لانعدام وجود قرارات إدارية صادرة عنهم تثبت الشغور الفعلي لهذه الأملاك.

تأكد ذلك بوضوح عندما تمّ إلغاء المرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن حماية الأملاك الشاغرة<sup>(1)</sup>، وهي الأملاك التي يعنى بها المرسوم رقم 03-62، بالمرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 سالف الذكر<sup>(2)</sup>، حيث أصبح ملاك هذه الأراضي يطالبون بأملكهم التي اكتسبوها في تلك الفترة ولم تصدر بشأنها قرارات شغور من طرف الولاية مما يدل على تقاعس هؤلاء في حماية المال العام.

إلاّ أنّه بصدر المرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 مايو 1983 يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتعلق بحرية المعاملات<sup>(3)</sup>، تمّ اعتبار كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية والتي هدفها إنشاء أو إنهاء أو إكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والإرتفاق والإستغلال والتنازل عن الحصص والرهن العقارية والرهن الحيازية العقارية والحكر، وكذا عقود الإيجار التي تفوق تسع سنوات والتنازلات والتقديمات والإيجار التسييري للمحلات التجارية حرّة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به<sup>(4)</sup>.

(1)- مرسوم رقم 63-88، المرجع السابق.

(2)- مرسوم رقم 80-278، المرجع السابق.

(3)- مرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 مايو 1983 يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية، ج ر عدد 21، الصادر في 27 ماي 1983.

(4)- انظر المادة الأولى من المرسوم رقم 83-344، المرجع نفسه.

يتّضح من خلال أحكام هذا المرسوم رقم 83-344 أنّ المعاملات العقارية المذكورة يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية حرة، إلا أنّ هذا المرسوم قيّد الأجنبي بضرورة الحصول على ترخيص إداري قبل القيام بأيّ إجراء أو تصرف من التصرفات المنصوص عليها بموجب أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم ومهما كان مبلغ المعاملة المعنية<sup>(1)</sup>، فضلا على أنّ تحويل الملكية من طرف الأشخاص الأجانب المالكين للأموال العقارية أو المحلات التجارية في الجزائر لا يمكن إجراؤه إلا لصالح الدولة أو السلطات المحلية أو شخص معنوي خاضع للقانون العام<sup>(2)</sup>

إلاّ أنّه خرجا عن أحكام هذا المرسوم كقاعدة عامة، فإنّه فيما يخص المستثمرين الأجانب الذين تثبت لهم هذه الصفة، ويمارسون نشاطهم في إطار أحكام الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>، فهم يتمتعون ببعض المزايا من بينها الإستفادة من نفس المعاملة التي تخص الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين في الحقوق والواجبات ذات الصلة بالإستثمار<sup>(4)</sup>، فهم مغفون في حال إجراء المعاملات العقارية المعنية من إحضار الرخصة الإدارية المنصوص عليها بالمرسوم رقم 83-344 المذكور أعلاه<sup>(5)</sup>، أمّا بخصوص الملاك الأجانب من غير المستثمرين فهم ملزمون بجملة من التراخيص الإدارية يجب استصدارها قبل مباشرة إجراء أية معاملة عقارية معنية، وتتمثل هذه التراخيص فيما يلي:

(1)- انظر المادة الثانية من المرسوم رقم 83-344، المرجع نفسه.

(2)- انظر في ذلك :

-المادة 03 من المرسوم رقم 64-15، المرجع السابق.

- منشور وزاري (وزارة الداخلية) رقم 05 مؤرخ في 21 أفريل 1985 يتعلق بانتقال الملكية العقارية.

(3)- أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار معدل متمم، ج ر عدد 47، الصادر في 2001 .

(4)- انظر المادة 14 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق.

(5)- مذكرة رقم 7966 مؤرخة في 11 / 11 / 2006 تتعلق بحرية المعاملات العقارية في إطار الإستثمار - حالة الأجانب - صادرة عن إدارة أملاك الدولة .



## 1 - شهادة التحقيق:

وهي الشهادة الإدارية التي حلت محل شهادة الشغور بمقتضى أحكام المرسوم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980 يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة<sup>(1)</sup>، إلا أنه رغم إلغاء هذه الأحكام فإن المالك الأجنبي يبقى ملزماً بما يسمى بشهادة التحقيق التي يسلمها الوالي المختص بعد إخطاره وجوباً من قبل الموثق محرر العقد<sup>(2)</sup>، يتحقق ما إذا كان العقار المعني بالمعاملة العقارية محل شغور، ولم يدمج بعد في ذمة الدولة، على أن تسلم له هذه الشهادة في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

## 2 - الترخيص الإداري:

إضافة إلى شهادة التحقيق المسلمة للمالك الأجنبي تسمح بإجراء المعاملة من طرف الوالي المختص إقليمياً يتم استصدار ترخيص إداري مسبق من طرف الوالي نفسه منصوص عليه طبقاً لأحكام المرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 مايو 1983 يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتعلق بحرية المعاملات العقارية يرخص له بإجراء المعاملة المعنية، يسلم له في ظرف شهرين من تقديم الطلب<sup>(3)</sup>.

يحق للدولة في هذه الحالة ممارسة حق الشفعة، باستثناء إذا ما تم اقتناء العقار من طرفها، أو السلطات المحلية، أو شخص معنوي خاضع للقانون العام، كقيد على الأجانب دون المواطنين الجزائريين فهم معفيون طبقاً لأحكام هذا المرسوم من استصدار هذا الترخيص الإداري.

(1) - مرسوم رقم 80-278، المرجع السابق.

(2) - منشور وزاري مشترك مؤرخ في 28 مارس 1981 يتعلق بخضوع كل المعاملات العقارية من طرف الأجانب إلى تحقيق من طرف الوالي المختص إقليمياً.

(3) - انظر المادة 2 من المرسوم رقم 83-344، المرجع السابق.

### 3 - ترخيص وزارة المالية:

تمّ فرض هذا الترخيص على الأجانب بموجب أحكام المرسوم رقم 32-72 مؤرخ في 21 جانفي 1972<sup>(1)</sup>، حيث يقوم الموثق بطلب من وزارة المالية رخصة بعدم معارضتها لتصرف الأجنبي في ملكيته العقارية في خلال شهرين من تاريخ الطلب تحت طائلة اعتبار المعاملة العقارية مهما كان شكلها وكل الرهون باطلة ولا أثر لها من دون المساس بالعقوبات الجزائية مالم يتم الحصول على ترخيص مسبق من وزير المالية<sup>(2)</sup> كشرط يلزم الأجنبي دون الجزائري، وهو ما تمّ تأكّيده آنذاك بموجب منشور وزاري<sup>(3)</sup> يفصل فيه في مدّة أربعة أشهر.

#### ثانيا: منع التصرف في الأملاك العقارية

#### 1- في إطار قانون المالية التكميلي رقم 03-10<sup>(4)</sup>.

تمّ بموجب أحكام هذا القانون منع تصرف الأجانب في الأملاك العقارية محل تأميم، أو تحويل للدولة، أو تخلّي عنها ملاكها، وعليه نصت المادة 42 من هذا القانون على أنه:

"يعد باطلا كل تصرف يتم من قبل الملاك الأصليين داخل البلد أو خارجه على الأملاك العقارية التي آلت ملكيتها لفائدة الدولة تبعا لتدابير تأميم أو تحويل للدولة أو تخلي الملاك عنها.

كما يمنع استرداد الأملاك المنصوص عليها في الفقرة أعلاه التي تم التنازل عنها من قبل الدولة.

(1) - مرسوم رقم 32-72 مؤرخ في 1972/1/21، يتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية وبالاكتسابات وتحويلات القيم المنقولة المرهونة، أو المرتهنة أو الحصص في شركة جزائرية أو أجنبية موجودة في الجزائر، ج ر، عدد8، الصادر في 28 جانفي 1972.

(2) - انظر المواد 1 و 2 و 3 من المرسوم رقم 32-72، المرجع السابق.

(3) منشور وزاري ( وزير المالية ) رقم 172 مؤرخ في أول ديسمبر 1991 يتضمن عدم اقتناء الدولة المباشر للأملاك الأجانب، ويؤكد على الإبقاء على الترخيص الإداري بالنسبة للأجانب، يفصل فيه في مدة أربعة (04) أشهر من تاريخ الطلب.

(4) - قانون رقم 03-10 مؤرخ في 29 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ج ر عدد 49، الصادر في 29 أوت 2010.

على إثر الإحصاء الذي يتوجب أن يضطلع به المحافظ العقاري، تسجل باسم الدولة كل الأملاك غير المتنازل عنها وتدرج في الأملاك الخاصة للدولة.

دون الإخلال بالعقوبات الأشد المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.500.000 دج، كل من تصرف بطريقة غير شرعية في الأملاك العقارية المذكورة الفقرة الأولى أعلاه أو ساهم في ذلك.

ويعاقب بنفس هذه العقوبة كل من يعرقل تنفيذ الأحكام الواردة أعلاه.

تحتفظ الدولة بحقها في التأسيس كطرف مدني في جميع الدعاوى التي تعرض أمام الجهات القضائية بشأن تطبيق هذه المادة<sup>(1)</sup>.

يتبين من أحكام هذه المادة بطلان كل التصرفات القانونية على الأملاك العقارية التي أصبحت تابعة للدولة، إما بفضل إجراء التأميم طبقاً لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز، أو تلك التي تم تحويلها لذمة الدولة، أو تم التخلي عنها من ملاكها الأصليين، وهذا من أجل وضع حد نهائي للمنازعات القضائية المتعلقة بهذه الأملاك من طرف ملاكها الأصليين، خاصة بعد تكريس مبدأ استرجاع الأراضي بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم أين زاد الإلحاح على المطالبة بها<sup>(1)</sup>.

## 2 - في إطار الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية

كرّس الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز. مبدأ منع التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تستهدف استبعادها من تدابير التأميم طبقاً لأحكام هذا الأمر، فلم يكن باستطاعة أي مالك التصرف في ملكيته بحرية، معتبراً أنّ جميع عمليات القسمة

(1) - للتذكير فإنّ هذه الأملاك العقارية محل تأميم، أو تحويل للدولة، أو تخلى عنها ملاكها وكانت موضوع مطالبات من طرف ملاكها الأصليين سيما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم وتكريس مبدأ استرجاع الأراضي بموجب هذا الأخير ووفق شروط وإجراءات محددة، فإنّه من أجل وضع حد لهذه المطالبات تدخل المشرع لمنع أي تصرف داخل البلاد أو خارجها يقع على هذه الأملاك المذكورة .  
انظر المادة 42 من القانون 10-03 مؤرخ في 29 أوت 2010، المرجع السابق.

والمصالحة أو نقل الملكية بين الأحياء للأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والمبرمة تحت أي شكل كان من تاريخ 05 يوليو 1962 وتاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، والتي تستهدف استبعاد هذه الأراضي من تدابير التأميم المحتملة **تعد باطلة وعديمة المفعول إزاء الأحكام المتعلقة بالثورة الزراعية<sup>(1)</sup>**.

يثبت ذلك عن طريق التحقيقات التي تجريها المجالس الشعبية البلدية على الأراضي التي تمت عليها هذه المعاملات، فإذا ثبت من خلال التحقيقات أن معاملة ما مشبوهة، كأن تكون صورية، أو تجزئات لأراضي وهمية بين الأقارب بهدف استبعادها من إجراءات وتدابير التأميم، فإنها **تعد في حكم العدم، وباطلة وعديمة الأثر القانوني، ولا يعتد بها طبقاً لأحكام هذا الأمر مهما كان شكلها.**

كما أنه **يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء ضمن أية بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية وذلك طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر الأمر رقم 71-73 وتاريخ النقل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية وسواء كان النقل بعوض أو بدونه، وكذلك كل نقل لحقوق عينية يترتب عليه رهن الحيازة، وكل قسمة أو مصالحة أو إجارة أو مزارعة تتعلق بأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وواقعة في تراب تلك البلدية، وأن إبرامها خلافاً لذلك يؤدي إلى بطلانها بمقتضى القانون<sup>(2)</sup>.**

تمارس - طبقاً لأحكام هذا الأمر التي تمنع لحق التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة - الدولة والجماعات المحلية حق الشفعة، ولكل مجموعة تعاونية تحضيرية أو كل تعاونية زراعية قائمة في بلدية معينة وبالنسبة لكل أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة ومعروضة للبيع في دائرة نطاق تلك البلدية، وذلك ابتداء من تاريخ الإقفال الرسمي لعملية الثورة الزراعية، بما في ذلك المعاملات والإيجارات.

كما أن كل إنتقال للملكية حاصل بين الأحياء بمقابل أو بدونه يتعلق بأرض زراعية وكل تقسيم غير إرثي أو مصالحة يخضع للإشهار المسبق بطريق الإعلان الملصق في أي مكان مناسب، وفي كل الأماكن الإدارية للمجالس الشعبية البلدية التي تقع الأرض محل

(1)- انظر المادة 154 من الامر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 168 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.

المعاملة العقارية بدائرة اختصاصها، وذلك بقصد تمكين الهيئات المذكورة والمخولة قانونا بممارسة حق الشفعة عند اللزوم<sup>(1)</sup>.

### 3 - في إطار الأمر رقم 74-26 المتضمن ت.إ.ع. ل.ص. ب

طبقا لأحكام هذا الأمر رقم 74-26 يتضمن ت.إ.ع. ل.ص. ب<sup>(2)</sup>، فإنّه على غرار الأراضي الفلاحية تمّ منع التصرف في الأراضي الحضرية الداخلة في المحيط العمراني، وعليه فإنّ الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء المحددة بمرسوم<sup>(3)</sup>، أما المساحات المتبقية فإنّها تدمج في الاحتياطات العقارية البلدية، ولا يحق للمالك التصرف فيها، أو حتى الإحتفاظ بملكيتها بما يؤدي إلى تقييد حرية التملك، فضلا على تقييد حرية التصرف.

كما أنّه لا يمكن أن تكون الأراضي التابعة للإحتياطات العقارية البلدية موضوع نقل ملكية بصفة مجانية أو بعوض قبل امتلاكها وحيازتها من قبل الجماعات المحلية، ماعدا الحالات المنصوص عليها طبقا لأحكام المرسوم رقم 75-103 مؤرخ في 27 أوت 1975<sup>(4)</sup> غير أنه يمكن نقل ملكيتها عن طريق الإرث<sup>(5)</sup>.

### 4- في إطار قانون رقم 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي

طبقا لأحكام القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(6)</sup>، فإنّه لا يمكن تحت طائلة البطلان، القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إلّا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات

(1)- انظر المادتين 158 و 160 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- أمر رقم 74-26، المرجع السابق.

(3)- يقصد به المرسوم رقم 76-28، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 11 من المرسوم رقم 75-103، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 6 من الأمر رقم 74-26، المرجع السابق.

(6)- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر في

. 2008/08/10

المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون، كما أنّه يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، وأنه يمنع تحت طائلة البطلان، كل تصرف واقعى الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، إعتامادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 8 من هذا القانون<sup>(1)</sup>، كما أنّه طبقا لأحكام المادة 91 من هذا القانون، فإنّه تلغى جميع الأحكام المخافة لهذا القانون، مما يعني عدم سريان أي قانون أو تنظيم على الأراضي الفلاحية يخالف أحكام قانون التوجيه الفلاحي، وخاصة إمكانية التصرف فيها، وهذا بهدف الحماية والمحافظة على هذه الأراضي لما لها من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة بها<sup>(2)</sup>.

## المبحث الثاني

### تصرف الدولة في الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت الحماية

تعتبر سلطة التصرف بإعتبارها إحدى أهم سلطات الملكية سلطة مخوّلة للمالك يستأثر بها دون غيره، تمكّنه من إجراء شتى أنواع التصرفات المادية منها والقانونية بهدف ترتيب الأثر القانوني بكل حرية في إطار احترام القانون.

ولما كانت الأملاك المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 سالف الذكر قد انتقلت ملكيتها إلى الدولة بقوة القانون<sup>(3)</sup> تخوّلها سلطات الملكية وعلى رأسها سلطة التصرف، فإنّ الأمر ليس كذلك بالنسبة للأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168<sup>(4)</sup> لعدم وجود نص قانوني ينقل ملكيتها للدولة يمكنها من التصرف فيها، إلا أنّ الدولة تصرفت في هذه الأملاك دون تمييز، تصرفات مادية بإستعمالها وإستغلالها كأوعية عقارية لأغراض البناء مما أفقدها

(1)- انظر المواد 21 و22 و23 من القانون 08-16، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(3)- تنص المادة 22 من الأمر 71-73: "

أنّ الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة، وهي غير قابلة للتصرف ولا للإكتساب عن طريق التقادم، ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها...

(4)- مرسوم رقم 63-168، المرجع السابق.

طابعها الفلاحي، أو تصرفات قانونية لصالح الغير بموجب القانونين رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(1)</sup> (مطلب أول)، والقانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(2)</sup> (مطلب ثان) .

## المطلب الأول

### منحها في إطار قانون الإستصلاح

تمّ تصرف الدولة في الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 والموضوعة تحت حماية الدولة، بموجب المرسوم رقم 63-168 سالي الذكر، وذلك بموجب القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لصالح الخواص لاكتسابها عن طريق الإستصلاح رغم أنّها غير قابلة لذلك كونها مستصلحة، فما المقصود بالإستصلاح في مفهوم هذا القانون وقوانين أخرى (فرع أول)، وماهي الكيفيات والإجراءات القانونية التي يتم بها الإستصلاح طبقا لهذا القانون ( فرع ثان).

## الفرع الأول

### مفهوم الإستصلاح

إستحدث المشرع الجزائري آلية الإستصلاح الزراعي لاكتساب الملكية على الأراضي الفلاحية، شأنه في ذلك شأن بعض التشريعات الأخرى لا سيما الشريعة الإسلامية التي عرفته بمفهوم آخر، تخصّ الأراضي الصحراوية والمنطوية على مميزات مشابهة بهدف جعلها أراض قابلة للزراعة قادرة على الإنتاج، إلا أنّ مفهومه تباين من تشريع لآخر (أولا)، يتم وفق شروط حددها القانون (ثانيا)، فضلا على تحديد مجال الإستصلاح الذي لا يمتد إلى كل الأراضي تحت طائلة البطلان (ثالثا) .

(1)- قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 17، الصادر في 16 أوت 1983.

(2)- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر 1987 .

## أولاً: تعريف الإستصلاح

عرف مصطلح الإستصلاح عدّة تعاريف طبقاً لقوانين مختلفة سواء كان ذلك في إطار القانون رقم 83-18 (1)، أو في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92-289<sup>(1)</sup> (2)، أو في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483<sup>(2)</sup> (3)، أو حتى في إطار مبادئ الشريعة الإسلامية (4).

### 1 - الإستصلاح طبقاً لأحكام القانون رقم 83-18

يقصد بالإستصلاح في مفهوم القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المذكور أعلاه:

"كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.

ويمكن أن تنصب هذه الأعمال التي يقوم بها المستصلح على أشغال تعبئة المياه، والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها"<sup>(3)</sup>.

كما يمكن طبقاً لأحكام المادة 09 من هذا القانون رقم 83-18 أن يرفق إستصلاح الأراضي بإنجاز محلات ذات الإستعمال السكني مخصّصة للمزارع وعائلته، وبنائات الإستغلال وكل ملحقات عادي في مزرعة<sup>(4)</sup>.

يهدف هذا القانون رقم 83-18 إلى تحقيق الأهداف الأتية:

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها، ج ر عدد 55، الصادر في 07 يوليو 1992.

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفية منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعباؤه وشروطه، ج ر عدد 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.

(3)- انظر المادة 8 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المرجع السابق.



- تشجيع الملكية الفردية والعمل على توسيع نطاقها، إذ يكون لكل مواطن أن يستصلح أرضا فلاحية تصبح ملكا خالصا له<sup>(1)</sup>.

- العمل على ترقية وتشجيع النشاط الفلاحي، وذلك بخلق مساحات قابلة للزراعة وتوسيع رقعتها، لما لهذه الأراضي من وظيفة إجتماعية وأهمية إقتصادية منوطة بها وذلك بهدف تحقيق الأمن الغذائي، أو على الأقل تخفيف حدة التبعية الغذائية وامتلاك الإرادة.

- تشجيع الهجرة إلى الجنوب الجزائري المتميز بشساعة أراضيه الفلاحية، والتي أثبتت التجربة أنها أراض معطاءة، ومنتجة، وتتوفر على منسوب هائل من المياه الجوفية قادرة على تغطية المساحة الصحراوية الشاسعة محل الإستصلاح وتأهيلها.

## 2 - الإستصلاح طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 92-289

يقصد بالإستصلاح طبقا لأحكام هذا المرسوم جميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- تجنيد المياه.
  - التموين بالطاقة.
  - سبل الوصول إلى المساحات.
  - إستصلاح الأرض وتجهيئتها وسقيها وصرف مياهها.
  - إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المعتمدة<sup>(2)</sup>.
- كما أنه طبقا لأحكام المادة 3 من هذا المرسوم رقم 92-289، فإنّ الدولة تساهم في الإستصلاح، عن طريق التكفل بإنجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة.

(1)- د/عمر صدوق، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المرجع السابق.

### 3 - الإستصلاح طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483

يقصد بالإستصلاح طبقا لأحكام هذا المرسوم كل عمليات الإستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها<sup>(1)</sup> وذلك بهدف خلق مساحات جديدة ذات طابع فلاحي عن طريق عمليات الإستصلاح.

كما يمكن للدولة طبقا لأحكام المادة 3 من هذا المرسوم أن تساهم في عمليات الإستصلاح، وذلك بالتكفل الكلي أو الجزئي بالنفقات المرتبطة بالعمليات الآتية:

- جلب المياه.

- التزويد بالطاقة الكهربائية.

- شق طرق العبور إلى المساحات.

- إنجاز مجموع الأعمال الضرورية لإستعمال الأملاك العقارية المعنية بالإستصلاح إستعمالا عقلانيا وأمثل.

يتّضح أنّ مفهوم الإستصلاح طبقا لأحكام القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية جاء عاما دون تحديد، وهو كل ما من شأنه أن يجعل الأراضي المعنية بالإستصلاح في مفهوم هذا القانون قابلة للإستغلال والإستثمار والإنتاج.

كما أنّ الإستصلاح بموجب هذا القانون رقم 83-18 يؤدي إلى إكتساب الملكية العقارية الفلاحية على هذه الأراضي، وبالتالي إمتلاك الأرض المعنية بموجب عقد إداري مسجّل ومشهرّ متى توفرت شروطه، كما أنّ الإستصلاح طبقا للمرسوم رقم 92-289 يؤدي إلى التنازل عن الأرض الصحراوية المستصلحة بمقابل، في حين لا يرتب الإستصلاح طبقا لأحكام المرسوم رقم 97-483 سوى منح حق إمتياز وفق شروط معينة تضمنها دفتر الشروط.

(1)- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المرجع السابق.

يقصد بالإستصلاح في مفهومه الواسع كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى جعل الأرض غير القابلة للزراعة أرضا زراعية منتجة، عن طريق إزالة كل العوائق التي تحول دون ذلك، كإزالة الأشواك، والأحجار، وتقليب التربة، وفتح الطريق، وتوصيل الكهرباء، وحفر الآبار وغيرها من الأعمال التي من شأنها أن تبعث الحياة من جديد في الأرض المعنية بالإستصلاح.

يقع الإستصلاح عادة على الأرض القابلة للفلاحة والمعدّة لها، بحيث تصبح باستعمال الوسائل الممكنة أرضا فلاحية منتجة، إلا أنه أحيانا تقوم الدولة بإستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة لها، ثم تمنحها للخواص من أجل استثمارها واستغلالها عن طريق الإمتياز لمدة يحددها القانون.

#### 4 - الإستصلاح طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية

عرفت الشريعة الإسلامية استصلاح الأراضي القابلة للزراعة على خلاف القوانين الوضعية بمفهوم الإحياء، والإحياء في اللغة العربية جعل الشيء حيا، والحي في الأشياء نقيض الميت.

يقصد بالأراضي الموات عند جمهور الفقهاء الأراضي التي لا مالك لها، والبعيدة عن العمران<sup>(1)</sup>، والتي لا ينتفع بها أحد، ولم يوجد فيها أثر الإستغلال.

كما يقصد بالأراضي الموات الأراضي التي تعذر زرعها لانقطاع الماء عنها، أو لغلبته عليها، أو لكون تربتها غير صالحة للإنبات، أو هي الأرض البائرة غير المملوكة ملكية

(1) - إختلف الفقهاء بشأن مدى البعد عن العمران؛ فذهب جانب من الفقهاء إلى أن البعد المفصود يقدر بحيث لو وقف رجل في أقرب مكان من العمران، ونادى بأعلى صوته فلا يسمع صدى صوته في العمران، أما إذا سمع صدى صوته خرجت هذه الأراضي من حكم الأراضي الموات، وهذا هو رأي الإمام أبو يوسف، وعدة أرضا متروكة، في حين ذهب جانب آخر من الفقهاء إلى ضرورة الإعتداد بمدى الإنتفاع بالمال غير المنقول (العقار) في مرافق العمران من عدمه، فإذا كان غير منتفع به بالزراعة في مناطق العمران عد مواتا، أما إذا كان صالحا للزراعة في مناطق العمران إنتفت عنه صفة الأرض الموات، وهذا هو رأي الإمام محمد -رضي الله عنه- ومذهب الشافعية .

انظر مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، عدد 19، السنة العاشرة، جامعة المنوفية، مصر، أبريل 2001، ص399 وما بعدها .

خاصة لأحد، أي لم يختص بها أحد الأفراد، أو مجموعة منهم، أو جهة من الجهات أو غير ذلك من الجماعات ذات الشخصية المعنوية أو الاعتبارية على سبيل التمثيل<sup>(1)</sup>.

حرصت الشريعة الإسلامية حرصا كبيرا على ضرورة إحياء الأرض الموات لما لها من أهمية بالغة في حياة الإنسان، وذلك بهدف ضمان استمرار الوظيفة الاجتماعية للأموال وتحصيل النفع العام والخاص، عن طريق الحث على العمل والتشجيع عليه وجعله طريقا من طرق إكتساب الملكية في الإسلام<sup>(2)</sup>.

يتم إحياء الأرض الموات بمباشرة المحيي إزالة المانع في الإنتفاع بالأرض المعنية ، كأن يقوم بزراعتها أو بإعمارها، وذلك عن طريق إزالة العوائق الزراعية من أحجار، وأعشاب واستخراج الماء، وتوفير التربة اللازمة للزراعة.

تجد حكمة ملكية المحيي لما أحيا مصدرها في الشريعة الإسلامية في الحديث النبوي الشريف القائل:

**"من أحيا أرضا ميتة فهي له، وليس للمتحرّج حق بعد ثلاث سنوات"**

إلا أنّ مفهوم الإحياء في الشريعة الإسلامية يختلف من مذهب إلى آخر:

#### 1) المذهب الحنبلي:

يكون حكم إحياء الأرض الميتة عند الحنابلة، وذلك بالإحاطة إن كانت أرضا، وبالحفر إن كانت بئرا، وللمحيي أن يملك ما أحيا، وأنّه مخير بين الإنتفاع بما أحيا وبين تركه.

بينما فرّق الإمام مالك بين الأراضي المجاورة للعمران، وبين الأراضي الساقطة البعيدة عنها، ورأى أنّ الأراضي من النوع الأول مستثناة من هذا الحكم، وأما الأراضي من النوع

(1)- منذر عبد الحسين الفضل، الملكية ووظيفتها الاجتماعية في الشريعة الإسلامية، مجلة الحقوق، السنة السادسة العدد الأول، بغداد العراق، مارس 1982، ص123 .

(2)- د/ عبد الرحمان محمد محمد عبد القادر، تمليك الأراضي بالإقطاع في الفقه الإسلامي، مجلة الدراسات القانونية، العدد العاشر، كلية الحقوق، جامعة أسبوط، مصر، ص142.

الثاني فلا يشترط في ملكيتها منحة الإمام، أو إعطائه وإنما تصبح ملكا للفرد بمجرد إحيائه لها.

## (2) المذهب الحنفي:

توزع الأحناف بخصوص إحياء الأراضي الموات على إتجاهين:

### - الإتجاه الأول

يمثل هذا الإتجاه الإمام أبو حنيفة الذي لم ير في الإحياء سببا كافيا للملك، واشترط لذلك إذن الإمام منعا للمنازعات مستدلا على ذلك بقوله صلى الله عليه وسلم :

"ليس لأحد إلا ما طابت به نفس إمامه".

### - الإتجاه الثاني

ترجم هذا الإتجاه الصحابييان، أبو يوسف ومحمد بن الحسن اللذان ذهبا إلى أنّ الإحياء بذاته يكون سببا للملك ولا حاجة إلى إذن الإمام، فمن أحيا أرضا ميتة بزراعتها، وتعميرها بما فيه مصلحتها فهي له.

## (3) المذهب الشافعي:

ذهب الإمام الشافعي إلى أنّ الموات من الأرض يعني كل ما لم يكن عامرا ولا حريما لعامر وإن كان متصلا بعامر، وحكم التعطيل عند الشافعية بوجه عام يرتبط بالأعذار والظروف الظاهرة التي أدت إليه، فلم يربطوا التعطيل بزمان مؤقت وإنما قالوا أنّ الأعذار الظاهرة إذا توافرت وتعطلت زراعة الأرض أكثر من ثلاثة سنوات فإن الشخص يمهل حتى يزول العذر، وإلى الحكم نفسه ذهب الحنابلة.

أولت الشريعة الإسلامية الأرض اهتماما كبيرا باعتبارها من الأموال الإنتاجية التي تهم مصلحة الجماعة إلى جانب المصلحة الذاتية، سواء كانت صالحة للاستثمار، أو كانت متروكة أو مغمورة بالمياه أي مواتا، فقد حرم الإسلام إهمال الأرض وتركها دون نفع، وحثّ على إعمار الأرض البور تنمية لموارد المجتمع.

وتحريم الإهمال في استعمال الملك ثابت في الإسلام بأدلة الأحكام الشرعية، كما أقرتها كثير من التشريعات الوضعية<sup>(1)</sup>، ومنها التشريعات العربية كالتشريع المصري، والعراقي، والليبي، والجزائري وغيرها، خاصة وأنّ ترك الأرض الزراعية دون استثمار واستغلال فيه ضرر عام بالمصلحة العامة يجب دفعه ولو على حساب حق الملكية في ذاته<sup>(2)</sup>.

تأثر المشرع الجزائري بأحكام الشريعة الإسلامية لاعتباره أنّ حق الملكية العقارية الفلاحية لا يشفع لصاحبه في الإحتفاظ بالملكية، في مقابل إكتسابها عن طريق آلية الإستصلاح بموجب أحكام القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث عندما تم صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم سالف الذكر وتكريس حق استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثروة الزراعية، والموضوعة تحت حماية الدولة، كان من بين شروط ممارسة هذا الحق ألا تكون هذه الأراضي قد تم استصلاحها في إطار القانون رقم 83-18، فهي ملك للمستصلح وليس للمالك الأصلي الذي يحرم في هذه الحالة من ملكيتها ولو كان يملكها بسند رسمي.

### ثانيا: شروط الحيازة عن طريق الاستصلاح

إشترط المشرع بموجب أحكام القانون رقم 83-18 لحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح وجوب توافر جملة من الشروط، تتعلق بالأراضي المعنية تحت طائلة البطلان لمخالفتها أحكام القانون، وأخرى تتعلق بالشخص المستفيد.

وعليه فإنّ شروط الحيازة وامتلاك الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة طبقا لأحكام القانون رقم 83-18 تتمثل فيما يلي:

(1) - د/ منذر عبد الحسين الفضل، الملكية ووظيفتها الإجتماعية...، المرجع السابق، ص125.

(2) - انظر المادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

1- أن تنصب حيازة الملكية بالإستصلاح على الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحية بعد الإستصلاح<sup>(1)</sup>.

2- أن يكون المستصلح شخصا طبيعيا متمتعا بحقوقه المدنية، أو كل شخص إعتباري تابع للنظام التعاوني الجزائري الجنسية<sup>(2)</sup>، وهو الشرط نفسه الذي كرسه المرسوم رقم 92-289 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية عدا اشتراطه فيما يتعلق بالشخص المعنوي أن يكون المساهمون فيه جزائري الجنسية لإكتساب أرض إستصلاحية طبقا لأحكام هذا المرسوم<sup>(3)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(4)</sup>.

3- أن تستثني من مجال تطبيق أحكام القانون رقم 83-18 الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(5)</sup>، كونها أراض مستصلحة غير قابلة للإستصلاح، والإكتساب بهذه الطريقة.

إلا أنه في الواقع، فقد تمّ منح هذه الأراضي في إطار تطبيق أحكام هذا القانون رغم أنها ذات طابع فلاحي ومستصلحة، فهي تخرج من مجال تطبيق أحكام هذا القانون، وهو ما تمّ التأكد منه عندما صدر القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي كرس حق إسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، حيث تبين أنّ

(1)- انظر المادة 04 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق

(2)- انظر المادة 3 من القانون رقم 83-18، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المرجع السابق.

تجدر الإشارة الى أنه بصدر المنشور الوزاري المشترك (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 03 مؤرخ في 02 جوان 2011، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية - طمأنة المستغلين على ملكيتهم العقارية- ، فإن حيازة الملكية العقارية الفلاحية لا تخص إلا الأراضي الفلاحية، كما نص على أنه لا يتم أي منح لأي أراض في باقي المناطق إلا في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 مؤرخ في 23 فبراير 2011 يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

(4)- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 02 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

بعض هذه الأراضي قد منحت فعلا في إطار أحكام القانون رقم 83-18 المتعلق بالإستصلاح واكتسبها المستفيدون منها في حين حرم منها ملاكها الأصليون<sup>(1)</sup>.

4- أن يتم التملك عن طريق الإستصلاح حسب الشروط والكيفيات المحددة طبقاً لأحكام القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، لا سيما مدة الإستصلاح المحددة قانوناً بخمس سنوات تحسب من تاريخ تبليغ القرار الإداري الصادر عن الوالي المختص إقليمياً<sup>(2)</sup> تحت طائلة فسخ العقد الإداري الذي يقوم على شرط فاسخ عدا حالة القوة القاهرة<sup>(3)</sup>، حيث تنص المادة 11 من هذا القانون على:

"تمنح للمالك مهلة خمس سنوات بإستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج إستصلاح أراضيّه.

غير أنه، إذا لم يتم الإستصلاح إلا جزئياً عند إنقضاء الأجل المشار إليه أعلاه تتخذ إجراءات خاصة طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

يختلف هذا عن حق الإمتياز الممنوح على القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الممنوحة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 نوفمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، والذي يكون لمدة محددة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الإستصلاح حسب الكيفيات المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.

يكون هذا الإمتياز مقابل دفع أتاوة سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة حسب نوعية المناطق الواقعة فيها الأرض المعنية، والمدة الممنوحة للمستصلح<sup>(4)</sup>، على أن تعكس هذه

(1)- انظر المادة 76 ف 2 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 16 من المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18

مؤرخ في 03 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، الصادر في 13 ديسمبر 1983

(3)- لم يحدد القانون آنذاك رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المدة الممكن منحها للمستصلح في حالة القوة القاهرة، الأمر الذي أعطى للإدارة سلطة تحديدها حسب الظروف المحيطة بعملية الإستصلاح .

(4)- انظر المادتين 9 و 10 من المرسوم رقم 97-483، المرجع السابق.



الإتاوة طبقا للتشريع المعمول به القيمة الإيجارية السنوية لكل قطعة أرضية حسب أسعار السوق العقاري الحر<sup>(1)</sup>.

في المقابل كذلك وطبقا لأحكام الشريعة الإسلامية، فإنّ شروط الإحياء تتمثل فيما يلي:

1 - أن يكون الإحياء بالبناء، والغرس والزراعة ، والحرث وإجراء الماء فيها، ولا يعدّ من باب الإحياء مجرد تحوير الأرض ولا جمع كلئها.

2 - ألا تكون الأرض المعنية بالإحياء مستغلة إرتفاقا لأجل البلدة لمحطب، أو مرعى أو شوارع أو طرقا.

3 - أن يكون الإحياء بإذن الحاكم طبقا للحديث النبوي الشريف:

" ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه "

4 - لا يشترط أن يكون محيي الأرض مسلما لعموم الحديث:

" من أحيا أرضا ميتة فهي له "

5 - أن يتم الإحياء في خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات، وهذه المدة مستمدة من قول عمر رضي الله عنه:

" ليس لمحيي بعد ثلاث سنين حق . "

فإذا لم يعمرها في خلال هذه المدة أخذها الحاكم منه ومنحها إلى غيره، لأنّ البدء أو الشروع في استصلاحها معناه تعميمها، وبالتالي يحصل النفع للمسلمين عن طريق دفع العشر أو الخراج<sup>(2)</sup>.

(1)- مذكرة رقم 4936 مؤرخة في 17 ماي 2008، تتضمن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الواقعة، في محيطات الإستصلاح - الإتاوة السنوية - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، ط 6، الجزائر 2009، ص 116.

### ثالثاً: مجال الإستصلاح

طبقاً لأحكام القانون رقم 83-18 فإنّ الإستصلاح المقصود لاكتساب الأراضي ليس عاماً يشمل جميع الأراضي والمناطق، وإنّما مجاله محدد بمقتضى هذا القانون تحت طائلة بطلان العملية، وعليه تنص المادة 4 من القانون رقم 83-18 يحدد حيازة الملكية العقارية الفلاحية على أنّه:

"مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالإستصلاح عن أرض تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية عن مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن إستخدامها في الفلاحة بعد الإستصلاح.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم".

كما أنّه طبقاً لأحكام المادة 2 من هذا القانون تستثنى من مجال تطبيقه الأراضي الأتية:

- الأراضي التابعة للقطاع الغابي.
- الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني.
- الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية ما عدا تلك التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح.
- الأراضي الواقعة في المناطق المحمية مثل الحدائق ومواقع الآثار.
- الأراضي التابعة للقطاع الخاص والمعترف بها كذلك.
- الأراضي التابعة للقطاع العسكري<sup>(1)</sup>.

(1) - انظر في ذلك :

- منشور وزاري مشترك (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 435 مؤرخ في 18 أبريل 1984 يبيّن شروط تنفيذ القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983،.

- مرسوم رقم 83-724، المرجع السابق

للتذكير فإنّه لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملك الخاصة للدولة، إلا في شكل إمتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة، وفي شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به لا سيما القانون رقم 83-

وعليه فإنّ مجال تطبيق القانون المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لا يتسع لكل الأراضي، وفي كل المناطق تحت طائلة خرق القانون، وهو لا يتعلق سوى بالأراضي الصحراوية والمنطوية على مميزات مماثلة والأراضي غير المخصصة بهدف توسعة رقعة المساحات الإستصلاحية، وما عدا ذلك من الأراضي أصبحت تخضع لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 108 مؤرخ في 23 فبراير 2011 يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات سالف الذكر، مع تحفيزات مالية هامة تتمثل في تخفيضات معتبرة على مبلغ الإتاوة السنوية مقابل حق الإمتياز الممنوح على هذه الأراضي<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### كيفية وإجراءات الإستصلاح

طبقا لأحكام القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لا سيما المادة 7 منه، فإنّ كيفية وإجراءات ملكية الأراضي بالإستصلاح تحدّد بموجب مرسوم، وتطبيقا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18، سواء فيما يتعلق بتحديد مواقع الأراضي موضوع الإستصلاح (أولا)، أو إجراءات ذلك (ثانيا)، أو فيما يتعلق بتحرير العقد الإداري (ثالثا).

### أولا: تحديد مواقع الأراضي موضوع الاستصلاح

طبقا للقانون رقم 83-18 فإنّ تحديد المساحات التي توجد بها الأراضي المخصّصة للإمتلاك عن طريق الإستصلاح تكون من طرف المجموعات المحلية بعد أخذ رأي مصالح

---

18 سالف الذكر بالنسبة للأراضي التي استصلحتها المستفيدون في المناطق الصحراوية، وشبه الصحراوية، وكذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

انظر في ذلك المادة 18 من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

وعليه تمّ النص على تجميد دراسة الملفات والإعتراض على أية عملية منح لأراض قصد استصلاحها بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08.16 المذكور أعلاه، عدا تلك الممنوحة قبل صدوره إلى غاية صدور النص التطبيقي للمادة 18 من هذا القانون، وهو ما تمّ تأكيده بموجب مذكرة.

انظر مذكرة رقم 07322 مؤرخة في 09 جوان 2009 ققضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح والإمتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(1) - انظر المادة 19 من قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012،

ج ر عدد 40، الصادر في 20 جويلية 2011

الفلاحة والرأي<sup>(1)</sup>، إلا أنه بصدر المرسوم رقم 83-724 فقد نصّ في مادته الثانية على أنه يمكن أن تحدد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار مخطط تهيئة البلدية حسب شكلين متميزين:

- الشكل الأول بمبادرة الجماعات المحلية.

- الشكل الثاني بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح.

وهذا خلافا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 يحدد شروط منح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة، والذي لم ينص على تحديد المساحات المعنية تاركا ذلك إلى اللجنة الولائية المختصة، حيث لا تهم شساعة المساحة محل حق الإمتياز من عدم ذلك، شريطة موافقة ممثلي قطاع الفلاحة بصفتهم أعضاء في هذه اللّجنة<sup>(2)</sup>.

## 1 - بمبادرة الجماعات المحلية

تشمل طبقا لأحكام المادة 3 من المرسوم رقم 83-724 عملية تحديد المواقع التي تتم بمبادرة من الجماعات المحلية الأراضي الواقعة في التجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وحواليها، ولاسيما بفعل توفر الماء، ولا بد أن تكون هذه الأراضي قبل أية عملية تنازل عنها محددة المساحة ومجسّدة بعد استشارة المصالح التقنية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة.

تحدد قائمة المساحات المعنية مواقعها بهذا الشكل، أي بمبادرة الجماعات المحلية بقرار من الوالي وتعلّق في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(3)</sup>، وهذه القائمة قابلة للمراجعة تبعا لتطور المعطيات المتعلقة بالإمكانيات الزراعية أو مورد الماء، على أن تقسم المساحات الأرضية التي يتم جردها إلى قطع تراعي في أبعادها المساحة الدنيا المتنازل عنها وأعمال

(1)- انظر المادة 5 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

(2)- مذكرة رقم 6489 مؤرخة في 18 أكتوبر 2010، تتضمن منح حق الإمتياز للأراض يداخل محيطات الإستصلاح صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(3)- وهذا حتى يتسنى لكل معني بالأمر من إبداء اعتراضاته واحتجاجاته من جراء وقوع بعض هذه الأراضي المعنية بالاستصلاح على أملاك خاصة، أو للرغبة في إشراك عدد أكبر في هذه العملية وتوسيعها .

التهيئة المحتملة، وتعلق المخططات الناجمة عن هذه العمليات في محلات المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(1)</sup>.

## 2 - بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الإستصلاح

إكتفى القانون رقم 83-11 فيما يتعلق باختيار الأراضي المعنية بأن يكون إختيارها بمبادرة من المجموعات المحلية فقط<sup>(2)</sup>، إلا أن المرسوم رقم 83-724 نصّ على إمكانية اختيار هذه المواقع القابلة للاستصلاح بمبادرة من طرف المترشحين لهذه العملية<sup>(3)</sup>.

يمكن أن يقع الإختيار على أية أرض أخرى ماعدا المساحات المعينة من طرف المجموعات المحلية، وما يتّصل بها مباشرة ودون المساس أيضا بالأراضي التي تخرج من مجال تطبيق هذا القانون، لا سيما ما نصت عليه المادة 02 من هذا الأخير والمتعلقة بالأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، وتلك المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتبارها أرض فلاحية منتجة وغير معنية بعمليات الإستصلاح، والتي ثبت أنّ الإدارة انتهكت هذا الحظر القانوني ومنحت هذا النوع من الأراضي في إطار قانون الإستصلاح رقم 83-18 خرقا لأحكام المادة 2 من هذا الأخير، على أنّ هذه القطع الأرضية الفلاحية المستصلحة فعلا والمستغلة من طرف المعنيين بالأمر، وقد أقاموا عليها إستثمارات أن تسوي وضعيتهم عن طريق منحهم حق إمتياز عليها طبقا للتشريع المعمول به، بعد تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: إجراءات حيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

تتم إجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح كمايلي:

(1)- انظر المادة 4 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 5 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 07 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(4)- مذكرة رقم 05627 مؤرخة في 23 ماي 2004، تتضمن تسوية وضعية المستثمرة الفلاحية في إطار منح حق الإمتياز، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

## 1 - تقديم ملف الإستصلاح

- يقدم المترشح لاستصلاح الأرض المعنية طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد بها قطعة الأرض المراد استصلاحها، على أن تسجل هذه الطلبات مصحوبة بملف حسب الترتيب الزمني في دفترين يُفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع، ويخصص أحد الدفترين للترشحات الخاصة بالقطع الأرضية الواقعة في المساحات المعنية، ويخصّص الآخر للترشحات التي تتم على أساس المساحات المختارة بمبادرة المترشحين للإستصلاح و يشمل ملف الترشيح على ما يلي:

1- طلب المترشح.

2- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية.

3- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به.

4- مبلغ الاستثمار المخصص لها.

5- مخطط مختصر في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كَمَا كان ذلك ممكنا<sup>(1)</sup>، ويخضع كذلك المترشح لشراء أراضي صحراوية في المساحات الإستصلاحية لتكوين ملف يودع لدى الهيكل المختص في استصلاح الأراضي الصحراوية على أن يتلقى المترشح في غضون شهرين من تاريخ إيداع الملف ردا بالقبول، أو الرفض، أو مقبول تحفظا، حيث، يقوم الهيكل المختص بإعداد مقرر عقب قبول طلب الإكتساب يأذن فيه ببيع الأراضي المطلوبة يرسل المقرر مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحريير عقد البيع الإداري مرفق بدفتر الشروط موقع من الطرفين<sup>(2)</sup>.

تدرس الملفات لجنة تقنية تابعة للدائرة، ويقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة، على أن تكلف هذه اللجنة بإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح سواء بالموافقة، أو يكون رأيها مشفوعا بتحفظات، وفي حالة

(1)- انظر المادة 7 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 83-724، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 9 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المرجع السابق.

الرفض يجب أن يكون رأياً مسبباً<sup>(1)</sup>، وللجنة مدة شهر واحد من تلقيها الملفات من أجل إبداء رأياً بالموافقة أو الرفض.

ترسل الملفات - مصحوبة برأي اللجنة التقنية - إلى المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها القطع الأرضية للتداول في شأنها ولو كان ذلك في دورة غير عادية إن اقتضى الأمر، وفي حالة رفض المجلس للملفات يجب أن يكون رفضه مسبباً في المداولة وهذا للتمكن من معرفة أسباب الرفض، وما إذا كانت جدية أو مجرد أسباب واهمة لا أساس لها.

تنشأ بالنسبة لمنح حق الإمتياز على القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية تطبيقاً لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، لجنة على مستوى كل ولاية معنية بعملية الإستصلاح لدراسة الملفات وتحديد رأياً كجمعية مختصة، ومن ثم إرسال الملفات المقبولة إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز<sup>(2)</sup>.

ترسل المداولات إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية، وكل رفض من الوالي لملفات يجب تبيان سببه وتبليغه للمتشرح الذي له حق الطعن وفقاً للتشريع المعمول به، وكذلك الأمر عندما يكون اعتماد الملف مصحوباً بتحفظات أو بتعليمات تقنية خاصة .

يرسل قرار الوالي مصحوباً بمداولات المجلس الشعبي البلدي، ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية ينقل هذه الأخيرة من الدولة إلى المستصلح بالدينار الرمزي، يشكل هذا عائقاً لدعوى الحيازة وسند الملكية لصالح المستصلح<sup>(3)</sup>، مشفوعاً بشرط بطلانه يتمثل في إنجاز برنامج

(1) - انظر المادة 11 من المرسوم رقم 83-724، المرجع نفسه.

(2) - قرار وزاري مشترك (وزير السكن والبناء والداخلية) مؤرخ في 29 أكتوبر 1998 يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على قطع أرضية من الأملاك الوطنية، الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، ج ر، عدد 95، الصادر في 20 ديسمبر 1998.

(3) - المحكمة العليا (غ ع)، قرار رقم 228753 مؤرخ في 24/04/2002، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2002، ص 374 .

الإستصلاح<sup>(1)</sup> في المدّة القانونية، يعدّه الحائز وتصادق عليه الإدارة<sup>(2)</sup>، يحدد نموذجه وزير المالية يسجّل هذا العقد وينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتشريع المعمول به في هذا المجال.

يقوم المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الوالي إلى المعنيين فور تسلّمه، ويكون هذا القرار بمثابة إذن بالشروع في أشغال الإستصلاح، إلّا أنّ الطلب في كل الأحوال يعد مقبولا إذا لم يتحصل المعني بالأمر أي رفض ولم يصدر أي قرار بعد إنقضاء مدّة ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه.

يتعيّن على المجلس الشعبي البلدي أن يسلم في هذه الحالة شهادة تعترف للمترشح صفة المالك<sup>(3)</sup>، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة تنازل رسمي عن الأرض محل الإستفادة ترتّب نفس الآثار القانونية كما لو إستفاد المعني بموجب قرار ولائي صادر طبقا لأحكام المواد 13، 14، 15، 16 من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المحدد الكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(4)</sup>.

## 2 - كيفيات معاينة الإستصلاح

يحتفظ طبقا لأحكام المادة 18 من المرسوم رقم 83-724 بملف كل مالك في المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الإستصلاح، على أن يطلب المالك المعني بعد إنتهاء عملية الإستصلاح في المدّة القانونية من المجلس الشعبي البلدي رفع شرط بطلان العقد، حيث تتولى تقدير برنامج الإستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من:

- رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي.

(1)- يتوقف ثبوت الملكية للمستصلح في الفقه الإسلامي على مدى استصلاحه للأرض المعنية، بتهيئتها للزراعة، والغراسة والبناء وغيرها من الأغراض، وهو بهذا كالتحجير لهذه الأرض تماما .

انظر : د/عبد الرحمان محمد عبد القادر، المرجع السابق، ص168 وما بعدها.

(2)- انظر المادة 6 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 16 ف2 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(4)- مجلس الدولة قرار رقم 196479 مؤرخ في 31/ 05/ 2000، القضاء العقاري، ح، ب، ع، ص186.



- الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.

- الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية.

- الممثل المحلي لمصالح الري.

- الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة.

يعد عقب كل عملية معاينة تقرير في نسخته الأصلية إلى المجلس الشعبي البلدي ونسخة ثانية منه إلى المالك المعني (المستصلح) <sup>(1)</sup> وهنا يجب أن نميز بين حالتين:

### 1) حالة الأرض التي كان استصلاحها موضوع معاينة إيجابية

إذا كان تقرير المعاينة إيجابيا، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ (شرط بطلان العقد) خلال الخمسة عشر يوما الموالية على الأكثر لتاريخ تسليم التقرير، ويثبت هذا الرفع بقرار يسلم خلال الشهر الذي قدم فيه الطلب ويبلغ إلى المجلس الشعبي البلدي والمالك، على أن يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية قصد إلغاء شرط البطلان.

### 2) حالة الأراضي التي كان استصلاحها موضوع معاينة سلبية

إذا كان تقرير المعاينة من طرف اللجنة التقنية سلبيا يمكن للمالك أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات إن لم يكن قد استنفذها، وعند إنتهاء المدّة وعدم تذرع المالك بأي سبب قاهر، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناء على طلب من ر. ر.م. ش. ب قصد إدعاء شرط البطلان ومن ثم فسخ العقد، على أن يحتفظ المعني بملكية التجهيزات والمعدات التي يحتمل أنه أتى بها في حالة ما إذا أمر القاضي ببطلان العملية <sup>(2)</sup>.

وعليه يمكن في هذه الحالة (حالة المعاينة السلبية) التمييز بين عدّة حالات:

(1)- انظر المادة 21 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(2)- انظر المادتين 24 و 25 ف 3 من المرسوم رقم 83-724، المرجع نفسه.

أ) الحالة التي تمت فيها المعاينة قبل استنفاد الفترة القانونية المقررة بخمس سنوات.

ففي هذه الحالة واحتراما للقانون يجب ترك المستصلح يواصل عملية الإستصلاح إلى غاية إنقضاء المهلة القانونية الممنوحة له طبقا للمادة 11 من القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية تطبيقا للقانون، حيث نصت المادة 25 من المرسوم رقم 83-724 على أنه:

" يمكن المالك، في حالة ما إذا كان تقرير المعاينة سلبيا، أن يستوفي الأجل الأقصى الذي قدره خمس سنوات (5) إن لم يكن قد إستنفذها.

وعند انقضاء السنوات الخمس، وعدم تذرع المالك بأي سبب قاهر، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد ادعاء شهر البطلان..... "

لا يمكن في هذه الحالة القيام بأي إجراء ضده لأن القانون يحميه ، وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 65529 مؤرخ في 06 أكتوبر 1991

"من المقرر قانونا أنه تمنح للمالك مهلة خمس سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج إصلاح أراضي، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا البدأ يعد مخالفا للقانون.

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الطاعن منحت له قطعة أرض فلاحية في إطار قانوني، وشرع في إستغلال هذه الأراضي، ومن ثم فإن القرار الإداري الملغى لقرار الإستفادة قبل مرور خمسة سنوات يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون، ومتى كان كذلك إستوجب إبطال القرار المطعون فيه"<sup>(1)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ إ)، قرار رقم 85529 مؤرخ في 06 / 10 / 1991 المجلة القضائية عدد 01 الجزائر 1993 ص 157 .

تعتبر المدة الممنوحة للمستصلح طبقاً للقواعد العامة من النظام العام لا يجوز للدولة استرجاع الأرض موضوع الإستصلاح، أو منحها لمستصلح آخر قبل نفاذ المدة القانونية<sup>(1)</sup>، غير أنه طبقاً لأحكام القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح سالف الذكر، فإنه في حالة عجز المالك، أو ورثته المثبت قانوناً على مواصلة عملية الإستصلاح يجوز للمالك تحويل حقوقه شرط موافقة المشتري على الشرط الفاسخ<sup>(2)</sup>.

لم يوضح القانون رقم 83-18 ما إذا كان المشتري يستكمل الفترة المتبقية من الخمس سنوات الممنوحة للمستصلح الأول وهو الراجح، أم تمنح له مدة جديدة تقدر بخمس سنوات أخرى من تاريخ تحويل الحق إليه، وهو أمر غير منطقي وإلا استمرت مدة الإستصلاح كلما تعدد المشترون إلى ما لا نهاية.

**ب) الحالة التي تمت فيها المعاينة بعد إستنفاد الفترة القانونية المقدرة بخمس سنوات.**

يمكن في هذه الحالة التمييز بين حالتين:

### 1 - حالة التذرع بالقوة القاهرة

في حالة تذرع المستصلح بالقوة القاهرة التي حالت دون استكمال عملية الإستصلاح خلال المدة القانونية الممنوحة له والمقدرة بخمس سنوات طبقاً لأحكام المادة 11 من القانون رقم 83-18، ففي هذه الحالة فإنه يحظى بالحماية القانونية، حيث يقع على اللجنة

(1) - يقدر الفقه الإسلامي المدة بثلاث سنوات إستناداً لقول عمر بن الخطاب رضي الله عنه: "ليس لمتحجر بعد ثلاث سنين حق"، ويعتبرها مدة كافية لإسقاط الأعدار، فإذا أمسكها ثلاث سنين ولم يعمرها دل ذلك على تعطيلها فيبطل حقه وتعود إلى حالها.

انظر د / عبد الرحمان محمد محمد عبد القادر، المرجع السابق . ص142.

ونشير إلى أن هذا الأثر غير ثابت عن عمر رضي الله عنه، فإسناده وإه كما قال ابن حجر العسقلاني.

انظر: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، الدراية في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق: السيد عبد الله هاشم اليماني المدني، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ج2، ص244.

(2) - انظر المادة 17 ف 2 من القانون رقم 83-18، المرجع السابق.

المختصة إمكانية تمديد الأجل المحدد بقرار من الوالي إلى المالك<sup>(1)</sup>، وذلك بإضافة مدة كافية لإتمام عملية الإستصلاح.

## 2 - حالة عدم التدرع بالقوة القاهرة

في حالة إنتهاء المدة القانونية الممنوحة للمستصلح وهي خمس (05) سنوات وعدم وجوب قوة القاهرة حالت دون إتمام المعنى لبرنامج الإستصلاح، فإنه يقع على الوالي المختص إقليميا رفع القضية إلى القضاء المختص بطلب من ر. م. ش. ب قصد ادعاء شرط البطلان<sup>(2)</sup> من شأنه الإعلان عن إسقاط الحق نتيجة عدم إحترام المستفيد للالتزامات الواقعة على عاتقه، لا سيما شرط المدة ، ومن ثم اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة قصد إلغاء عقود التنازل واسترجاع الأراضي الممنوحة لهم في هذا الإطار<sup>(3)</sup>، حيث يحتفظ المعني في هذه الحالة طبقاً لأحكام القانون رقم 83-18 بملكية التجهيزات والمعدات التي يكون قد أتى بها في حالة بطلان العملية قضائياً<sup>(4)</sup>.

يكون إلغاء العقد إما:

- بقرار من الوالي في حالة عدم إمتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية لعدم إنتقال الملكية طبقاً للتشريع المعمول به في هذا المجال.

- أو من طرف القاضي المختص بطلب من الوالي في حالة امتلاك المستفيد لعقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية.

(1)- مزعد ابراهيم، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب الجزائر، ص45.

(2)- انظر المادة 25 ف 2 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(3)- مذكرة 012123 مؤرخة في 30 نوفمبر 2009 تتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(4)- انظر المادة 25 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

تمنح الأراضي المسترجعة في حالة إلغاء العقد إلى مستفيدين آخرين في إطار التدابير المقررة في المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير 2011 يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات<sup>(1)</sup>.

### ج) حالة استنفاد أجل الخمس سنوات ولم يكن الاستصلاح إلا جزئيا

في هذه الحالة فإنه طبقا لأحكام المادة 26 من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، والمنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 02 جوان 2011 يمكن أن يتقرر حق المستفيد على الجزء المستصلح عندما تتجاوز قطعة الأرض المستصلحة بالفعل المساحة الدنيا المتنازل عنها، حيث أن شرط البطان لا يشمل في هذه الحالة إلا المساحة المتبقية وللقاضي في كل الأحوال السلطة التقديرية في اتخاذ ما يراه ملائما<sup>(2)</sup>.

يجب على اللجنة في كل الأحوال طبقا للمنشور رقم 03 المؤرخ في 12 جوان 2011 المذكور أعلاه إدراج شرط احترام الطابع الفلاحي للأراضي المعنية ضمن شروط العقد وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي تحت طائلة وجوب إسقاط حق المستفيد في ملكيتها، إما بقرار من الوالي في حالة عدم امتلاك المستفيد لعقد ملكيته شهر بالمحافظة العقارية، أو عن طريق القضاء المختص في الحالة العكسية، وهذا له ما يبرره وهو عدم إخراج هذا النوع من الأراضي عن هدفها المنشود<sup>(3)</sup>، كما أنّ هذه الأراضي لا تكون موضوع تنازل كلي أو جزئي، أو محل تجزئة أو رخصة بناء وهذا كله بهدف تجنب كل أشكال المضاربة<sup>(4)</sup>.

(1) - منشور وزاري مشترك ( وزير الداخلية والفلاحة والمالية ) رقم 108 مؤرخ في 23 فبراير 2011 يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

(2) - انظر المادتين 26، 27 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(3) - منشور وزاري مشترك (داخلية، مالية، فلاحة) رقم 03، مؤرخ في 02 جوان 2011، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

(4) - منشور وزاري مشترك رقم 03 مؤرخ في 02 جوان 2011، المرجع نفسه.

### 3- حالة الأراضي المعنية بالإستصلاح المدمجة في القطاعات العمرانية

إذا كانت الأراضي موضوع الحيازة مدمجة أو قابلة للإدماج ضمن القطاعات العمرانية، فإنه يتوجب حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 02 جوان 2011 على مديرية أملاك الدولة إعلام المديرية الولائية للحفظ العقاري من أجل تأجيل إشهار كل العقود الخاصة بالأراضي المكتسبة في إطار القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث يجب في حالة إدماج الأرض المعنية بالإستصلاح ضمن قطاعات التعمير التمييز بين حالتين:

أ - المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية وقد قام فعلا بالإستصلاح فإنه يتم تحويل الحيازة إلى حق امتياز.

ب - المستفيد لا يمتلك عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، ولم يتم بالإستصلاح يتم إسقاط الحق بقرار من الوالي دون اللجوء إلى القضاء المختص تطبيقا للقانون<sup>(1)</sup>.

#### ثالثا: إجراءات تحرير العقد الناقل للملكية

تنص المادة 6 من القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية على أنه:

"يؤدي إمتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي.

يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج إستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة.

يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي".

(1) - نشير هنا الى إن القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية لم يشر إلى هذه النقطة، فضلا على أنه طبقا لأحكامه لا يمكن إلغاء العقد الإداري المتضمن التنازل عن الأراضي المستصلحة إداريا إلا عن طريق القضاء ودون تمييز ما إذا كان العقد مشهرا أو غير مشهر.

يرسل قرار الوالي مصحوبا بمداومات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية إن اقتضى الأمر، إلى المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية لفائدة المترشح للاستصلاح مشفوعا بشرط يحدد وزير المالية نموذج هذا العقد بقرار.

يسجل العقد المحرر، ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال<sup>(1)</sup>، يؤدي إلى تكريس الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 324354 مؤرخ في 12 أبريل 2006 جاء فيه: "يخضع عقد الملكية العقارية في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية للإجراءات الخاصة الواردة في القانون رقم 83-18 والمرسوم رقم 83-724"<sup>(2)</sup>.

تعفى طبقا لأحكام المادة 29 من المرسوم رقم 83-724 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي (الإشهار الإضافي).

يترتب من الناحية العملية في هذه الحالة قيام الوالي برفع الشرط الفاسخ، ويعد قرارا يرأسله إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد طبقا لأحكام المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 المذكور أعلاه، والمنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18 أبريل 1984<sup>(3)</sup>، وإتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري شرط إحضار شهادة المطابقة الخاصة (شرط إنجاز المشروع) وجوبا لتعلق الإشهار بعقود إدارية تتضمن الشرط الفاسخ

(1)- انظر المادة 15 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) رقم 324354 مؤرخ في 12/04/2006 مجلة المحكمة العليا، العدد 2، الجزائر 2006، ص 265.

(3)- منشور وزاري مشترك رقم 435 مؤرخ في 18 أبريل 1984، المرجع السابق.

ومنها عقود اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح<sup>(1)</sup>، على أن يكلف مدير أملاك الدولة للولاية بإعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

تنتقل الملكية عندئذ للمستصلح تشمل الأراضي الفلاحية المعنية بالإستصلاح معفاة من الإشهار القبلي<sup>(3)</sup> تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 83-724 لاسيما المادة 29 منه التي تنص على:

"عملا بالمادة 19 من القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، التي تبطل حق الشفعة، تعفى عمليات نقل الملكية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من الإشهار القبلي....".

تخضع جميع عمليات نقل الحقوق الفعلية العقارية التي تشمل الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي إلى الحرية في التعامل<sup>(4)</sup>، فضلا على إلغاء أحكام الشفعة الذي كان معمولا به في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، على أن لا تحيد الأراضي موضوع نقل الملكية عن مآلها الزراعي تطبيقا لأحكام هذا القانون إلا في الشروط المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل<sup>(5)</sup>، علما أنه إذا تبين أنّ الإستفادة

(1)- مذكرة رقم 8498 مؤرخة في 28 مارس 2011 تتعلق بإشهار عقاري- شهادة المطابقة-، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- تم استحداث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة عمومية، وذلك بموجب المرسوم رقم 96 87 مؤرخ في 24 فبراير 1996 معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 09 - 339 مؤرخ في 13 أوت 2009، ج ر العدد 15، الصادر في 28 فبراير 1996.

(3)- للتذكير فإنه طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم لاسيما المادة 88 منه فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد. إلا أنه إستثناء عن هذه القاعدة، فقد نصت المادة 89 منه على إمكانية الإشهار عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري، كما هو الحال بالنسبة لإشهار شهادة الحياة، وسندات الملكية، فضلا على عقود الإستصلاح طبقا لأحكام القانون رقم 83-18، لاسيما المادة 19 منه، فهي معفاة من الشهر الإضافي (أو المسبق).

انظر المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 ماري 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ر، عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976.

(4)- انظر المادة 29 من المرسوم رقم 83-724، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 18 من القانون 83-18، المرجع السابق.



من الأرض محل الإستصلاح لم تتم طبقا لروح القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يكون للوالي سلطة تقديرية في كيفية التكفل بمثل هذه الحالات<sup>(1)</sup>.

تبيّن أيضا في الواقع، أنّه رغم استفادة بعض المعنيين بالإستصلاح من أراض في ظل أحكام القانون رقم 83-18<sup>(2)</sup>، ومرسومه التطبيقي رقم 83-724 وقيامهم بالإستصلاح الفعلي للأراضي الممنوحة لهم ومنحهم قرارات ولأئمة تتضمن رفع الشرط الفاسخ وفق الإجراءات القانونية بناء على طلب المالك الذي أنجز الإستصلاح في المدّة القانونية، وهذا من أجل نقل ملكية الأراضي المملوكة في هذا الإطار، حيث لا يجوز ذلك إلاّ بناء على رفع الشرط الفاسخ<sup>(3)</sup>، إلاّ أنّه لم تتركّس هذه العملية بعقود تنازل من طرف إدارة الأملاك الوطنية خالية من إدراج الشرط الفاسخ، وهو أن يتم الاستصلاح في مدّة خمس (05) سنوات بإستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج الاستصلاح تحت طائلة فسخ العقد<sup>(4)</sup>.

## المطلب الثاني

### منحها في إطار قانون المستثمرات الفلاحية

تمّ التصرف في الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة آنذاك بمنح حق انتفاع دائم عليها لصالح مستغلين فلاحيين لتشكيل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987

(1)- منشور وزاري مشترك (داخليّة، مالية، فلاحية) رقم 03 مؤرخ في 02 جوان 2011 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية يهدف إلى تطهير جميع الوضعيات المتعلقة بالعمليات التي تمت في إطار القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، كما يهدف إلى طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية الفلاحية، المرجع السابق.

(2)- طبقا لأحكام المادة 2 من القانون رقم 83-18 تستثني من مجال تطبيق القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية كونها صالحة للزراعة ولا تحتاج لاستصلاح، إلاّ أنّه ثبت عمليا منحها في إطار قانون الإستصلاح رقم 83-18 خرقا لأحكام هذا القانون، حيث تبيّن ذلك أثناء تكريس مبدأ إسترجاع الأراضي بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25.

انظر المادة 76 ف 2 من قانون رقم 90 25، المرجع السابق.

(3)- انظر المادتين 10 و 17 من القانون رقم 83-18، المرجع نفسه.

(4)- مذكرة رقم 05627 مؤرخة في 23 ماي 2004، المرجع السابق .

المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(1)</sup> (فرع أول)، تم تحويله إلى حق إمتياز (فرع ثان) .

### الفرع الأول

#### ترتيب حق انتفاع دائم على أراضي المستثمرات الفلاحية

يختلف حق الإنتفاع الدائم عن حق الإنتفاع المنصوص عليه بمقتضى القانون المدني من حيث الطبيعة القانونية لهذا الحق (أولاً)، فضلا على أنه يتم منحه وفق شروط، وإجراءات لإعداد العقد الإداري (ثانياً) .

#### أولاً: الطبيعة القانونية لحق الإنتفاع الدائم

يعتبر حق الإنتفاع الدائم<sup>(2)</sup> الممنوح على أراضي المستثمرات الفلاحية في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 المذكور أعلاه حق عيني عقاري تمنحه الدولة للمنتجين الفلاحيين على مجمل الأراضي المعنية التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية ما عدا الأرض التي تبقى ملكيتها للدولة، مقابل دفع أتاوة تحدد وعاءها وكيفيات تسديدها قوانين المالية، وبهذا يكون المشرع قد أقرّ ملكيتين على أرض فلاحية واحدة ملكية الرقبة للدولة، وملكية حق الإنتفاع للمستفيد<sup>(3)</sup>.

تمنح هذه الحقوق العينية العقارية على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز<sup>(4)</sup>، وهو بهذا يختلف عن حق الإنتفاع طبقا لأحكام القانون المدني الذي يعتبر حق مؤقت ينتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أية حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين<sup>(5)</sup>، في حين

(1)- قانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(2)- تم تحويله إلى حق امتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، راجع الصفحة من 120 إلى 130 من هذا البحث.

(3)- د/ بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقا للقانون رقم 87-19 أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر 1988 1989، ص63.

(4)- انظر المواد 23 و24 و25 من القانون رقم 87 - 19، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 852 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

أنّ حق الإنتفاع الدائم المكرس للمنتج الفلاحي في إطار المستثمرات الفلاحية هو حق دائم غير مؤقت<sup>(1)</sup>.

يعتبر حق الإنتفاع الدائم حق قابل للنقل بالطرق القانونية للورثة الذكور والإناث، و قابل للتنازل مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة تحت طائلة بطلان العقد بطلانا مطلقا وقابليته للحجز عليه طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>، وبهذا فهو أقرب ما يكون إلى حق الملكية في ذاته منه إلى مجرد حق إنتفاع المعروف في القانون المدني<sup>(3)</sup>.

تعدّ المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به، أي لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة<sup>(4)</sup>، ولأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون،، فهي تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط، والالتزام والتعاقد<sup>(5)</sup>، وبصفة التقاضي للدفاع عن حقوقها أمام القاضي المختص<sup>(6)</sup>، مالم يكن النزاع يتعلق بالملكية أين يجب إدخال الجهة المالكة في الدعوى<sup>(7)</sup>.

(1)- عُرف في تشريعات سابقة بأنه:

-حق انتفاع غير محدد المدّة وبدون مقابل. وهو غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز.

انظر المواد 5 و6 و7 من الأمر رقم 68-653 مؤرخ في 30 ديسمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، الصادر في 15 / 2 / 1969 .

-وبأنه حق انتفاع مؤبد قابل للنقل إلى فرع ذكر من عمود نسب المستحق بعنوان الثورة الزراعية .

انظر المادة 124 من الأمر رقم 71 73، المرجع السابق.

(2)- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008 .

(3)- د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ج 42، عدد 2، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2000، ص 18 .

(4)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 227424 مؤرخ في 20 / 03 / 2002، الإجتهد القضائي 2004، عدد خاص، ج 1، ص 215.

(5)- انظر المادة 13 و14 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(6)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 228051 مؤرخ في 24 / 04 / 2002، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2004، ص 204 .

(7)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 663518 مؤرخ في 28 / 04 / 1999، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2004، ص 182 .

ثانيا: شروط الاستفادة من حق الانتفاع الدائم، وإجراءات إعداد العقد الإداري

## 1 - شروط الاستفادة من حق الإنتفاع الدائم

(أ) الشروط المتعلقة بالمستفيد : يمنح حق الإنتفاع الدائم:

- للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني.

- للعمال بالدرجة الأولى الدائنين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون<sup>(1)</sup>.

- لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين وعمال مرسمين، وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال، المشار إليهم طبقا للقانون رقم 87-19 وبالدرجة الأولى للمجاهدين وذوي الحقوق.

## ب) الشروط المتعلقة بالأراضي محل الاستفادة

يتعلق الأمر بالأراضي المنصوص عليها في المادة 19 من القانون رقم 84-16 مؤرخ في 30 يونيو 1984 يتضمن الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup> وهي:

الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتألف من أربعة أنواع:

1 - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة، أو الجماعات المحلية باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية.

2 - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

(1)- انظر المادة 10 ف02 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(2)- قانون رقم 84-16 مؤرخ في 30 يوليو 1984، يتضمن الأملاك الوطنية، ملغى، ج ر عدد 16، الصادر في 1984.

3 - الأراضي العرش، والأراضي المهملة والتي لا مالك لها أو المتروكة بلا ورثة.

4 - الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي التي تخضع هي الأخرى لهذا القانون.

5 - الأراضي الفلاحية التابعة للنظام التعاوني الممنوحة بموجب الأمر رقم 72-23 مؤرخ في 07 جوان 1972<sup>(1)</sup>، وكذا الأراضي الممنوحة للمنتجين الفلاحيين من تخصيص فردي طبقا لأحكام الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، حيث تخضع أراضيهم الممنوحة لهم لأحكام قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 والمراسيم التطبيقية له من حيث الصفة، والحقوق والالتزامات، وكيفيات إسقاط الحقوق<sup>(2)</sup>.

تستثنى من مجال تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 سالف الذكر الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها، وينطوي هذا الإجراء على الخصوص على ما يأتي:

- المزارع النموذجية.

- مؤسسات التكوين والبحث.

- معاهد التنمية<sup>(3)</sup>.

2 - إجراءات إعداد العقد الإداري المتضمن منح حق الانتفاع الدائم، وآثاره

أ - إجراءات إعداد العقد الإداري

تطبيقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 87-19، صدر المرسوم رقم 90-50 مؤرخ في 06 فبراير 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات

(1)- أمر رقم 72-23 مؤرخ في 07 جوان 1972، يتعلق بتنظيم وكيفيات إنشاء وسير التعاونيات الفلاحية، ج ر، عدد 51، الصادر في 27 جوان 1972.

(2)- انظر المادة 46 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 04 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

ذلك<sup>(1)</sup>، حيث طبقا لأحكامه وجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين الفلاحيين المعنيين دون تأخير لإعداد العقد الإداري تمكّنهم من إستغلال الأرض سواء كانت مستثمرة فردية أو جماعية<sup>(2)</sup>، على أن يحدد العقد وعاء المستثمرة الفلاحية<sup>(3)</sup>، مقابل دفع أتاوة من طرف المستفيدين تحددها قوانين المالية<sup>(4)</sup>.

تعد إدارة أملاك الدولة العقد الإداري، يحدّد الأساس العقاري محل حق الإنتفاع، وقوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل التملك الكامل ومبلغها، وكيفيات دفع هذا المبلغ عند الإقتضاء، محرر حسب النموذج المعتمد في نسخة أصلية ونسختين أخريين إحداهما للإشهار والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية، بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>(5)</sup>، حيث تصبح مكونة بقوة القانون<sup>(6)</sup>.

يَمْنَح العقد الإداري المكرس لحق الإنتفاع الدائم بعد شهره بالمحافظة العقارية المختصة طبقا للقانون صفة المستثمرة الفلاحية، وهو عقد رسمي يثبت حق الإنتفاع الدائم على الأرض محل الإستثمار، يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية

---

(1)- مرسوم تنفيذي 90-50 مؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، ج ر عدد 06 الصادر في 07 فبراير سنة 1990 .

(2)- انظر المادة 09 ف 03 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادتين 06 ف 02 و 12 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(4)- قانون رقم 88-33 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر في ديسمبر 1988.

(5)- انظر المادة 02 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المرجع السابق .

(6)- انظر المادة 03 من المرسوم رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 ديسمبر 1987، ج ر عدد 06، الصادرة في 07 فبراير 1990 .

حقه في ذلك<sup>(1)</sup>، دونه<sup>(2)</sup>، تحت طائلة إنعدام الأثر القانوني في مواجهة العقد الإداري المشهر المكرس للحقوق العينية العقارية<sup>(3)</sup>.

## ب - الآثار المترتبة على تحرير العقد الإداري

يرتب العقد الإداري المحرر طبقا للقانون حقوقا والتزامات:

### (1) - حقوق المنتجين الفلاحيين

1 - مساواة أعضاء المستثمرة الفلاحية في التمتع بنفس الحقوق، ويخضعون لنفس الواجبات، ويمكنهم تنظيم علاقاتهم باتفاق لا يحتج به على الغير<sup>(4)</sup>.

2 - قابلية حصص الأعضاء للنقل، شرط تحرير شهادة توثيقية لإثبات انتقال الملكية تطبيقا للقانون<sup>(5)</sup>، وللورثة في حال تعددهم وذوي الحقوق أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات، ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة، ويمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم<sup>(6)</sup>، وهي قابلة للتنازل بمقابل سواء تعلق الأمر بالتنازل عن حق الإنتفاع الدائم أو على المنشآت المقامة عليها بعد الخمس (05) سنوات الأولى من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية عدا حالة الوفاة<sup>(7)</sup>، تمّ تمديده الى عشر سنوات<sup>(8)</sup>، وبالشروط

(1)- المحكمة العليا ( غ إ ) قرار رقم 261995 مؤرخ في 19 / 03 / 2003، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2003، ص338.

(2)- المحكمة العليا ( غ ع ) رقم 478957 مؤرخ في 12 / 11 / 2008، المجلة القضائية، عدد1، لسنة 2009، ص 214.

(3)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 384557 مؤرخ في 17 / 01 / 2007، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2007، ص 395 .

(4)- انظر المادة 15 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(5)- انظر المادتين 91 و 99 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السليق .

(6)- انظر المادة 25 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(7)- انظر المادة 23 ف 02 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 84 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق، والتي ألغيت بموجب المادة 12 من الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 بمعدل و يمتم القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1987 .

المطلوبة قانوناً<sup>(1)</sup>، ولهذا الغرض صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 07 مؤرخة في 21 جويلية 2002<sup>(2)</sup> تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 87-19 لتوضيح شروط وكيفيات التنازل عن هذا الحق.

وعليه فإنّ محتوى الحقوق العينية العقارية محل التنازل، تشمل حقوق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرات الفلاحية، بالإضافة إلى حق الملكية على كل الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأرض، وهي المنشآت والبنائات والتجهيزات، وهو ما أكدّه قضاء<sup>(3)</sup>.

وكذلك الحق المتعلق بالمحلات السكنية، على أن يقع التنازل إجبارياً على مجمل الحقوق المذكورة لصالح المشتري، الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها قانوناً<sup>(4)</sup>، تحت طائلة إسقاط العضوية عن المستثمر الفلاحي<sup>(5)</sup>.

بعدما ينال المترشح للشراء موافقة باقي أعضاء المستثمرة مسبقاً مكرّسة في شكل إعتقاد رسمي معد أمام موثق لكون التصرف قانوني<sup>(6)</sup>، وبعدما يتأكد الموثق من تسديد المتنازل لكامل الأتاوة المستحقة عليه عن طريق وصل يسلم له من إدارة الأملاك الوطنية يبرم العقد مصحوباً بوثيقة الإعتقاد الرسمية في الشكل الرسمي، لأنّ الأمر يتعلق بعمليات بيع بين الخواص يسجّل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وللدولة في هذه الحالة

(1)- انظر المواد 09 و10 و24 و25 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(2)- تعليمة وزارية مشتركة (بين وزير الداخلية والفلاحة والمالية) رقم 07 مؤرخة في 21 جويلية 2002، ملغاة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 03 مارس 2005، تتعلق بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح في إطار القانون رقم 8719، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(3)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 488208 مؤرخ في 12 / 11 / 2008، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2009، ص223.

(4)- انظر المواد 10 و25 و34 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(5)- مجلس الدولة قرار رقم 3535 مؤرخ في 09 / 07 / 2001، مجلة مجلس الدولة، عدد 01، الجزائر 2002، ص123 .

جاء فيه " حيث أنّ التنازل عن حق الانتفاع الدائم لتعاونية عقارية يعد عمل غير قانوني يستوجب إسقاط الحق في العضوية " .

(6)- انظر المادة 34 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.



ممارسة الشفعة<sup>(1)</sup> في كل الأحوال عن طريق إعلام مدير أملاك الدولة، بعد استشارة المديرين الولائيين المكلفين بالفلاحة والتعمير الموثق بالقرار المتخذ في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ إستلامه المعلومة.

كما تعتبر حصص الأعضاء قابلة للحجز، حيث تطبق عليها إجراءات الحجز العقاري وخوفاً من الإخلال بالطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية، فإنّ الدولة تتدخل عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء حصص المدينين ممارسة بذلك حق الشفعة، على شرط أن يتم ذلك قبل البدء في إجراءات الحجز، وإذا كانت أموال المستثمرة لا تفي بجميع الديون فإنّ الأعضاء مسؤولون بصفة جماعية وتضامنية عن ديونها<sup>(2)</sup>.

**3 - حق المنتجين الفلاحيين في امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية، ما عدا الأرض وتكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوين المستثمرة ملكاً للمنتجين<sup>(3)</sup>.**

**4 - حق حصول المنتجين الفلاحيين على قروض بنكية لتمويل إستثماراتهم وفق الشروط المحددة قانوناً<sup>(4)</sup>، فضلاً على المبلغ الرمزي للأتاوة، والإستفادة من التخفيضات بموجب قوانين المالية خاصة بالنسبة للأراضي المستعملة في الزراعات الإستراتيجية كالحبوب والخضر الجافة<sup>(5)</sup>.**

**5 - لا تكون الحقوق العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحيين موضوع تحديد أو تجريد إلا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>(6)</sup>، كما لا يحق لأي أحد طبقاً لأحكام المادة 43 من هذا القانون رقم 87-19 أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، حيث يشكّل هذا في حد ذاته ضماناً من تعسف الإدارة وعدم تقيدها بالقانون.**

(1)- انظر المادة 23 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(2)- د / بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم ...، المرجع السابق، ص 14 .

(3)- انظر المادة 07 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(4)- انظر المادة 41 من القانون رقم 97-18، المرجع نفسه.

(5)- مذكرة رقم 03658 مؤرخة في 12 جويلية 2000، تتعلق بالإتاوة السنوية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(6)- انظر المادة 42 من القانون رقم 87 - 19، المرجع السابق.

6 - يحق للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 الإستفادة من التعويض في حال تم نزع حق الإنتفاع الدائم كحق عيني عقاري للمنفعة العمومية، أو كان محل إقتطاع أو إسترجاع<sup>(1)</sup>، لأنّ الأصل لا يجوز المساس بهذا الحق إلاّ بإتباع الطرق والأساليب المنصوص عليها قانونا مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف<sup>(2)</sup>.

7 - يتمتع المنتجون الفلاحيون في إطار المستثمرة الجماعية، أو الفردية بحق التقاضي بإعتبار المستثمرة شركة مدنية متمتعة بكامل الأهلية القانونية طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 87-19 لحماية حق الإنتفاع الدائم الممنوح لهم على أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب عقد إداري محرر طبقا للإجراءات القانونية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك<sup>(3)</sup>، سواء أمام القضاء المدني بإعتبار المستثمرة شركة مدنية ليس لها صفة الشخص العام<sup>(4)</sup>، مالم يكن النزاع حول ملكية أراضي المستثمرات الفلاحية بإعتبار الدولة مالكة الرقبة<sup>(5)</sup>، أو كان النزاع يتعلق بقرارات، أو عقود المنح أو الإستفادة الصادرة عن الإدارة ممثلة

(1)- تعليمة وزارية ( عن الوزير الأول) رقم 01 مؤرخة في 19 أفريل 2010 تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية الخارجة أو الداخلة في القطاعات القابلة للتعمير.

(2)- مذكرة رقم 07073 مؤرخة في 10 ديسمبر 2002 تخص توطين مشاريع إنجاز برامج ترقية عقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(3)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 261995 مؤرخ في 19 / 03 / 2003، المرجع السابق، ص 338 .

(4)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 228051 مؤرخ في 24 / 04 / 2002، المرجع السابق، ص 204.

(5)- المحكمة العليا ( غ ع) قرار رقم 260154 مؤرخة في 24 / 03 / 2004، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر، 2004، ص 231 .

جاء في قرار آخر للمحكمة العليا :

" من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحية وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضائها لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة ومتى تعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة، فإنّ القانون حدد الهيئات المؤهلة للمنازعة باسم الدولة .

و لما قضى قضاء المجلس بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة على أساس أن إدارة أملاك الدولة هي الممثلة القانونية للمستثمرة الفلاحية أمام القضاء، فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما .

انظر المحكمة العليا ( غ ع ) رقم 194631 مؤرخ في 26/04/2000، الجلة القضائية، عدد 2 ،الجزائر 2000،

في الوالي المختص إقليميا، أو مديريات أملاك الدولة، حيث تكون الإدارة طرفا بصفتها مدعية أو مدعى عليها أين ينعقد الإختصاص للقضاء الإداري<sup>(1)</sup>.

## 2- التزامات المنتجين الفلاحيين

تقع على عاتق المستثمرين الفلاحيين طبقا لأحكام القانون رقم 87-19 التزامات تحت طائلة إسقاط حق الانتفاع الدائم تتمثل فيما يلي:

**1 - الإلتزام بالعمل الجماعي في إطار المستثمرة الجماعية لتحقيق الإنسجام والتفاهم والتماسك بين أعضائها لضمان الإستغلال الأمثل لهذه الأراضي، وإلا لماذا يشترط - في حال تنازل أحد الأعضاء عن حقه في الإنتفاع الدائم - موافقة باقي أعضاء المستثمرة على المشتري الجديد<sup>(2)</sup>، وهو ما أكدّه القضاء، ف جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 035298 مؤرخ في 25 جويلية 2007:**

"إنّ العقد الإداري بإنشاء مستثمرة يكرس حقوق مكتسبة لأعضائها وبالتالي فإنّ قرار الولائي بإضافة عضو جديد الصادر دون نيل الموافقة السابقة للمستثمرين الأصليين يعد مخالفا للقانون لاسيما المادة 25 من القانون رقم 87-19"<sup>(3)</sup>.

يتعيّن على أعضاء المستثمرة الفلاحية إستغلال كل الأراضي بصفة جماعية وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية<sup>(4)</sup>، والمحافظة على طابعها الفلاحي، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها<sup>(5)</sup>، وأن يتجنّبوا فرديا وجماعيا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة الفلاحية.

(1)- انظر المادة 801 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 25 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(3)- مجلس الدولة قرار رقم 035298 مؤرخ في 25/07/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر 2009، ص111.

(4)- انظر المادة 09 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(5)- انظر المادتين 18 و 19 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

2 - إلتزام المستثمرين الفلاحيين بأن تكون حصصهم مملوكة على الشيوع وبالتساوي بين أعضائها، لا يجوز قسمتها بما يؤدي إلى قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة<sup>(1)</sup>، وهو ما أكدته القضاء، ف جاء في أحد قرارات المحكمة العليا رقم 646657 مؤرخ في 10 مارس 2011<sup>(2)</sup>:

"حيث من المقرر قانونا لا سيما المادة 09 من القانون رقم 87-19 التي تنص على أن تشغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة وهو ما أكدته المادة 18 من نفس القانون.

وحيث أنه بالرجوع إلى معطيات الدعوى أن طرفي النزاع أقر بأن وعاء المستثمرة الفلاحية الجماعية تم قسمته وديا بين جميع الأعضاء في حين أن ما يمكن قسمته هو العمل لا غير".

يمكن طبقا لأحكام القانون رقم 87-19 سالف الذكر تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الواحدة والعتاد باتفاق ينشأ بينهم لا يحتج به على الغير<sup>(3)</sup>، ما لم يكن اتفاق بقصد حرمان أحد الأعضاء من حق الإنتفاع الدائم<sup>(4)</sup>، دون أن يطل ذلك ملكية الأرض التي تبقى للدولة لا يمكن قسمتها.

3 - الإلتزام بالعمل المباشر والشخصي في الأشغال من كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية<sup>(5)</sup>، مالم يكن هناك مانع قانوني ناتج عن عجز بدني ثابت قانونا، أو ممارسة مهنة إنتخابية وطنية أو دائمة، أو الخدمة الوطنية يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة، مما يتعين معه تعويض العضو المعني على نفقته بشخص

(1)- انظر المواد 08 و09 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 646657 مؤرخ في 10/03/2011 المجلة القضائية، عدد 1، لسنة 2011، ص 148.

(3)- انظر المادة 15 ف02 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(4)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 196129 مؤرخ في 28 / 06 / 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2000، ص 209.

(5)- انظر المادة 21 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

من اختياره، وفي هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية.

وعليه عندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة، يجوز للأعضاء الآخرين أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت في أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها، على أن لا يطال هذا الإجراء الأشخاص الخاضعين لواجبات الخدمة الوطنية طيلة مدة هذه الخدمة<sup>(1)</sup>، ويترتب أن إستغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط ، وبالتالي فإنّ أي إنجاز مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له<sup>(2)</sup>، فلا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصيا وفي الإطار الجماعي، وأنّ المطالبة بنصيب من الأرباح المحققة دون التأكد من المشاركة المباشرة والشخصية في الأشغال ضمن الإطار الجماعي يكون في غير محله<sup>(3)</sup>.

**4 - الإلتزام بدفع الأتاوة السنوية المنصوص عليها بموجب المادة 06 من القانون رقم 87-19، وتطبيقا لأحكام هذه المادة تم تحديد هذه الأتاوة السنوية عن الهكتار الواحد حسب مناطق الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي مسقية أو جافة، وهذا بموجب قانون المالية لسنة 1989<sup>(4)</sup>.**

أكد القضاء على دفع الإتاوة السنوية تحت طائلة إسقاط الحق في الإنتفاع الدائم، وأنّ دفعها يعدّ من بين إلتزامات المستثمر الفلاحي للإحتفاظ بهذا الحق<sup>(5)</sup>، وأنّ عدم التزامه هذا يعدّ بمثابة إخلال بالتزام عقدي، تحت طائلة إلغاء العقد قضائيا لعدم دفع الإتاوة المستحقة

(1)- انظر المادة 27 من القانون رقم 87 - 19 ،المرجع نفسه.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 227424 مؤرخ في 20 / 03 / 2002، المرجع السابق، ص 215 .

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 410746 مؤرخ في 10 / 10 / 2007، المجلة القضائية، عدد 1، لسنة 2008، ص 201 .

(4)- انظر المادتين 80 و 81 من قانون 88-33، المرجع السابق.

(5)- مجلس الدولة قرار رقم 11798 مؤرخ في 06 / 04 / 2004، مجلة مجلس الدولة، عدد 5 ،الجزائر 2004، ص 224.

للدولة بما يلحق الضرر بالخزينة العمومية<sup>(1)</sup>، خلافا لما ذهب إليه مجلس الدولة في أحد قراراته رقم 41201 مؤرخ في 26 ديسمبر 2007 يرى فيه:

" أن عدم تسديد الإتاوة من قبل المستثمرة الفلاحية لا يؤدي إلى فسخ العقد الإداري، وأن شروط إسقاط حق الانتفاع محددة طبقا لأحكام المرسوم رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير 1990 على سبيل الحصر ليس من بينها الإتاوة، وأن هذه الأخيرة عبارة عن دين ثابت للخزينة الحق في تحصيله بالطرق الجبرية المخولة قانونا<sup>(2)</sup>"

إلا أنه حفاظا على حماية المستثمرة الفلاحية، وتنشيط عملية الإنتاج بدأ يؤخذ بعين الاعتبار بالظروف المؤثرة، كالجفاف وقلة الأمطار، بحيث أصبح بالإمكان دفع مبالغ الإتاوة المستحقة للدولة على مراحل، حسب حجم الدين الملقى على عاتق المستثمرة الفلاحية<sup>(3)</sup>.

5 - الإلتزام بعدم تحويل الأرض الفلاحية عن طابعها الفلاحي، والمحافظة عليها وحمايتها<sup>(4)</sup>، وذلك بعدم البناء عليها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة بناء صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء<sup>(5)</sup>، خلافا لما أثبتته الواقع حيث تم فعلا التعدي على هذه الأراضي بالبناء خلافا للقانون<sup>(6)</sup>.

وعليه نصت المادة 28 من القانون رقم 87-19 على أنه:

(1) - انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 3716 مؤرخة في 08 جويلية 2003، تتضمن إلغاء حق الانتفاع لعدم دفع الإتاوة السنوية صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 04274 مؤرخة في 25 أكتوبر 1998، تتضمن تحصيل الأتاوى المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(2) - مجلس الدولة قرار رقم 4211 مؤرخ في 26 / 12 / 2007 القضاء العقاري، حمدي باشا عمر، الجزائر، ص 32 .

(3) - مذكرة رقم 09361 مؤرخة في 30 أوت 2009، تتضمن تحصيل الإتاوة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(4) - انظر المادة 18 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(5) - انظر المادتين 34 و36 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(6) - مجلس الدولة قرار رقم 17892 مؤرخ في 25 / 05 / 2004، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، الجزائر 2004، ص

"يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة، وذلك تطبيقاً للطرق القانونية".

صدر تطبيقاً لأحكام هذه المادة المرسوم التنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير 1990<sup>(1)</sup> يبيّن الشروط التي تحكم بفقدان الحقوق العقارية، ويتعلق الأمر بأعضاء المستثمرة الجماعية وكذا الفردية، والمنتجين المذكورين في المادة 46 من القانون رقم 87-19<sup>(2)</sup>، وعليه طبقاً لأحكام وتدابير هذا المرسوم يمكن الحكم بفقدان الحقوق<sup>(3)</sup> على كل جماعة مستغليين أو مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها، تكريساً لمبدأ الإستغلال المباشر والشخصي للعضو في المستثمرة<sup>(4)</sup>، تحت طائلة إسقاط حق الإنتفاع الدائم وبطلان عقد الإيجار المنصب على هذه الأراضي، غير أنّ هذا البطلان وفق نص المادة 103 من القانون المدني لا يفقد حق المتعاقد في التعويض عن المنشآت التي أقيمت على أراضي المستثمرة الفلاحية كون الخطأ مشترك<sup>(5)</sup>، خلافاً للأراضي الفلاحية الخاصة التي يمكن تأجيرها ولو بعقود عرفية رغم مخالفتها للقانون<sup>(6)</sup> تطبيقاً لأحكام المادة 53 ف 02 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وهو ما قضت به المحكمة العليا في عدّة قضايا<sup>(7)</sup>.

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 90-51، المرجع السابق.

(2)- وهم المنتجون الفلاحيون المستفيدون من تخصيص فردي في إطار تطبيق أحكام الأمر 71-73، المرجع السابق.

(3)- للتذكير فإنّ الوالي هو المؤهل الوحيد قانوناً لطلب إسقاط صفة العضوية أمام الجهة القضائية المختصة تطبيقاً لأحكام المرسوم رقم 90-51 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 سابقاً، المرجع السابق.

(4)- انظر المادتين 18 و 21 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(5)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 573105 مؤرخ في 14 / 01 / 2010، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج3، الجزائر 2010، ص 414 .

(6)- انظر المادتين 324 مكرر 1، و 793 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(7)- انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 233101 مؤرخ في 17/07/2002، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2004، ص305

- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية بأية وسيلة كانت.
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة كالبناء غير الشرعي أو أي نشاط آخر غير فلاحي.
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج والتسيير في المستثمرة رغم توفر الشروط.
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك<sup>(1)</sup>.

يظطلع بالبحث عن المخالفات وحالات الإخلال بأحكام المادة 28 من القانون رقم 87-19 وتحديدها طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-51، والتعليمة المشتركة رقم 329 مؤرخة في 17 جوان 1990 تتعلق بكيفية تطبيق أحكام هذا الأخير أعوان المصالح التقنية الفلاحية الذين يعينهم قضاة الوالي المختص إقليميا، يرفعوا تقريرهم إلى الوالي عن المخالفات والإخلالات المسجلة في كل مستثمرة جماعية أو فردية وتحديدها.

واستنادا لهذا التقرير الذي قد يثبت إهمال المستثمرة يأمر الوالي، وكطعن مسبق بأن تستمع هذه المصالح إلى المنتجين الفلاحيين المعنيين لجنة يعينها هو لهذا الغرض، وينذر المنتجين الفلاحيين إن اقتضي الأمر بوضع حد للإخلالات في آجال تتفق مع طبيعة المخالفة<sup>(2)</sup>، دون تحديد هذه المدة كحد أقصى، ومعيار طبيعة المخالفة الذي تتوقف عليه تحديد المدّة الكافية، لولا صدور المنشور الوزاري مؤرخ في 13 أكتوبر 1992<sup>(3)</sup>، يلحّ على

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 258049 مؤرخ في 25/02/2004، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2004، ص 219.

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 656494 مؤرخ في 10/02/2011، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011، ص 157.

(1)- عريش أعر، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، الجزائر 2005، ص 37 وما بعدها .

(2)- انظر المادتين 5 و 6 من المرسوم رقم 90-51، المرجع السابق.

(3)- منشور وزاري، (وزارة الفلاحة) رقم 03 مؤرخ في 13 أكتوبر 1992، يلح على ضرورة إندار المنتج الفلاحي المتخلي على إلتزاماته مرتين تحت طائلة إسقاط حقه في الإنتفاع الدائم.



ضرورة إنذار المنتج المتخلي على إلتزامه مرتين، المرة الثانية بعد 15 يوما بعد الإنذار الأول لإسقاط حق الإنتفاع، وهو الشرط الذي كرّسته مجلس الدولة في عدّة قرارات له<sup>(1)</sup>.

يقوم عون تنفيذ أو محضر قضائي إذا استمرت المخالفة والإخلال بعد المهلة المحددة من طرف اللجنة في الإنذار بمعابنتها وتبليغها إلى الوالي والمنتجين الفلاحيين المعنيين، على أن يمهل المنتجين الفلاحيين خمسة عشر (15) يوما لاطلاع الوالي بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام على أسباب واقع مخالفة أحكام هذا القانون رقم 87-19 والإخلال بها.

يرفع الوالي المختص إقليميا إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة، أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحيين المعنيين القضية طبقا لأحكام المادة 04 من المرسوم رقم 90-51 أمام القضاء المختص المكلف بالبت في قضية إسقاط الحقوق العينية العقارية تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 90-51 المذكور أعلاه دون ذلك<sup>(2)</sup>، أي القضاء الإداري المختص نوعيا<sup>(3)</sup> المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية، وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها<sup>(4)</sup>، وليس الوالي<sup>(5)</sup>، ذلك أنّ الوالي لا يحق له إنهاء العلاقة العقدية بإسقاطه حق مكتسب تطبيقا لمبدأ

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 187418 مؤرخ في 10 / 04 / 2000، القضاء العقاري ح، ب، ع ص 27 .

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 399559 مؤرخ في 11/04/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص 418 .

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 348216 مؤرخ في 17/05/2006، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2006، ص 389 .

(4)- انظر المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المرجع السابق.

(5)- غير أنّه ثبت إلغاء قرارات إستفادة من طرف الوالي (أي بصفة إدارية) دون الرجوع إلى القضاء المختص كما يقتضيه القانون، ف جاء في قرار للمحكمة العليا (غ إ) رقم 117969 مؤرخ في 06/07/1997، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر سنة 1997، ص 148 .

"و لما كان ثابتا في قضية الحال أن الوالي (المستأنف) ألغى قرار استفادة المستأنف عليه من الأرض الفلاحية دون مراعاة للإجراءات المنوطة عنها في أحكام المادة 08 من المرسوم رقم 90-51 جعل قراره مشوبا بعيب تجاوز السلطة . و من ثم فإنّ القضاء بقضائهم بإلغاء قرار الوالي طبقوا القانون تطبيقا سليما" .

بينما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا (غ ع) رقم 294044 مؤرخ في 13/01/2005، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر لسنة 2005، ص 343 .

"لا يسقط حق الانتفاع الدائم لأعضاء المستثمرة الفلاحية المستند إلى عقد رسمي إلا بموجب إجراءات قانونية منصوص عليها في المرسوم رقم 90 51 أي عن طريق القضاء المختص" .

الحقوق المكتسبة<sup>(1)</sup> ، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 87-19 ، وتترتب عن التصفية بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين الفلاحيين، أو المستغل الفردي المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب القانون رقم 87-19<sup>(2)</sup>.

يمكن كذلك أن يكون الإخلال بالالتزامات فرديا يقع من أحد الأعضاء اتجاه الأعضاء الآخرين، وعليه نصت المادة 29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 سالف الذكر على أنه:

"يمكن أن يترتب عن عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه ودفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضا عن الضرر المتسبب فيه".

و تطبيقا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 يحدد كيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(3)</sup>، حيث طبقا لأحكامه تكون التزامات الأعضاء في المستثمرة الفلاحية

---

بمعنى أنه إذا كان حق الانتفاع الدائم قد منح بموجب قرار ولائي فقط يمكن إلغاؤه ممن أصدره، على خلاف العقد المسجل والمشهر الذي يجب إلغاؤه قضائيا، وهو ما كرسه مجلس الدولة في قراره رقم 7260 مؤرخ في 10/02/2004، مجلة مجلس الدولة عدد5، الجزائر 2004، ص221، جاء فيه:

"يكون الوالي في حالة انعدام عقد إداري مسجل ومشهر مختصا بالنطق في سقوط حق المستفيد".  
وفي قراره رقم 7764 مؤرخ في 04/02/2003، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر 2003، ص141 جاء فيه:  
" إن إسقاط العضوية من طرف الوالي عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر عقاريين، وأن المرسوم 90-51 المحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 8719 غير قابل للتطبيق في قضية الحال ".  
فهو مجرد رخصة استغلال يمكن سحبها في أي وقت من طرف الوالي ما لم يكن مكرسا بعقود إدارية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية.

(2)- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 1003، دار هومة الجزائر 2013، ص22.

(2)- انظر المادة 09 من المرسوم رقم 90-51، المرجع السابق،

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 89-51 مؤرخ في 18 أبريل 1989 يحدد كيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 مؤرخ 08 ديسمبر 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 16، الصادر في 19 أبريل سنة 1989 .

الجماعية هي الإلتزامات المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 87-19، وفي القانون المدني كون المستثمرة شركة مدنية تخضع لقواعد وأحكام هذا الأخير، والى الإتفاقيات القائمة بين أعضاء الجماعة المشاركة في الإستغلال طبقا للقانون رقم 87-19 لا يحتج بها على الغير<sup>(1)</sup>.

ينظر القاضي المختص<sup>(2)</sup> طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-51 في حال الإخلال بالالتزامات المذكورة، يرتكبها عضو أو عدّة أعضاء في الجماعة المشاركة في إستغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>(3)</sup>، على أن يتولى رفع الدعوى إلى القاضي أحد أعضاء الجماعة المشاركة في الإستغلال، أو عدد منهم، وتطلّع الدولة على ذلك مسبقا بقصد ممارسة حق الشفعة إن إقتضى الأمر، وتمّ إسقاط الحق عن العضو أو الأعضاء المخّلين بالتزاماتهم<sup>(4)</sup>.

إذا صدر قرار قضائي نهائي يتضمن الحكم بسقوط الحق ونتج عن ذلك إنخفاض عدد المشاركين في إستغلال المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى أقل من ثلاثة (03) أعضاء، وهو

(1)- انظر المادتين 13 و 15 ف 02 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(2)- يتوزع الإختصاص القضائي بخصوص المستثمرة الفلاحية طبقا لأحكام القانون 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على القضاة المدنيين والإداري حسب طبيعة الإخلال بالالتزام، وأطراف المنازعة القضائية وعليه:  
- ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين، أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها، كما ينظر في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية الملقاة على عاتقه أو خرقا للاتفاقيات المبرمة بين أعضاء المستثمرة طبقا لأحكام القانون رقم 87-19 مع مراعاة أنّ هذا الاتفاق لتنظيم علاقاتهم لا يحتج به على الغير .

انظر المادتين 513 و 514 من قانون 08-09، المرجع السابق.

-ويختص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية متى كانت الإدارة طرفا في النزاع يتعلق بالملكية (ملكية الرقبة)، أو بالقرارات والعقود الإدارية المكرسة لحق الانتفاع الدائم وهذا طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور أعلاه.

انظر المادة 801 من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 24 ف 02 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق، والمادة 3 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المرجع السابق.

العدد المسموح به لتكوين مستثمرة فلاحية جماعية أو أكثر دون أن يكون أقل من ذلك<sup>(1)</sup>، فإنّ الأعضاء الباقين تحدّد لهم مهلة ثلاثة (03) أشهر للقيام باستخلاف العضو أو الأعضاء الذين سقط حقهم، مع مراعاة شروط الإستخلاف، وذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من القانون رقم 87-19، وفي حالة لم يتم استخلاف العضو الذي سقط حقه أو الأعضاء الذين سقط حقهم خلال المدة الممنوحة لهم، فإنّ المستثمرة الفلاحية تتعرّض للحل<sup>(2)</sup>، تحت طائلة مخالفة أحكام المادة 39 من القانون رقم 87-19 والتي تنص على أنّه:

"لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء قصد إنشاء مستثمرة جماعية، وكذا بصفة المنتج الفلاحي، وبالتجزئة عن طريق التقسيم".

يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة طبقاً لأحكام المادة 24 ف 02 من القانون رقم 87-19، والمادة 4 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 كونها مالكة الرقبة (الأرض) لاسترداد هذه الأخيرة، بما في ذلك الحقوق المتّصلة بها كالمحلات السكنية مع مراعاة أنّ أيّ تغيير على تركيبة المستثمرة وهوية المستثمرين باطلّة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز<sup>(4)</sup>

تمّ تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على أراضي المستثمرات الفلاحية بموجب أحكام قانون 87-19 سالف الذكر إلى حق امتياز طويل المدى وبصفة فردية لكل مستثمر على حدى في الشيوخ وبحصص متساوية، وفق شروط وإجراءات محددة قانوناً (أولاً)، يترتب عليها إعداد العقد الإداري المكرس لحق الإمتياز، وإجراءات فسخه (ثانياً).

(1)- انظر المادتين 11 و 39 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(2)- انظر المادة 4 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المرجع السابق.

(3)- انظر المادتين 31 و 34 من القانون رقم 87-19، المرجع نفسه.

(4)- حول الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز، راجع: كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 210.

## أولا - شروط وإجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

### 1 - شروط منح حق الامتياز

يمنح حق الإمتياز طبقا لأحكام القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup> بتوافر الشروط الآتية:

أ - أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الإمتياز) باستثناء أجنبي الجنسية، ومَن له سلوك مشين خلال حرب التحرير الوطني.

يمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية، والأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد<sup>(2)</sup> مقابل دفع أتاوة سنوية تخصّ الأرض فقط، تُضبطُ كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية<sup>(3)</sup>، فضلا على الالتزام التام كشرط لاستغلال الأراضي الفلاحية المعنية من قبل المستفيدين منها فعليا وإلا أبطل العقد القاضي لهم بالامتياز.

ب - أن يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03<sup>(4)</sup> والمسيرة من قبله، وبالتالي هذا الأخير لا يؤدي إلى استحداث مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية جديدة بقدر ما يحافظ على المستثمرات المنشأة بموجب القانون رقم 87-19

(1)- قانون رقم 10 . 03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر في 18 أوت 201

(2)- لم يحدد هذا القانون رقم 10-03 كيفية تجديد حق الامتياز وشروطه، بمعنى هل يكون بصفة آلية أم يخضع لتكوين ملف آخر، ولمن يوجه الطلب، وماهي المدة المطلوبة المطلوبة.

(3)- تمّ تحديد الإتاوة السنوية مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية ( أ. ب. ج. د) وأصناف الأراضي مسقية أوغير مسقية بموجب المادة 41 من القانون رقم 10-03 يتضمن قانون المالية للتكميلي لسنة 2010، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 34 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي...، المرجع السابق.

والخاضعة لأحكام هذا الأخير ،ومنها الأراضي التي كانت محل تخصيص فردي في إطار تطبيق أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن. ث. ز.<sup>(1)</sup>.

يعتبر المتغير الوحيد طبقاً لأحكام القانون رقم 10-03 هو تغيير الطبيعة القانونية للحق الممنوح على هذه الأراضي الفلاحية، من كونه حق إنتفاع دائم يمنح على الشيوخ وبحصص متساوية، إلى حق امتياز فردي، وهو النمط الذي أصبحت تستغل به طبقاً لأحكام القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة<sup>(2)</sup>.

ج - أن يمنح الإمتياز المنصوص عليه بموجب القانون رقم 10-03 فقط لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المذكور سابقاً والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.

- أو قرار من الوالي (قرار المنح أو الاستفادة) يتضمن منح حق الإنتفاع الدائم طبقاً لأحكام القانون رقم 87-19 للمنتجين الفلاحيين<sup>(3)</sup>، شرط أن يكونوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 ومنها مؤخرات الإتاوات<sup>(4)</sup>.

إلا أنه خلافاً لذلك فقد قامت إدارة أمالك الدولة باعداد وتسليم عقود إمتياز لمستثمرين فلاحيين بصفة فردية لم يسدّدوا مؤخرات الإتاوات المستحقة عليهم مقابل حق الإنتفاع الدائم وعليهم ديون، حيث لم يتم ربط ذلك بتحرير العقود بدعوى عدم عرقلة السير الحسن لجهود ترقية العقار الفلاحي<sup>(5)</sup>، رغم أنّ عدم دفع الأتاوة يعد من قبيل الإخلال بالإلتزام في مفهوم

(1)- انظر المادة 46 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 17 من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 5 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال...، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 5 ف 2 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(5)- مذكرة رقم 05668 مؤرخة في 24 ماي 2011، تتضمن منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن إدارة أمالك الدولة.

القانون رقم 87-19 تحت طائلة إسقاط حق الإنتفاع الدائم على المنتج الفلاحي، وهو يؤكد فعلا مديونية عدد كبير من المستثمرات الفلاحية أدى إلى حتمية التساهل معها لتحرير عقود التحويل إلى حق امتياز تحت طائلة فشل هذا الاجراء برمته.

د - إقصاء المستثمرين الفلاحيين الذين:

- حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة والمعنية بحق الإمتياز، أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق إنتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>(1)</sup>.

- الذين كانوا موضوع إسقاط الحق صادر عن طريق القضاء تطبيقاً لأحكام المادة 4 من المرسوم رقم 90-51 سالف الذكر لإخلالهم بالإلتزامات المنوطة بهم طبقاً للقانون.

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم، على أن تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي<sup>(2)</sup>.

هـ - يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المتوفرون على شروط هذا القانون رقم 10-03 إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب مرسوم تنفيذي<sup>(3)</sup>، يؤطر هذه العملية ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون<sup>(4)</sup>.

(1)- كأن يكون قد تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم كحق عيني عقاري قابل لهذا الإجراء شرط توافر الشروط المحددة قانوناً خرقاً لهذا الأخير، مما يؤثر سلباً على طبيعة الأراضي الفلاحية التي يحميها القانون.

(2)- انظر المادة 7 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال...، المرجع السابق.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 96-87، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 9 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال، المرجع السابق.

## 2 - إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

### أ - ملف التحويل:

تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>، حيث يجب أن يشمل طبقا لأحكام هذا المرسوم ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يمنح بصفة فردية<sup>(2)</sup> على مايلي:

- إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول، بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار الوالي المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم للمستثمر الفلاحي في إطار المستثمرة الفردية أو على الشيوخ في المستثمرة الجماعية.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي (وثيقة PR4 bis) عندما يتعلق الأمر بأراضي ممسوحة في حين تعفي من هذه الوثيقة المستثمرة الواقعة في مناطق غير ممسوحة، وهذا التأكد من مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الدونة في العقد الإداري وعدم مخالفتها للواقع بعد المسح.

أما في حالة عدم وجود مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل، ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحيين هذا المخطط وبالتالي تقع على

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 79، الصادر في 29/12/2010 .

(2)- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.



الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مسؤولية مطابقة الملف، والتأكد من المساحة المدونة في العقد هي نفسها المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم عدا حالتى الاقتطاع أو الإسترجاع لبعض القطع الأرضية لإستعمالها لأغراض البناء، طبقا للقانون.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 سالف الذكر الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بهذا المرسوم، وهذا التعهد بالوفاء في حد ذاته إلتزام يقع على عاتق المستثمر الفلاحي بعد أن أدركت الدولة أن عددا كبيرا من المستثمرات الفلاحية لا تستجيب للالتزامات القانونية الملقاة على عاتقها وعلى رأسها عدم الإلتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض والتي تأثرت منها الخزينة العمومية، وأدت إلى أن تكون هذه المستثمرات الفلاحية منقطة بديون بشكل كبير<sup>(1)</sup>.

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

#### ب - دراسة الملف:

طبقا لأحكام المادة 5 من المرسوم رقم 10-326 يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمؤطر لهذه العملية بعد دراسة ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الفلاحي المعني حتى يكون على علم بما تم التوقيع عليه.

يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقود الإمتياز باسم كل مستثمر، وفي الشيع إذا تعلق الأمر بمستثمرات جماعية، وإخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال، ومن ثم إرسالها فور شهرها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تسليمها للمستثمرين الفلاحيين

(1) - مذكرة رقم 6751 مؤرخ في 20/04/2007 تتعلق بعدم الإلتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

المستفيدين من حق الإمتياز وتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيات المستثمرات الفلاحية التي تمسك بهذا الغرض<sup>(1)</sup>.

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية، أو استحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية منشأة يرأسها الوالي لدراسة هذه الملفات مشكّلة من:

- مدير أملاك الدولة.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.

كما يمكن لهذه اللجنة الإستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة الملفات المعروضة عليها عند الانتهاء من دراسة الملفات، يمكن في هذه الحالة التمييز بين حالتين:

#### أ - حالة قبول الملف:

في حالة قبول الملف من طرف اللجنة المعنية بدراسة هذه الملفات يرسله الوالي باعتباره رئيس هذه اللجنة مرفقاً بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرسال الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لتكريس هذه العملية بعقد إداري باسم كل مستثمرة<sup>(2)</sup>، وكذا تحديد الإتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق والتي تحدد حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد

(1) - انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 08711 مؤرخة في 2011/09/15 تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 10672 مؤرخة في 2011 /10/ 24 تتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة

(2) - انظر المادة 8 من المرسوم رقم 10-326، المرجع السابق.

عليها كأساس لحساب أتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

### ب - حالة رفض الملف:

أما في حالة رفض الملف من طرف اللجنة المعنية يقوم الوالي المختص باعتباره رئيس اللجنة بإعلام المعني عن طريق رسالة مغللة وهذا لتوضيح الأسباب التي حالت دون قبول الملف، مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرفض منح الإمتياز وللمعني بالأمر إمكانية تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

تم إثارة عدة إشكالات أثناء دراسة الملفات من طرف اللجان الولائية حالت دون تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لولا أن صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 06 مؤرخة في 11 سبتمبر 2012<sup>(2)</sup> لمعالجة هذه الإشكالات وتسهيل عملية التحويل تتعلق خاصة بحالات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم من طرف المستغلين الفلاحيين الأصليين كآلاتي:

- إذا تمّ التنازل بعقود موثقة لكنّها غير مشهورة معدة في إطار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 مؤرخة في 15 يوليو 2002 تتعلق بالتنازل عن حق الإنتفاع الدائم ملغاة بموجب المقرر رقم 01 الصادر عن رئيس الحكومة بتاريخ 18 جانفي 2005، معتبرا أنّ كل تنازل عن حق الإنتفاع الدائم من أي منتج في إطار مستثمرة جماعية أو فردية بعد صدور هذا المقرر لا أثر له.

- أما إذا كان التنازل بعقود عرفية، فنظرا للإستغلات التي قام بها صاحب العقد العرفي، فيجب تسويتها بتكريس حق المكتسب وإلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل، بشرط أن يكون هذا المكتسب (المتنازل له) ممن تتوفر فيهم الشروط المطلوبة

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 12-124 مؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012 .

(2) - تعليمة وزارية مشتركة (وزير الفلاحة، والمالية والداخلية، والجماعات المحلية) رقم 06 مؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية .

والمحددة طبقاً لأحكام القانون رقم 87-19 لأنّ حق المتنازل ليس مطلقاً بل هو حق مقيد بهذه الشروط واستغلاله الفعلي للأرض طبقاً للقانون.

- أما إذا كانت هذه الأراضي قد تمّ تشييد بنايات عليها غير مشروعة، فتسوى وضعيتها بمدى علاقة البناء وارتباطه بالمستثمرة، حيث إذا كانت المباني صالحة للمستثمرة فإنّها تسوي وضعيتها المستثمر، ويتم تحويل حقه في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فردي، أما إذا كانت هذه المباني لا علاقة لها بالمستثمرة، فإنّه يجب التمييز بين حالتين:

- مبان مشيّدة من طرف المستفيد نفسه بغير وجه حق فإنّها تؤدي إلى إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائياً.

- مبان مشيّدة من الغير، فإذا ثبت تواطؤ المستثمر فإنّ ذلك من شأنه أن يؤدي إلى إسقاط حق هذا الأخير، ومتابعته قضائياً على مساهمته في تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وتحويلها عن طابعها الفلاحي بتواطئه.

تمّ تسوية كذلك بموجب أحكام هذه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المذكورة أعلاه الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 1 / 20)، على أن تسوي وضعيتها المستثمر، وبعد ذلك تحيين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات.

يجب طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 10-03، لا سيما المادة 17 منه على كل مستثمر صاحب إمتياز يرغب في التنازل عن حقه في الإمتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعيّن عليه توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الإمتياز.

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به، وعندما يكون المتنازل صاحب إمتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، ويتعيّن عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوماً، وهنا يجب التمييز بين حالتين:

## أ - حالة الرد بالإيجاب:

أي عندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز محل للتنازل بغرض المباشرة في الشكليات وإجراءات تنازل.

## ب - حالة الرد بالسلب:

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا من باقي أعضاء المستثمرة، أو عند غياب الرد في الآجال المحددة (30) من إعلامهم من طرف الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن لهذا الأخير ممارسة حق الشفعة، ويعلم كتابيا المستثمر صاحب الإمتياز المتنازل<sup>(1)</sup>.

يرخص في حالة ما إذا لم يمارس باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، ولا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حقهما في الشفعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الإمتياز محل التنازل بالتنازل عن حقه في الإمتياز بعد موافقة الوالي المختص إقليميا، وفي هذه الحالة لا يبقى الإمتياز إلا لمدة حق الإمتياز المتبقية قانونا<sup>(2)</sup>.

## ثانيا - إعداد العقد الإداري، وإجراءات فسخه

### 1 - إعداد العقد الإداري

تُعدّ إ. أ. د باسم كل مستثمر طبقا لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 لا سيما المادة 6 منه<sup>(3)</sup> يتوفر على الشروط المطلوبة قانونا عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز، بناء على ملف التحويل يقدم باسم كل مستثمر مرفقا بدفتر الشروط، معفى من كل المصاريف، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة جماعية يعد عقد الإمتياز بصفة

(1)- انظر المادتين 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10 326، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 6 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

فردية باسم كل مستثمر في الشيوخ، وبحصص متساوية، وباسم كل الورثة في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة<sup>(1)</sup>.

يتضمن العقد الإداري لحق الإمتياز<sup>(2)</sup> طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مايلي:

- لقب وإسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.

- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.

- مدة الامتياز (40 سنة قابلة للتجديد)<sup>(3)</sup> بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إثناعشر (12) شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه.

- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية التابعة لها المتشكلة من العقارات المبنية أو العقارات بالتخصيص<sup>(4)</sup>، وكما هي محددة في التصريح الشرفي المعد من المستثمر

مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لأملاك المستثمرة<sup>(5)</sup>.

ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى المستثمر صاحب الإمتياز بعد استكمال شكليات التسجيل

(1)- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(2)- للتذكير فإنّ العقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية في إطار أحكام القانون القديم رقم 87-19 الذي تم تحويله بموجب أحكام القانون 10-03 إلى حق امتياز فردي هو عقد رسمي يثبت حق الانتفاع الدائم على الأرض، وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع عن حق الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه من أي اعتداء مهما كان مصدره.

(3)-انظر المادة 4 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

(4)- مذكرة رقم 03085 مؤرخة في 11 أبريل 2011 تتضمن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن مديرية أملاك الدولة .

(5)- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

والشهر<sup>(1)</sup> ، ويستلزم إرفاق العقد بدفتر الشروط للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وإبقائه معه للتمكن من الرجوع إليه في حالة عدم احترام المستثمر الفلاحي لأحد بنوده.

## 2 - فسخ العقد الإداري

تقع على عاتق المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز في إطار المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية التزامات قانونية بموجب أحكام القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت سنة 2010 سالف الذكر تحت طائلة فسخ العقد، حيث نصت المادة 29 من هذا الأخير على أنه:

"يعد إخلالا بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.

- عدم استغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1) .

- التأجير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.

- عدم دفع الأتاوة بعد سنتين (02) متتاليتين".

يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون

(1)- باستثناء عقود الامتياز على الأراضي الفلاحية التي مسها إجراء الاقتطاع أو الاسترجاع طبقاً للتشريعات المعمول بها لاستعمالها لأغراض البناء، لا سيما في إطار :

- المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1988، ج ر عدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر 1997 .

- والمرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج ر عدد 57، الصادر في 18 سبتمبر 2003 .

- والتعليمان الوزاريان (عن الوزير الأول) رقم 001 مؤرخة في 19 أبريل 2010، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني لأغراض البناء، و رقم 002 مؤرخة في 12 ماي 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، حيث يتم تجميد إعداد وتسليم عقود الإمتياز المعنية.

انظر مذكرة رقم 05668 مؤرخة في 24 ماي 2011، - تتضمن عقود الإمتياز - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم إمتثال صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ، حيث تنص المادة 28 من القانون رقم 10-03 على مايلي:

"يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز، بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

يتضح أنّ فسخ عقد الامتياز الممنوح على أراضي المستثمرات الفلاحية بصفة فردية لكل مستثمر فلاحي طبقا لأحكام القانون رقم 10-03 يكون إداريا وليس قضائيا، مما يعني إمكانية تعسف الإدارة في استعمال سلطتها بما يضر بمصلحة المستثمر وانتقاص من الضمانات التي كان يكرسها القانون رقم 87-19 الملغى<sup>(1)</sup>.

يكون فسخ العقد قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ فسخه من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

(1)- من بين الضمانات المكرسة بموجب القانون الملغى رقم 87-19، ولا سيما المرسوم التنفيذي رقم 90-51 يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من هذا القانون، أنّ إلغاء العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع الدائم يكون قضائيا بطلب من الوالي المختص إقليميا بعد تقرير يرفع إليه من طرف الأعوان المؤهلين الذين عاينوا الإخلالات والمخالفات المسجلة على كل مستثمرة جماعية أو فردية وتحديدها، وبعد إنذار لمدة تقدّرها الإدارية لوضع حد لهذه الإخلالات، يرفع بعدها الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية، وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها، على خلاف التشريع الحالي أي القانون رقم 10-03، حيث يكون الإلغاء بقرار إداري وليس قضائيا، ولو كان بإمكانية المعني الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار فسخ حق الإمتياز.

انظر المادة 28 ف2 و3 من القانون 10-03 يحدد شروط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(2)- تنص المادة 24 من القانون رقم 10-03 على:



## الفصل الثاني

### رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة<sup>(1)</sup>

أصدر المشرع الجزائري مطلع التسعينيات القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم مكرساً مبدأ حماية الملكية الخاصة المضمونة دستورياً، وذلك برد الإعتبار إليها معترفاً (أي المشرع) بتلك الرابطة القانونية والشرعية بين الإنسان والأرض، بصرف النظر عن طبيعة هذه الأخيرة ووضعها القانوني، حيث عمد المشرع بموجب أحكام هذا القانون إلى رفع كل القيود القانونية التي كانت تثقل كاهل الملكية الخاصة في ظل تبني النظام الإشتراكي، وكل أشكال الإتهاك والتعدي على الملكية العقارية بنوعيتها الفلاحية منها والحضرية بموجب القوانين السابقة، وتسوية كل أنواع المنازعات العقارية الناتجة عنها قصد تحقيق الإستقرار المادي والنفسي للمالكين والحائزين برد الإعتبار لملكياتهم التي كانت خاضعة لأحكام هذه القوانين المقيدة لحق الملكية، أدت إلى إفراغ هذا الحق من محتواه، إلا أنه بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تم

" عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية. "

(1)- يبدو عند قراءة قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم أن المشرع قد رد الإعتبار فعلاً للملكية الفلاحية الخاصة بتكريسه لمبدأ الإسترجاع، إلا أنه بالنظر إلى أحكامه لاسيما المادة 48 وما بعدها توّضح استمرار موقف المشرع في انتهاك هذه الملكية بصفة صريحة تصل إلى حد إلغاء الحق في ذاته .

انظر براهيم مزغد، المرجع السابق، ص 62 .

إلا أنه - في نظرنا - لا يمكن اعتبار ذلك انتهاكاً للملكية الفلاحية الخاصة، بقدر اعتبار استغلال هذه الأراضي بمثابة إلتزام قانوني يقع على المالك، لما لهذه الأراضي في حد ذاتها من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة بها، مكرساً مبدأ الإستغلال الفعلي المباشر أو حتى غير المباشر، بل حتى إمكانية تأجيرها ولو بعقود عرفية، رغم بطلان هذه الأخيرة بطلاناً مطلقاً، وذلك كلّ بهدف الحماية والمحافظة على هذه الأراضي كمبدأ كرسه القانون، وليس انتهاكاً لحق الملكية الذي يظل قائماً يحميه القانون، كما لا يعدّ ذلك تقييداً لسلطات المالك وعلى رأسها سلطة التصرف ما لم تتحرف هذه الأراضي عن طبيعتها الفلاحية، على خلاف التشريع السابق أي الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الذي ينتهك حقيقة الملكية الخاصة بتكريسه لمبدأ الإستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية ، وتحديدها تحت طائلة التأميم وحرمان المالك منها.

بموجبه تكريس مبدأ إسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية كمرحلة أولى، تمّ بعدها توسعة مجال التمديد إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، فضلا على أحقية الدولة في استرجاع أملاكها الخاصة الممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية (مبحث أول)، كما كرّس هذا القانون مبدأ تحرير السوق العقارية برفع احتكار البلديات لها وإسنادها للوكالات العقارية من أجل إنشاء سوق عقارية حرّة قادرة على تنظيم انتقال الملكية، وضبط المعاملات العقارية بعيدا عن تعسف الإدارة (مبحث ثان) .

## المبحث الأول

### تكريس مبدأ استرجاع الأراضي

تمّ بموجب أحكام القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم إلغاء أحكام الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن ث. ز، وتكريس مبدأ إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة في إطار أحكام هذا الأخير لملاكها الأصليين وفق شروط وإجراءات حددها القانون (مطلب أول)، كما أنّ مبدأ الإسترجاع لم يكن مقصورا على الملاك الأصليين فقط لهذه الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، وإنّما من حق الدولة أيضا إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة لها الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى، وذلك بموجب قوانين خاصة لاستغلالها كأوعية عقارية لأغراض البناء (مطلب ثان) .

## المطلب الأول

### إسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة

تمّ بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم إلغاء الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز وتكريس مبدأ إسترجاع الأراضي المؤممة في إطار أحكام هذا الأخير بشروط نص عليها هذا القانون (فرع أول)، ثم تم تمديد مجال تطبيق مبدأ الإسترجاع ليشمل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168 سالف الذكر (فرع ثان) .

## الفرع الأول

### إسترجاع الأراضي المؤممة

تمّ النص بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على إمكانية إسترجاع الملاك الأصليين لأراضيهم الفلاحية المؤممة في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ت. ز الملغى بموجب القانون المذكور أعلاه رقم 90-25 وذلك وفق شروط (أولاً)، ووفق كفاءات وإجراءات محددة قانوناً (ثانياً) .

### أولاً: شروط ممارسة حق استرجاع الأراضي المؤممة

نصت المادة 76 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه:

"تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، إعتباراً من تاريخ إصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990..."

وعليه تسترجع مبدئياً الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وتبقى ملكاً لملاكها الأصليين<sup>(1)</sup>، الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية شريطة

(1) - نص القانون رقم 90 25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على استرجاع الأراضي المؤممة على الملاك الأصليين فقط دون ذكر الورثة في حالة الوفاة لاسيما إذا تم مسح الأرض المؤممة وقت التأميم وتم تسجيلها باسم الدولة، فهل كان يحق للورثة استرجاع أراضي مورثهم بالنظر إلى وضعية الأرض القانونية، وعليه كان يمكن لهم ذلك في كل الحالات ، إلا أنه كان يجب مراعاة وضعية الأرض محل الإسترجاع :

- فإذا كانت الأراضي غير ممسوحة فالمشكل لا يطرح كون الأرض لا تزال مسجلة باسم مورثهم (المالك الأصلي)، ويبقى على الورثة فقط أو ذوي الحقوق القيام بإجراءات تحويل الملكية عن طريق الإرث لدى الموثق بالإعتماد على قرار الاسترجاع .

- أما إذا كانت الأرض ممسوحة وانتقالها للدولة، فيتعين على الدولة في هذه الحالة إعداد عقد إداري من طرف مدير أملاك الدولة يتضمن تحويل الملكية للمالك الأصلي الذي هو على قيد الحياة، أو لورثته بإعداد عقد إيداع والقيام بإجراءات شهره في المحافظة العقارية المختصة .

انظر في ذلك :

- منشور وزاري المشترك (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996 يحدد كفاءات تحديد القيمة التجارية للأراضي غير المسترجعة .

- مذكرة رقم 0034 مؤرخة في 03 / 01 / 2006، تتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة (حالة وفاة المالك الأصلي)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

توافر جملة من الشروط ، منها ما يتعلق بشخص المستفيد، ومنها ما يتعلق بالأراضي المعنية بالإسترجاع ، وتتمثل هذه الشروط فيمايلي :

**1- أن لا يكون ملاكها الأصليون قد سلكوا سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إيدانتهم<sup>(1)</sup>، أو / وأن لا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها، كأن تكون محل معاملات وتصرفات مخالفة لأحكام التشريعات الجاري بها العمل آنذاك، لا سيما أحكام المرسوم رقم 03-62 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة<sup>(2)</sup>، وهو ماكرسه مجلس الدولة في عدة قرارات له يرى فيها أنّ استرجاع الأراضي المؤممة المكتسبة خلال هذه الفترة يعد خرقا للقانون، لا سيما أحكام المرسوم رقم 03-62 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962<sup>(3)</sup>.**

**2 - أن لا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا على أراضي تعويضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.**

**3 - أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 19-87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة، وهو ما يدل على أن بعض المؤممين كانوا قد استفادوا فعلا بأراضي في إطار أحكام القانون رقم 19-87 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية ، مما يعني عدم أحقية هؤلاء في الجمع بين حق الإسترجاع وحق الإستفادة.**

**4 - أن تكون المساحات المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي وورثائه من الدرجة الأولى يوم كان على قيد الحياة الذين يلتزمون باستغلالها، حتى تكون وسيلة عيشهم وتطابق المساحات المعينة على أكثر الأراضي من الصنف نفسه والشروط التقنية نفسها في المنطقة**

---

(1)- يقع إثبات السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية من طرف اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين دون غيرها برأي يبلغ آنذاك إلى المديرية الولائية للمجاهدين، وهو ما أكدته القضاء .

انظر مجلس الدولة قرار رقم 2982 مؤرخ في 10 / 06 / 2002، مجلة مجلس الدولة عدد 2، الجزائر 2002، ص 186

(2)- مرسوم رقم 03-62 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة.

(3)- مجلس الدولة قرار رقم 20695 مؤرخ في 13/12/2005، القضاء العقاري، ح. ب.ع، ص 19 .

المعنية التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87-19 سالف الذكر، مع مراعاة أحكام المادة 55 من هذا القانون.

**5 -** أن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، وفي هذه الحالة يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية، وباشتراط هذا الشرط لترتيب حق الاسترجاع يكون المشرع قد اعتبر هذا الحق مجرد منحة، مادام لا يقابله في كل الاحوال الحق في التعويض.

**6 -** أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي، باستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه، أي في حالة واحدة متى كانت المساحة المؤممة المعنية بالإسترجاع تؤدي إلى التأثير على المستثمرة الفلاحية تستوجب إعادة النظر في هذه الأخيرة<sup>(1)</sup>، وهو ما قضى به مجلس الدولة في قرار له رقم 113282 مؤرخ في 02 فيفري 1997 جاء فيه:

"من المقرر قانونا أن عملية استرجاع الأراضي المؤممة لا تحمل الدولة أي عبء وأي تعويض لصالح المالك الأصلي، باستثناء مقتضيات الفقرة 5 من المادة 76 من القانون رقم 90-25 والتي لا تنطبق في قضية الحال.

ومن ثم فإنه يتعين القول بأن المستأنف لا يستحق التعويض مما يستوجب تأييد القرار المطعون فيه"<sup>(2)</sup>.

**7 -** أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح .

**8 -** أن لا تكون الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية المعنية بالإسترجاع قد فقدت طابعها الفلاحي تحت طائلة عدم إمكانية استرجاعها إذا فقدت هذا الطابع الفلاحي.

(1)- انظر المادة 76 ف 5 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- مجلس الدولة قرار 113282 مؤرخ في 02/02/1997، مجلة قضائية، عدد 2، الجزائر 1997، ص140.

علما أنه تم تكريس مبدأ فقدان الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية المعنية بالإسترجاع وذلك بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري لا سيما المادة 3 منه جاء نصها:

"تفقد الأراضي الفلاحية طابعها الفلاحي في الحالات الآتية:

- عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء.

- عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها

قانونا"

أكد ذلك القضاء في عدة مناسبات، فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم 145995 مؤرخ في 01 فيفري 1999:

"لكن حيث أنه عكس ما يدعيه المستأنف فإن البلدية هي التي إستولت على أراضي المستعمر عليهم المؤممة، وأنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بتاريخ 18 نوفمبر 1990 فإن السيد والي ولاية سطيف وافق على إعادتها لهم، وبما أنه شيدت فوقها بنايات بطريقة غير قانونية وحولت طبيعتها من أراضي فلاحية إلى أغراض أخرى فأصبحت عملية إعادتها مستحيلة<sup>(1)</sup>".

ثانيا: إجراءات ممارسة حق الإسترجاع

تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-25 سالف الذكر<sup>(2)</sup> فإن على المالك الأصلي المعني أو ورثته من الدرجة الأولى في حالة الوفاة باسترجاع أرضه المؤممة في إطار الأمر رقم 71-73 المتضمن ت . ز أن يقوم بما يلي:

- أن يقدم طلبا صريحا يبين فيه بوضوح رغبته في استرجاع أرضه محل التأميم.

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 145995 مؤرخ في 01/02/1999، مجلة مجلس الدولة، عدد1، الجزائر 2002 ص88 .

(2)- انظر المادة 81 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

- أن يرفق طلبه الصريح بملف يثبت من خلاله صفته كمالك أصلي للأرض الفلاحية المعنية بالاسترجاع، أو بصفته كوارث من الدرجة الأولى في حالة وفاة المالك الأصلي طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25، تحت طائلة رفض الملف، وهو ما قضى به مجلس الدولة في قرار له رقم 2457 مؤرخ في 09 جوياءة 2001 جاء فيه:

"وحيث بمفهوم وبقراءة جيدة لهذه النصوص فإن حق الإسترجاع حددته المادتين 76 و 15 من القانون رقم 90-25 والأمر رقم 95-26 يوضح شروط معينة لتطبيقه منها أن يكون المعني بالأمر مالكا أصليا للأرض محل الإسترجاع أو ذوي حقوقه، إلا أنّ هذا الشرط غير متوفر".

يجب على المعني بالإستظهار بكل الوثائق المثبتة وعلى رأسها قرار التأميم، مما يعني أن حق الاسترجاع مخول للملاك دون المنتفعين، بدليل أنّ الملاك الذين أمت أراضيهم منحت لهم قرارات تأميم دون شاغلي أراضي العرش الذين ألحقت أراضيهم في الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(1)</sup>، إلا أنّه خلاف ذلك تم فعلا منح قرارات تأميم لمنتفعين وحائزين دون الإستظهار حينها بسند إثبات الملكية، وتمّ استرجاع أراضيهم طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مع أنّ لا حجّية لقرار التأميم أو قرار الإسترجاع في مواجهة العقد الرسمي<sup>(2)</sup>، فضلاً على حصول شاغلي أراضي العرش آنذاك على عقود مسلمة لهم في إطار قانون الثورة الزراعية، فهي غير قابلة للإسترجاع، وتبقى خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19<sup>(3)</sup>

- أن يرسل المعني ملفه إلى الوالي المختص إقليمياً خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري .

(1) - حمدي باشا عمر، أراضي العرش، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر 2002، ص 93 .

(2) - المحكمة العليا قرار رقم 481169 مؤرخ في 15/10/2008 ( غ ع ) مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص 277.

(3) - مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17/07/1999 تتضمن دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في إطار إعداد مسح الأراضي، صادرة عن إدارة أملاك الدول.

تدرس الملفات المتعلقة بطلب الإسترجاع من طرف لجنة ولائية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة، وعددا متساويا من المنتخبين المحليين، وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحيين وتجمعاتهم المعتمدة قانونيا، وبعدّ قرار اللجنة قابلا للطعن بالطرق القانونية المقررة<sup>(1)</sup>.

إلاّ أنّه بتعديل القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95-26 سالف الذكر، تمّ تمديد أجل طلب الإسترجاع إلى إثني عشر شهرا من تاريخ نشر هذا الأمر تحت طائلة إدماج الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وعليه نصت المادة 81 من هذا الأمر على أنّه:

"تطبيقا لأحكام المادة 76 من هذا الأمر، يقدم المالك الأصلي طلب إسترجاع مرفوقا لهذا الغرض بملف يوجهه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز إثني عشر (12) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

يتم تحديد وثائق ملف الإسترجاع عن طريق التنظيم.

يعذر الوالي المختص إقليميا المالك الأصلي الذي لم يودع ملفه في الأجل المحدد أعلاه.

وبعد انقضاء هذا الأجل واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج نهائيا الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة".

## الفرع الثاني

### تمديد الإسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة

تمّ تمديد حق الإسترجاع إلى الأراضي التي كانت محل هبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(2)</sup>، وكذا الأراضي التي كانت موضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 168-63 سالف الذكر<sup>(3)</sup> لزوال الأسباب<sup>(1)</sup>، وذلك بمقتضى الأمر رقم 95-26 مؤرخ في

(1)- انظر في ذلك:

- المادة 82 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

- منشوروزاري مشترك رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 3 من الأمر رقم 95-26، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 85 مكرر 1 من الأمر رقم 95-26، المرجع نفسه.



25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بشروط (أولاً)، ووفق إجراءات وأجال لممارسة هذا الحق (ثانياً)، فضلاً على تكريس مبدأ التعويض (ثالثاً) .

**أولاً: شروط استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها في إطار الثورة الزراعية والموضوعة تحت حماية الدولة**

إقتصر الإسترجاع في بداية الأمر على الأراضي المؤممة فقط، إلا أنه بتعديل المادة 76 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بالمادة 3 من الأمر رقم 95-26 تمّ تمديد هذا الحق إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بشروط تتمثل فيمايلي:

**1 - أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي<sup>(2)</sup>، كأن تكون قد أدمجت في المحيط العمراني بسبب أدوات التعمير، وبالتالي لا يمكن اعتبارها في هذه الحالة بالمفهوم القانوني أو العمراني كأرض فلاحية قابلة للإسترجاع، وفي الحالة فإن ملاكها الأصليين يعوضون نقدياً أو عينياً .**

---

(1). ومنها الإنضمام إلى حزب محظور آنذاك لمساسه بالنظام العام، فجاء عن مجلس الدولة، حيث أنّ الإنضمام إلى حزب محظور في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساساً بالنظام العام، لأنّ دستور 1989 كرّس التعددية الحزبية انظر مجلس الدولة قرار رقم 84394 مؤرخ في 14/02/1993، ص119، نقلاً عن د/ بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة ...، المرجع السابق، ص70 .

(2) - تبين من الناحية العملية أنّ العديد من الأراضي الفلاحية المتواجدة في مناطق أصبحت غير قابلة للتعمير قد أرجعت لملاكها الأصليين خاصة قبل 1995، أي قبل صدور الأمر رقم 95-26 الذي يعدل القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري من طرف اللجان الولائية التي كانت تشرف على عمليات الإسترجاع، يترأسها مندوبو الإصلاح الفلاحي مخالفة بذلك لأحكام المادة 3 ف 1 من هذا الأمر والتي كرّست مبدأ فقدان الأرض لطابعها الفلاحي، إلا أنه رغم هذا فقد تم تقرير حق الإسترجاع لهذه الأراضي التي تم النطق باسترجاعها من طرف اللجنة المختصة، في حين حرم من الإسترجاع ملاك آخرون في نفس وضعية هؤلاء الملاك بعد 1995، مع تقرير مبدأ التعويض النقدي أو العيني متى توفرت الشروط القانونية المطلوبة طبقاً لأحكام الأمر رقم 95-26 المذكور أعلاه .

انظر مذكرة رقم 2445 مؤرخة في 04 أفريل 2006 تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

2 - أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها على شكل استفادة في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(1)</sup> وفي هذه الحالة:

- يسترجع الملاك الأصليون حقوقهم في الملكية إذا لم يشرع في عمليات الإسترجاع وكانت الآجال محددة في القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 المذكور أعلاه لم تنته بعد، وعليه فإنه في حالة تمّ الشروع في الإستصلاح، أو انتهى الإستصلاح في المدة القانونية وهي خمس (05) سنوات عدا حالة القوة القاهرة<sup>(2)</sup> فإن الأرض تبقى للمستصلح دون المالك الأصلي.

- يعوضون نقدياً أو عينياً بالنسبة للمساحة المستصلحة، أو التي هي في طريق الإستصلاح على أن تحدد هذه التعويضات بنص تنظيمي، وتضبط عن طريق قوانين المالية.

وتطبق التعويضات العينية على الأراضي المتوفرة ابتداء من تاريخ إصدار الأمر رقم 95-26 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ولا يمكن بأي حال أن تطبق على أراضي المستثمرات الفلاحية الموجودة في المزارع النموذجية.

3 - أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا من أراض في إطار القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلا إذا تخلوا عن هذه الإستفادة<sup>(3)</sup>.

4 - أن لا يكون الملاك الأصليون قد سلكوا سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية<sup>(1)</sup>.

(1) قانون رقم 83 . 18، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 11 من القانون رقم 83-18، المرجع نفسه.

(3) - وهو الشرط الذي لم يأت على ذكره المشرع آنذاك في المادة 85 مكرر 1 من الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والتي تتعلق بشروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

- أن لا يكون قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية، وهو ما كرسه أيضا القضاء<sup>(2)</sup>، في حين بالنسبة للأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة المعنية بالإسترجاع إشتراط المشرع ألا تكون موضوع معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، أي مخالفتها فقط لأحكام المرسوم رقم 62-03 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة سالف الذكر الذي صدر بعد الإستقلال دون تلك التي تم التعامل فيها قبل الاستقلال الوطني، أو في فترة حرب التحرير الوطني، وهو ما كرسه أيضا القضاء<sup>(3)</sup>.

### وعليه يمكن التمييز بين حالتين:

حالة الأراضي محل معاملات عقارية خلال حرب التحرير إلى ما قبل الاستقلال (1)،  
وحالة الأراضي محل معاملات عقارية مخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما (2) .

(1) - للتذكير فإنّ أراضي هؤلاء المدانين بالسلوك غير المشرف، قد أدرجت ضمن الأملاك الوطنية قبل تطبيق تدابير التأميم بموجب أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وتصرفت الدولة فيها كتصرفها في الأراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة لصالح الغير بموجب قوانين سبق ذكرها .  
أما عن الجهة المخوّلة قانونا بإصدار قرارات تؤكد السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية للخصم الذي ينازع إدارة أملاك الدولة لاسترجاع أراضيها، فهي المديرية الولائية للمجاهدين المنوط بها هذا الأمر، وتعتبر قراراتها بمثابة سندات ذات حجّية قانونية اتجاه الغير، على أساس أنّها ناتجة عن موافقة صادرة عن اللجنة الوطنية المعنية المختصة بالنظر في السلوك غير المشرف المنشأة آنذاك لدي وزير المجاهدين بمقتضى المرسوم رقم 96-39 مؤرخ في 20 / 07 / 1996 (غير قابل للنشر) يتعلّق بتحديد السلوك غير المشرف، وتبليغه إلى المديرية الولائية للمجاهدين التي تعتبر طرفا في اللجنة الولائية المكلفة بملفات إسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة .  
انظر التعليم رقم 5087 مؤرخة في 08 أبريل 2009 تتضمن استرجاع أملاك عقارية بالجزائر من طرف أجنب، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

(2) - مجلس الدولة قرار رقم 20695 مؤرخ في 13 / 12 / 2005، القضاء لبُعاري، ح . ب . ع، ص 19.

(3) - مجلس الدولة قرار رقم 3121 مؤرخ في 10 / 06 / 2002 مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر 2002 ص 168  
جاء فيه :

" المعاملات العقارية المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال خرقا للمرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 حيث لا وجود بعد هذا التعديل (الأمر رقم 9526) لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها" .

## 1 - حالة الأراضي التي كانت محل معاملات عقارية خلال حرب التحرير إلى ما قبل

### الاستقلال

أي المرحلة الممتدة من الفاتح من نوفمبر 1954 تاريخ إندلاع الثورة التحريرية إلى الثاني من جويلية 1962 تاريخ إعلان الاستقلال الوطني، وفي هذه الحالة ونظرا لتباين موقف المشرع آنذاك في تعامله مع هذه الأراضي محل طلب الاسترجاع بالنظر لأطراف المعاملة العقارية يمكن أيضا التمييز بين حالتين:

### أ - حالة الأراضي المؤممة التي كانت محل معاملات عقارية مع المعمرين خلال

#### حرب التحرير أو بعدها:

حيث في هذه الحالة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(1)</sup> لا يحق لأصحاب هذه الأملاك المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية والتي تم الحصول عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين فقط خلال حرب التحرير أو بعدها<sup>(2)</sup> طلب استرجاعها، فإنه بمفهوم المخالفة الأراضي المؤممة التي كانت محل معاملات بين الجزائريين خلال فترة حرب التحرير قابلة للإسترجاع، وعليه تمكّن بالفعل هؤلاء من استرجاع أراضيهم تطبيقا لأحكام المادة 76 من القانون رقم 90-25 لعدم وجود مانع قانوني.

### ب - حالة الأراضي المؤممة التي كانت محل معاملات عقارية أثناء الثورة

#### التحريرية:

بعد تعديل المادة 76 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بالمادة 3 من الأمر رقم 95-26 الذي يعدل ويتم هذا الأخير تم حظر استرجاع الأراضي المؤممة أو

(1)- انظر المادة 76 ف 1 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- كلمة ( بعدها ) يقصد بها المشرع حظر استرجاع أيضا تلك الأراضي التي كانت محل معاملات عقارية مع المعمرين مخالفة بذلك لأحكام المرسوم 62-03 مؤرخ في 30/10/1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك، إلا أنه بعد تعديل المادة 76 من القانون رقم 90-25 بالمادة 3 من الأمر رقم 95-26 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إكتفى المشرع بحظر الأملاك المتعامل فيها أثناء الثورة التحريرية فقط دون ذكر أطراف الصفقة، مما يعني إستثناء الأراضي المؤممة أو المتبرع بها المكتسبة بعد الإستقلال من حظر الإسترجاع .  
انظر المادتين 3 ف 4، والمادة 85 مكرر 1 من الأمر رقم 95-26، المرجع السابق.

المتبرع بها أو الموضوعة تحت حماية الدولة والتي كانت محل معاملات عقارية خلال حرب التحرير من دون تحديد صفة أطراف المعاملة العقارية جزائريين كانوا أو معمرين، حيث نصت هذه المادة على أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية، وأنّ استرجاعها يعد بمثابة خرق واضح وصريح لأحكام القانون<sup>(1)</sup>.

## 2 - حالة الأراضي محل معاملات عقارية مخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما

يقصد بها تلك الأراضي التي تم التعامل فيها خلافا لأحكام المرسوم رقم 03-62 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة<sup>(2)</sup> والتي نصت على بطلان عقود البيع المكرسة لصفقات مبرمة ابتداء من أول جويلية 1962 بلا تمييز بين أطراف الصفقة جزائريين كانوا أو معمرين ما لم تكن هذه الصفقات محل تصريح على مستوى البلدية مكان تواجد العقار محل الصفقة وفي أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم المعني في الجريدة الرسمية أي تاريخ 26 أكتوبر 1962<sup>(3)</sup>.

تم استثناء من عملية الاسترجاع كل الأراضي التي كانت محل معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما لا سيما المرسوم رقم 03-62، إلا أنه بتتمة أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 15-64 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية<sup>(4)</sup> المعدل هو الآخر بموجب المرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن تعديل أحكام المرسوم رقم 15-64 المذكور أعلاه<sup>(5)</sup> فقد تم رفع القيود على سلطة التصرف في الأملاك العقارية عدا اشتراط الترخيص الإداري بالنسبة للأجانب<sup>(6)</sup>، مما جعل بعض الملاك الأصليين يطالبون باسترجاع أراضيهم التي تم اكتسابها بعد الاستقلال مخالفة للمرسوم رقم 03-62 المعدل وفي هذه الحالة وتطبيقا لأحكام المادة

(1) - مذكرة رقم 2445 مؤرخة في 04 أبريل 2006، المرجع السابق.

(2) - مرسوم رقم 03-62، المرجع السابق.

(3) - انظر المادة 5 من المرسوم رقم 03-62، المرجع نفسه.

(4) - مرسوم رقم 15-64، المرجع السابق.

(5) - مرسوم رقم 83-344، المرجع السابق.

(6) - انظر المادة 2 من المرسوم رقم 83-344، المرجع نفسه.

3 ف 4 من الأمر رقم 95-26 المعدلة للمادة 76 من القانون رقم 90-25 والتي تنص على:

" أن لا يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية الوطنية".

فإنّ الأملاك التي تم اقتناؤها بعد الاستقلال مخالفة لأحكام المرسوم رقم 62-03 غير محظورة من عملية الاسترجاع المكرسة بموجب أحكام الأمر رقم 95-26 سالف الذكر تطبيقاً لصرامة النص القانوني والذي يحظر فقط الأملاك المتعامل فيها أثناء الثورة التحريرية مما يعني أنّ الأملاك محل صفقات عقارية مبرمة قبل ثورة التحرير الوطني (الفتاح من نوفمبر 1954) أو قبل الاستقلال (02 جويلية 1962) قابلة للاسترجاع لأنها تخرج من دائرة الحظر القانوني، وهو ما أكدته مذكرة صادرة عن مديرية أملاك الدولة تجيز أحقية استرجاع هذه الأملاك وتخرجها من دائرة المانع القانوني<sup>(1)</sup>.

يتضح أنّ القول بذلك يعد خرقاً واضحاً لأحكام المرسوم رقم 62-03 ولو تمّ تعديله بموجب المرسوم رقم 80-278 المذكور أعلاه والذي يمنع التصرفات الواردة على الأملاك الشاغرة ويعتبرها عقوداً باطلة بطلاناً مطلقاً، وهو ما كرسه القضاء، ف جاء عن مجلس الدولة في قرار له رقم 14366 مؤرخ في 11 جانفي 2005 بأنّ:

"المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يمنع هذه المعاملات المتعلقة بالعقارات الشاغرة وتصريحها باطلة وعديمة الأثر لا سيما الفترة الممتدة من أول جويلية 1962 إلى 23 أكتوبر 1963"<sup>(2)</sup>.

5 - أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب<sup>(3)</sup> طبقاً لأحكام المادة 827 وما بعدها من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني لصالح

(1) - مذكرة رقم 679 مؤرخة في 31 جانفي 2007، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2) - انظر مجلس الدولة قرار رقم 20695 مؤرخ في 2005/12/13، المرجع السابق.

(3) - هذا الشرط غير معقول وغير قانوني لكون الأراضي المؤممة في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية هي ملك للدولة، وبهذه الصفة فهي غير قابلة للتصرف، ولا للاكتساب عن طريق التقادم، ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها .

المستفيدين شرعا ، على خلاف ما أكده القضاء<sup>(1)</sup>، فضلا على أنّ التقادم المكسب يقوم على توافر الحيابة الحقيقية المستوفية لأركانها وشروطها تحت طائلة سقوطه وكل ذلك من النظام العام، بينما الملاك المؤمومون لم يتركوا أراضيهم طوعا بل كرها، وظلوا يطالبون باسترجاعها منذ تاريخ تأميمها مما ينتفي معه شرط الحيابة الهادئة، كما أنّ هذه الأملاك المؤمومة والموضوعة تحت حماية الدولة لا يمكن اكتسابها بالتقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 ومايليها من القانون المدني لأنّ الحيابة حصلت بفعل الإدارة<sup>(2)</sup> .

لا يترتب على العمليات المذكورة أعلاه أي عبء على عاتق الدولة، ولا تدفع أي تعويض للمالك الأصلي باستثناء الحالات المنصوص عليها في الفقرات 1 و 2 و 3 من هذه المادة والمتعلقة بالحالات الآتية:

– حالة فقدان الأرض المعنية بالاسترجاع لطبيعتها الفلاحية.

– حالة منحها في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 83-83 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

– حالة منحها في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

انظر في ذلك :

- المادة 22 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.
  - المادة 4 من قانون 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم، ج ر، عدد52. الصادر بتاريخ 1990/12/02،
  - المادة 689 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق
  - (1). معتبرا أنّ الأراضي المؤمومة في إطار الثورة الزراعية ملكا عاما لا يمكن اكتسابها بالتقادم .
- انظرفي ذلك:

– المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 198170 مؤرخ في 2000/07/26، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص233 .

– المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 200495 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص216 .

– مجلس الدولة قرار رقم 8040 مؤرخ في 2002/12/10، نشرة القضاء، عدد 58، الجزائر 2006، ص282 .

(2). مجلس الدولة قرار رقم 190339 مؤرخ في 1999/09/29، القضاء العقاري، ح . ب . ع، ص20.

## ثانيا: إجراءات وآجال ممارسة حق الاسترجاع

تمّ تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المذكورين أعلاه، صدور المرسوم التنفيذي رقم 96-119 مؤرخ في 06 أفريل 1996 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 المعدلة للمادة 81 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>، ف جاء نصها:

"تطبيقا لأحكام المادة 76 من القانون رقم 90-25 المعدلة بأحكام المادة 3 من الأمر رقم 95-26 يقدم المالك الأصلي طلب استرجاع مرفوقا لهذا الغرض بملف يوجهه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز إثني عشر (12) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"

حدّد كل من المرسوم التنفيذي رقم 96-119 وكذا أحكام المنشور الوزاري سالف الذكر رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996<sup>(2)</sup> وثائق ملف الإسترجاع وآجال ممارسته فيمايلي:

- طلب رد الأرض الفلاحية يقدمه المعني.

- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك.

- عقد الملكية الرسمي، أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.

- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها.

توجه طلبات الإسترجاع إلى الوالي المختص إقليميا في آجال لا تتجاوز إثنا عشر (12) شهرا من تاريخ إشهار الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، حيث يقوم الوالي بإعذار المالك

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 96-119 مؤرخ في 6 أفريل 1996 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95 26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1996 يعدل ويتم القانون رقم 90 25 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 22، الصادر في 1996/ 04/10 .

(2)- منشور وزاري مشترك رقم 80، مؤرخ في 24 فيفري 1996، المرجع السابق.



الأصلي الذي لم يودع ملفه في الآجال المحددة قانونا بسقوط حقه في ممارسة حق الإسترجاع وتحت طائلة إدماج أملاكهم ضمن أملاك الدولة.

غير أنه من الناحية العملية فقد تمّ التكفل فعلا بطلبات الإسترجاع بالرغم من فوات المدة المحددة في التشريع الساري العمل به، وتمّ عرض هذه الطلبات على اللجنة الولائية المنشأة لهذا الغرض المكلفة بالبت في طلبات الإسترجاع ، فضلا على حق هؤلاء الملاك في إمكانية اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة في حال رفض الملف.

أما الطلبات التي لم تودع من طرف الملاك الأصليين، فإنّه يتعيّن على مديرية أملاك الدواة بالتشاور مع مصالح الفلاحة إعداد الإعدارات التي ستوجه لهؤلاء الملاك بغرض تقديمها للإمضاء من طرف الوالي المختص إقليميا، وفي حالة فوات مهلة شهر واحد التي ينبغي تدوينها في الإعدار فإنّه حينئذ تدرج نهائيا الأراضي المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: تكريس مبدأ التعويض

تمّ تكريس حق التعويض بموجب القانون رقم 90-25 في البداية في حالة واحدة فقط وهي عندما تؤدي المساحة المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية، حيث يقدم تعويض عادل ومنصف في شكل أراض أو وسائل مالية<sup>(2)</sup>، وعليه نصت المادة 76 ف 06 من هذا القانون على:

"أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء وأن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك الأصلي بإستثناء ما نصت عليه الفقرة الخامسة أعلاه".

إلا أنّه بتعديل القانون رقم 90-25 المتضمن ت.ع بالأمر رقم 95-26 المذكور أعلاه تمّ تكريس مبدأ التعويض كحق للمعني سواء كان مالكا أصليا لم يتمكن من إسترجاع

(1)- مذكرة رقم 6604 مؤرخة في 30 أوت 2006 تتضمن آجال إيداع طلبات إسترجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- انظر المادة 76 ف 5 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

أرضه، أو كان مستفيدا من حق إنتفاع دائم في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وكانت الأرض محل هذا الحق معنية بالاسترجاع.

## 1 - تعويض المالك الأصلي

اشترط القانون آنذاك رقم 90-36 مؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991<sup>(1)</sup> على الملاك الأصليين لاسترجاع أراضيهم المؤممة تسديد مبالغ التعويضات المقبوضة في إطار أحكام المرسوم يتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية<sup>(2)</sup>، وبتعديل القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تم التأكيد على مبدأ استرجاع مبالغ التعويضات المقبوضة في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز كشرط مقابل حق المالك الأصلي في الإسترجاع، حيث نصت المادة 76 مكرر من الأمر رقم 95-26 على أنه:

"لا يستفيد الملاك المعنيون بالاسترجاع التعويضات النقدية أو العينية المذكورة في هذا الأمر، والذين كانوا قد تحصلوا على تعويضات مالية في إطار الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية إلا بعد استرجاع المبالغ التي منحت لهم على سبيل التعويض".

وهو ما قضى به مجلس الدولة في عدة قرارات له<sup>(3)</sup> ، وفي هذا نميّر بين حالتين:

### أ - حالة تمكن المالك الأصلي من الاسترجاع

يجب على الملاك الأصليين في هذه الحالة طبقا لأحكام قانون المالية المذكور أعلاه تسديد مبلغ التعويضات المتعلقة بالممتلكات المسترجعة بما فيها من فوائد لأمين خزينة الولاية المختص إقليميا، على أن تلغى قرارات التعويض المتخذة في إطار الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية والتي لم تكن محل تسديد.

(1)- قانون رقم 90-36 مؤرخ في 31 ديسمبر 1990 يتضمن قانون المالية سنة 1991، ج ر عدد 57، الصادر في 31 ديسمبر 1991.

(2)- مرسوم رقم 83-92، البرجع السابق.

(3)- مجلس الدولة قرار رقم 145995 مؤرخ في 01/02/1999، المرجع السابق.

## ب - حالة عدم تمكن المالك الأصلي من الاسترجاع

في حالة عدم تمكن المالك الأصلي من استرجاع أرضه الفلاحية لفقدانها طابعها الفلاحي، أو منحها في إطار القانون رقم 83-18 ، أو القانون رقم 87-19 سألني الذكر يستفيد من تعويض عادل ومنصف عيني أو نقدي، وهو ما كرّسه القضاء<sup>(1)</sup>.

يكون التعويض طبقاً لأحكام هذا القانون عادلاً ومنصفاً ومناسباً للقيمة العينية للأراضي المعنية من طرف مصالح أملاك الدولة، وعن طريق القضاء في حالة الرفض، وبالطريقة المعمول بها في مجال نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

## 2 - تعويض المستثمر الفلاحي

أقرّ أيضاً القانون رقم 90-36 يتضمن قانون المالية لسنة 1991 المذكور أعلاه تعويض المستفيدين الفلاحيين المستوفين لشروط القانون رقم 87-19 الملغى<sup>(2)</sup> من تعويض عادل ومنصف مقابل ضياع حق الإنتفاع الدائم متى تعذر إدماجهم في مستثمرات أخرى، أو منحهم أرضاً أخرى تطبيقاً لأحكام المادة 79 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

وعليه تطبيقاً لأحكام قانون المالية رقم 90-36 ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 92-06 مؤرخ في 04 يناير 1992 يحدد شروط منح التعويض المالي<sup>(3)</sup> للمنتجين الفلاحيين المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 ، حيث نصّ هذا المرسوم ما يلي:

(1) - المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 113282 مؤرخ في 02 / 02 / 1997، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 1997، ص 140.

(2) - ملغى بموجب المادة 34 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 92-06 مؤرخ في 04 يناير 1992 يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون رقم 90-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر عدد 2، الصادر في 08 جانفي 1992 .

## أ - شروط منح التعويض المالي للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19

- الزراعيين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 87-19 المذكور أعلاه<sup>(1)</sup>.

- الأشخاص الذين يستوفون الواجبات القانونية الواقعة على عاتقهم، وردت قطعهم إلى ملاكها، ولم يدمجوا في مستثمرات جديدة، ولم يستفيدوا من أراض أخرى<sup>(2)</sup>.

## ب - كيفية تقدير التعويض عن حق الانتفاع الدائم

يقدر استنادا إلى:

قيم الهكتار الواحد حسب المناطق والمدة الزمنية الفعلية لممارسة الأعمال الزراعية في القطعة الأرضية المعنية، ومميزات الأراض عند تقييمها، وحسب المنطقة وإمكانياتها الزراعية وأصناف الأراض، وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 88-33 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989<sup>(3)</sup>.

## ج - تسوية وضعية المنشآت الأساسية والأغراس والتجهيزات الثابتة في التربة

ميّز هذا المرسوم التنفيذي رقم 92-06 بين ما إذا أنجزت هذه المنشآت، والأغراس والتجهيزات على الأرض محل الإسترجاع قبل، أو بعد التأميم:

- فإذا أنجزت قبل التأميم فهي ترد إلى ملاكها الأصليين، ويلغى نقل الملكية الذي أجرته الدولة للمستفيدين آنذاك من حق الإنتفاع الدائم في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 سالف الذكر.

- وأما إذا أنجزت بعد التأميم فتعد مكتسبة لصاحبها، ويمكنه التنازل عنها للمالك الأصلي بمقابل مالي بالتراضي أو التقاضي تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن

(1)- انظر المادة 10 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 2 من المرسوم رقم 92-06، المرجع السابق.

(3)- انظر المادتين 80 و 81 من القانون رقم 88-33، المرجع السابق.

ت. ع المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، دون أن تتحمل الدولة أي تعويض، وهو ما أكده القضاء<sup>(2)</sup>، على أن لا تطرأ حيازة الملاك الأصليين إلا بعد رفع المستثمرين المحاصيل العالقة<sup>(3)</sup>.

غير أنه بتعديل القانون رقم 90-25 بالأمر رقم 95-26، وتمديد حق الإسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة، تم تكريس مبدأ حق التعويض بصفة قطعية للملاك الأصليين الذين لم يتمكنوا من إسترجاع أراضيهم، فضلا على تسوية وضعية المنشآت والمغارس والتجهيزات حسب وقت انجازها قبل أو بعد التأميم<sup>(4)</sup>.

### 3 - الأساس القانوني لمنح التعويض

يرجع تقييم الأملاك التي لم تكن محل استرجاع لإدارة أملاك الدولة التي يقع عليها عبء حساب التعويض، وأساسه القانوني شرط أن يكون عادلا ومنصفا من شأنه على الأقل تمكين صاحب الأرض من اقتناء أرض أخرى مماثلة لتلك التي حرم من استرجاعها لفقدانها طابعها الفلاحي، مما يعني تحويل طابعها من أراض فلاحية إلى أراض عمرانية تتغير معه كيفية التعويض وأساسه القانوني<sup>(5)</sup>.

صدر في هذا الشأن منشور وزاري مشترك عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية<sup>(6)</sup> ينص على تحديد القيمة التجارية للقطع الأرضية غير المسترجعة لملاكها الأصليين، والذي أحال بموجب الفقرة 3-1 منه إلى أن يكون التعويض في هذه الحالة طبقا للمنشور الوزاري رقم 226 مؤرخ في 25 ماي 1992، وهذا الأخير يحيل بدوره مسألة التعويض إلى اعتماد المذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة<sup>(7)</sup> تقضي

(1)- انظر المادة 77 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 154844 مؤرخ في 2001/09/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 1، الجزائر 2002، ص133

(3)- انظر المادة 80 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

(4)- انظر المادة 5 من الأمر رقم 95-26، المرجع السابق.

(5)- مرسوم رقم 83-92، المرجع السابق.

(6)- منشور وزاري مشترك رقم 80 مؤرخ في 1996/02/24، المرجع السابق.

(7)- انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 2810 مؤرخة في 29 جويلية 1991 تبيّن كفاءات تحديد القيمة التجارية للأمرك الريفية لا سيما الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

بضرورة تقييم الأملاك غير القابلة للإسترجاع حسب القيمة التجارية الحقيقية لها لكي يكون التعويض عادلا ومنصفا، وكأرض فلاحية بالإعتماد على وضعية السوق العقاري الفلاحي الحر السائد في المنطقة أو في مناطق مشابهة<sup>(1)</sup>، وليس كأرض حضرية، لا سيما في حالة التعويض العيني (Compensation en nature) الذي يكون المقابل بأرض فلاحية مماثلة.

صدر في نفس الإطار منشور وزاري مشترك يتعلق بكيفيات تحديد مبالغ التعويضات الممنوحة للملاك الأصليين<sup>(2)</sup> للأراضي الفلاحية محل تأميم، أو تبرع، أو وضع تحت حماية الدولة، علما أنّ هذه الأراضي أصبحت بحكم أدوات التعمير أراض صالحة للبناء أي فقدت طابعها الفلاحي بمفهوم المادة 3 من الأمر رقم 95-26 يعدل ويتم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، وبالتالي تستبعد من عملية الإسترجاع في حين يستفيد ملاكها الأصليون تعويضا عينيا أو ماليا .

لم يكن التعويض العيني محل إشكال يذكر ما دام التعويض يكون بأرض فلاحية مماثلة لتلك التي فقدت طابعها الفلاحي، على خلاف التعويض المالي الذي كان محل جدل في كيفية التعويض وإجراءاته، وعلى أي أساس، لولا أن كرس قانون المالية لسنة 2001 في هذه الحالة الأخيرة لاسيما المادة 42 نهائيا منه مبدأ التعويض على أساس أراضي فلاحية وليست حضرية<sup>(3)</sup>، يتم تحديده من طرف الوزارات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والفلاحة، علما أنّ التعويض المقرر يجب أن يكون عادلا ومنصفا بصفة تسمح احتمالا للمالك الأصلي اكتساب أرض فلاحية مماثلة لتلك التي لم يتمكن من استرجاعها.

- مذكرة رقم 04663 مؤرخة في 15 نوفمبر 1998، تتعلق بتقييم الأملاك، صادرة عن مديرية أملاك الدولة .

(1) مذكرة رقم 03912 مؤرخة في 22 جويلية 2000، تتعلق بالتعويض المالي للملاك الأصليين المؤممة

أراضيهم الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة

(2) - منشور وزاري مشترك (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والمالية) رقم 07 مؤرخ في 20 أكتوبر

2002 يتعلق بكيفيات تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة .

(3) - قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، عدد 80، الصادر في 24 ديسمبر 2000.

يتم البث في التعويض المالي من طرف اللجنة الولائية المنشأة لهذا الغرض طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>، حيث يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بصفته رئيس هذه اللجنة بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996 المذكور أعلاه تقديم الملف أو الملفات المعنية بالتعويض المالي إلى اللجنة الفرعية قصد تحديد مبلغ التعويض، عندئذ يقوم مدير أملاك الدولة بصفته رئيس اللجنة المكلفة بفحص طلبات الإسترجاع تبليغ هذا المبلغ المحدد إلى المالك الأصلي، أو ذوي حقوقه بمجرد تحديده من طرف اللجنة الفرعية المذكورة، علماً أنّ قرار اللجنة يكون طبقاً لأحكام المادة 82 من القانون رقم 90-25 قابلاً للطعن فيه بالطرق القانونية المقررة.

يتم تحديد التعويض طبقاً لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 20 أكتوبر 2002<sup>(2)</sup> سالف الذكر بناء على مايلي:

**1 - العوامل المادية للأرض:** ويتعلق الأمر بخصائص المنطقة أثناء التأميم أو الوضع تحت حماية الدولة أو محل تبرع للصندوق الوطني للثورة الزراعية، ما إذا كانت أرض مسقية، جافة، مغروسة أم لا، فضلاً عن الظروف المناخية، حالة الصيانة، التضاريس... وغيرها.

**2 - العوامل القانونية:** ويقصد بها احتمال وجود إرتفاقات القانون الخاص أو القانون العام.

**3 - العوامل الاقتصادية:** أي الموقع الذي تتواجد فيه الأرض، والتطور الإقتصادي للمنطقة.

تجدر الإشارة إلى أنّ هذا المنشور أشار إلى طريقة المقارنة بإعتبار هذه الأخيرة مجدية في تحديد التعويض المستحق، وقد أثبتت نجاعتها في عملية تقييم الأملاك المعنية على أساس عناصر مقارنة بناءة ومقنعة ومناسبة (عمليات المزاد العلني، عمليات اكتساب، أو تنازل منجزة من قبل هيئات ومؤسسات عمومية، والمعلومات المستقاة شفويًا حسب ما

(1)- انظر المادة 82 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- منشور وزاري مشترك رقم 07 مؤرخ في 20 أكتوبر 2002، المرجع السابق.

يروى ويقال)، وهذا كله من أجل الوصول إلى تقييم مناسب وملائم يعكس القيمة الحقيقية لهذه للأملاك.

يتم تحديد أسعار متوسطة للهكتار الواحد لأرض فلاحية متشابهة لها نفس الخصائص بالإعتماد على دراسة معمقة للسوق العقارية الفلاحية المحلية أو المناطق المجاورة، وعندما يقوم أعضاء اللجنة الفرعية المكلفة بتحديد مبلغ التعويض يبلغ للمعنيين، وفي حالة اعتراض الملاك أو ذوي حقوقهم على مبلغ التعويض بإمكانهم الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة لرده إلى نصابه بما يحقق العدالة والإنصاف طبقا للقانون.

أما فيما يتعلق بالأملاك الوقفية والتي ثبت تأميمها آنذاك تطبيقا لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز، فإنها تسترجع وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا، وهو ما نص عليه القانون رقم 91-10<sup>(1)</sup>، وفي هذه الحالة يجب التمييز بين حالتين:

أ - حالة الأراضي الوقفية التي حافظت على طابعها الفلاحي بمفهوم المادة 3 من الأمر رقم 95-26 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ولم تكن محل استفادة في إطار القانون رقم 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، ولم يتم توزيعها في إطار القانون رقم 83-18 يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، فإنها تسترجع بكاملها لفائدة مؤسسة الأوقاف وفي الحالة العكسية يتم التعويض عينا بأرض أخرى حفاظا على صيغة الوقف، وهو ما أكدّه القضاء<sup>(2)</sup>، وفي حالة الإستحالة يتم التعويض نقدا بما يعادل القيمة الحقيقية الأرض المؤممة لاقتناء أرض أخرى مماثلة.

ب - أما في حالة تمّ منح الأرض الموقوفة في إطار القانون رقم 87-19 المذكور أعلاه وترتيب حق انتفاع دائم للمنتجين الفلاحيين كحق عيني عقاري، مما يعني عدم التمكن من استرجاعها مع الإستفادة من حق التعويض، إلا أنّ المشرع بالنسبة للأملاك العقارية الوقفية المسترجعة فإنّ الطبيعة القانونية لهذه العقارات هي ذات طبيعة مميزة، حيث أنّها

(1). انظر المادة 38 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر، عدد 21، الصادر في 08 ماي 1991.

(2). مجلس الدولة قرار رقم 016765 مؤرخ في 12 جويلية 2005، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص 145.



مجزأة إلى ملكية الرقبة تابعة للدولة تطبيقاً لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. زسالف الذكر، وأما حق الإنتفاع فهو للمنتج الفلاحي، إلا أنه في هذه الحالة تسترجع الأملاك الوقفية لفائدة مؤسسة الأوقاف بعقد إداري مشهر يتضمن الاسترجاع، دون المساس بحق الإنتفاع المكتسب لفائدة المستثمرين الفلاحيين في انتظار تسوية وضعيتهم مع صاحب ملكية الرقبة الجديد (مؤسسة الوقف)<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### إسترجاع الدولة لأراضيها الفلاحية

يحق للدولة على غرار تكريس استرجاع أراضي الملكية الفلاحية الخاصة بموجب قانون التوجيه العقاري استرجاع أراضيها الفلاحية التابعة لها الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 سألفي الذكر لاستغلالها لأغراض البناء مقابل تعويضهم على حق الإنتفاع الدائم الممنوح على هذه الأراضي، ويجد هذا الحق مصدره في أحكام القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>(2)</sup> (فرع أول)، أو في إطار أحكام تعليمات الوزير الأول تتضمن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية للتنمية<sup>(3)</sup> ( فرع ثان ) .

## الفرع الأول

### الإسترجاع في إطار القانون رقم 97-02

يمكن للدولة من إسترجاع أراضيها الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين (مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية) في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 والمدمجة في المحيط

(1)- مذكرة رقم 04335 مؤرخة في 24 أبريل 2012، تتعلق بأملك عقارية ووقفية مسترجعة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- قانون رقم 97-02، المرجع السابق.

(3)- انظر في ذلك:

- تعليمة وزارية رقم 01 ، مؤرخة في 19 أبريل 2010، المرجع السابق.

- تعليمة وزارية رقم 02 ، مؤرخة في 12 ماي 2013، المرجع السابق.

العمرائي، دون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لطول وتعقيد إجراءاتها، وذلك وفق شروط وإجراءات حددها هذا القانون (أولاً)، مع حق المنتجين الفلاحيين في ممارسة الشفعة لاسترجاع الأراضي المعنية بشروط (ثانياً) .

### أولاً: شروط وإجراءات ممارسة حق الاسترجاع

#### 1 - شروط ممارسة حق الإسترجاع

نصت المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 على مايلي:

"يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمرائي بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي.

وفي الحالة التي يتنازل فيها عن الأراضي للأشخاص التابعين للقانون الخاص من أجل إنجاز مشاريعهم يستفيد المنتفع من حق الشفعة.

إذا لم يمارس المنتفع حق الشفعة كما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة، أو لم يخصص الوعاء العقاري لإقامة مشاريع ذات المنفعة العامة يستفيد المنتفع من يوم الاسترداد تعويضاً مسبقاً ومنصفاً وعادلاً كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.

إذا احتوت المستثمرة على بناية مملوكة من طرف المنتفع، فإن ثمن الأراضي التي تشمل قاعدة للأماكن المعنية تخفض من التعويضات.

يحق للمنتفع طلب الاسترداد الكلي إذا كان جزء فقط من المستثمرة معنياً".

يتضح من خلال أحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 المذكور أعلاه أنّ شروط ممارسة الدولة لحق الإسترجاع تتمثل فيمايلي:

- أن تكون الأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 المعنية بالإسترجاع مدمجة في قطاع عمرائي بموجب أدوات التعمير

المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به، مما يعني خروج الأراضي الفلاحية الخارجة عن المحيط العمراني من مجال تطبيق أحكام هذا القانون تحت طائلة مخالفة هذا الأخير<sup>(1)</sup>.

- أن يتم الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي بعد تعيين الأراضي الفلاحية المعنية بالإسترجاع بالقبول أو بالرفض.

- إعطاء المنتفع صاحب حق الإنتفاع الدائم في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 المعنية أرضه بالإسترجاع حق ممارسة الشفعة من أجل إسترجاعها، إذا تمّ التنازل عنها من طرف الدولة مالكة الأرض محل الإسترجاع لأشخاص تابعين للقانون الخاص، في حين لا يمكنه ممارسة هذا الحق في حال تمّ التنازل عنها لأشخاص القانون العام.

- أن تخصص هذه الأراضي الفلاحية المسترجعة لإقامة مشاريع ذات المنفعة العامة دون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها بموجب القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم ، ويعد هذا الإجراء المنصوص عليه بموجب أحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 الذي يجيز الإسترجاع بمثابة إجراء إستثنائي تبرره طول وتعقيد إجراءات نزع الملكية.

تطبيقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وإجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني<sup>(3)</sup> ، وذلك بهدف تعميم هذه الأراضي الفلاحية المسترجعة وتفاذي الإجراءات المكلفة والبطيئة لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية

(1)- تعليمة وزارية (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)، رقم 533 مؤرخة في 11 نوفمبر 2009، تتعلق بشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية.

(2)- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، وبموجب القانون رقم 07-02 مؤرخ في 29 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر، عدد 21، صادر في 08 مارس 1991.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج ر، عدد 57، الصادر في 21 سبتمبر 2003 .

والتي تستغرق وقتا طويلا بما يتنافى ووتيرة إنجاز المشاريع التنموية خاصة الإجتماعية منها، وأنّ ما يبرّر لجوء الدولة لهذا الإجراء الخطير على حساب الأراضي الفلاحية المنتجة هو نقص الوفرة العقارية على مستوى القطاعات القابلة للتعمير.

يجب على الإدارة احترام شروط الإسترجاع تحت طائلة بطلان قرار الإسترجاع لعدم مشروعيته، مع حق المنتجين الفلاحيين المعنية أراضيهم بالإسترجاع خلافا للشروط والإجراءات القانونية في هذه الحالة في التعويض، وهو ماأكّده القضاء، فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم 034938 مؤرخ في 17 جوان 2007:

"حيث وفقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 أن عملية الإسترجاع يجب أن تتم قانونا بموجب قرار ولائي وان قرار الإسترجاع يجب أن يشير إلى مبلغ التعويض، وكذا الغرض الذي سوف تخصص له الأرض.

حيث إلى حد الآن لم يتم إصدار قرار إسترجاع الأرض، وفي غياب قرار الوالي المشهري بالمحافظة العقارية والمتضمن إسترجاع الأمكنة محل النزاع فغن المستثمرة تعتبر مستغلة بصفة قانونية للأمكنة.

حيث أن إجراء الشهر هو الذي ينقل الملكية.

حيث من حق الدولة أن تمارس حقها في الإسترجاع لكن بشرط أن يتم ذلك وفقا للقوانين، وفي قضية الحال تتم عملية الإسترجاع وفقا للمرسوم رقم 03-313 وخاصة المادة 5 منه، وعليه ما ذهب إليه قضاة المجلس يعد خرقا للقانون مما يتعين إلغاء القرار المستأنف.

حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الإستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس مما يتعين الإستجابة له<sup>(1)</sup>.

## 2 - إجراءات ممارسة حق الاسترجاع

يتم طبقا لأحكام هذا المرسوم رقم 03-313 إسترجاع الأراضي الفلاحية المعنية عن طريق تكوين ملف الإسترجاع (أ) يدرس من قبل لجنة مختصة لهذا الغرض (ب)، ينتهي بصور قرار إداري يدعى قرار الإسترجاع (ج) .

(1) - مجلس الدولة قرار رقم 034938 مؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، الجزائر 2009، ص118.

## أ) ملف الإسترجاع

يشترط لاسترجاع الدولة لأراضيها الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة الممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية والمدمجة في قطاع عمراني لحاجات إقامة المشاريع التنموية طبقا لأحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 تكوين ملف يشتمل على ما يلي:

- كفيات تمويل المشروع.
- مخطط عن وضعية المشروع.
- بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر وأهميته وموقعه.

يوجه الملف إلى الوالي المختص إقليميا الذي يرسله بدوره إلى اللجنة المؤسسة لديه تدعى "لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من أجل تنفيذ إجراء الإسترجاع".

## ب) لجنة استرجاع الأراضي

تؤسس لدى الوالي المختص إقليميا تحت رئاسته طبقا لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 لجنة لدراسة الملفات، تضم مختلف المصالح مخولة قانونا بالنطق باسترجاع الأراضي الفلاحية المعنية المدمجة في المحيط العمراني قانونا من أجل توطين مشاريع ذات أهمية دون اللجوء إلى تطبيق أحكام وتدابير قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية وما يتطلبه من إجراءات طويلة صعبة ومعقدة تحول دون تحقيق الغرض في نظر الإدارة.

### 1 - تشكيل اللجنة

تتشكل لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية مما يأتي:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- مدير المصالح الفلاحية بالولاية.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- مدير الأملاك الوطنية بالولاية.

- المدير الولائي المعني بالمشروع.
- المدير الولائي المكلف بالتنظيم.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

## 2 - مهام اللجنة:

تكلف لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية بما يأتي:

- تحديد مدى ملاءمة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية.
- التحقق من مدى ملاءمة المشروع مع أدوات التعمير الموافق عليها قانونا.
- القيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب استرجاعها.

## 3 - دراسة الملف:

تقوم هذه اللجنة بدراسة الملف المرسل إليها من الإدارة التقنية (صاحبة المشروع) الذي يجب أن يضم الملف مايلي:

- كيفية تحويل المشروع.
- مخطط يبين وضعية المشروع.
- مطابقة تقنية تحدد طبيعة المشروع وأهميته وموقعه.

يجب أن تفصل هذه اللجنة المكلفة بالاسترجاع في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما في مدى قبول المشروع المقترح إنجازه من قبل الإدارة التقنية أو رفضه، وبالتالي فإن دورها لا يقتصر فقط على مجرد إبداء رأي وإنما يتقرر دورها قانونا في فحص مدى ملاءمة المشروع المقترح والمزمع القيام به من عدم ذلك، فضلا على التحقق من مدى خطورته على الأراضي الفلاحية المعنية التي يسعى القانون للحفاظ على طابعها الفلاحي لما لها من وظيفة إجتماعية واقتصادية منوطة بها<sup>(2)</sup>.

(1)- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

يقع على اللجنة المكلفة بالإسترجاع في هذه الحالة إقبال المشروع أو رفضه:

### أ) في حالة قبول المشروع:

في هذه الحالة يقوم الوالي بصفته رئيس اللجنة بعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي للبت فيه والمصادقة عليه، وعليه أن يفصل سواء بالقبول أو بالرفض في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك<sup>(1)</sup>، على أن لا يتم القيام بأي إجراء اتجاه الأراضي المعنية قبل النطق بالإسترجاع من طرف المجلس الشعبي الولائي، وهنا يجب التمييز بين حالتين:

### 1 - حالة عدم قبول عملية الاسترجاع من طرف المجلس الشعبي الولائي

ينبغي في هذه الحالة الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي المعنية، وإلغاء كل ماتم إعداده وما تم القيام به من إجراءات لهذا الغرض.

### 2 - حالة قبول الملف والمصادقة على عملية الاسترجاع من طرف المجلس الشعبي

#### الولائي

يقوم الوالي المختص إقليميا في هذه الحالة بإصدار قرار إداري يتضمن الإسترجاع إلا أنه في حالة ما إذا كان الإسترجاع قد شمل لجزء هام من أراضي المستثمرة المعنية بعملية الاسترجاع وبقي جزء لا يسمح ببقائها، ففي هذه الحالة للمستثمر أن يطلب من الوالي الإسترجاع لفائدة الدولة باقى الأملاك التي لهم عليها حق عيني عقاري<sup>(2)</sup>، كما هو معمول به في قانون نزع الملكية<sup>(3)</sup>.

(1) - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع السابق.

(2) - انظر في ذلك؛ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع نفسه.

(3) - انظر في ذلك:

- المادة 53 ف 3 من القانون رقم 97-02، المرجع السابق.

- مذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20 جويلية 2004 تتضمن تحديد الشروط وكيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

## ب) في حالة عدم قبول المشروع

تبقى الأمور في حالة عدم قبول المشروع المزمع إنجازها من اللجنة على حالها على أن يتم مباشرة إلغاء كل ماتم إعداده بشأن هذا المشروع، ودون القيام بأي إجراء يطل هذه الأراضي تحت طائلة خرق القانون، يترتب عليه إلغاء قرار الإسترجاع غير المشروع لمخالفته الإجراءات.

## ج) قرار الإسترجاع

هو قرار إداري صادر عن الوالي المختص إقليميا متى توفرت شروطه يتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية المعنية الواقعة في المحيط العمراني لاستعمالها لإغراض البناء.

يصدر الوالي هذا القرار باعتباره السلطة المختصة والمخولة قانونا طبقا لأحكام المرسوم رقم 313-03 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية المدمجة في محيط عمراني سالف الذكر، باقتراح من المدير الولائي للمصالح الفلاحية بعدما يتم قبول المشروع من قبل اللجنة الولائية وكذا من المجلس الشعبي الولائي لصالح الدولة في ظل احترام الإجراءات القانونية المنصوص عليها بموجب أحكام هذا المرسوم رقم 313-03 المذكور<sup>(1)</sup> تحت طائلة مخالفته للقانون<sup>(2)</sup>.

يجب أن يبين هذا القرار الإداري تحت طائلة بطلان على ما يأتي:

- سعة القطعة الأرضية المسترجعة وموقعها.

(1)-أ نظر المادتين 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 313-03، المرجع السابق.

(2)- جاء في قرار لمجلس الدولة :

" إن عملية إدماج الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة في المواد 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 313-03 وبالتالي كل استرجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى يعتبر مخالف للقانون مما يفتح المجال لأعضائها للمطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتجة عن حرمانهم من الاستغلال"

انظر مجلس الدولة قرار رقم 034938، مؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، الجزائر 2009، ص 118 .



- المشروع المقرر إنجازه على سطحها.

- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية والذي يغطي كل الضرر الناجم، يتم تحديده وقت إصدار القرار، على أن يخصم من المبلغ الإجمالي للتعويض قيمة المبالغ مقابل تحويل ملكية المباني وشراء الأعراس، وكذا مؤخرة الأتاوة المحددة بموجب قوانين المالية والمتعلقة بمنح حق الإنتفاع الدائم على أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة<sup>(1)</sup>، تحت طائلة البطلان لتخلف إجراء من هذه الإجراءات القانونية.

ينبغي على الوالي المختص إقليميا أن يبلغ قرار الاسترجاع إلى كل من الإدارة المعنية بالمشروع وإلى أعضاء المستثمرة الفلاحية المعنيين، وإلى مدير المصالح الفلاحية، ومدير التعمير، ومدير أملاك الدولة.

يخضع هذا القرار الإداري الصادر عن الوالي المختص إقليميا يتضمن استرجاع الأرض الفلاحية التابعة لمستثمرة جماعية أو فردية لشكليات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة، وهذا لانتقال الملكية طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

يترتب على صدور هذا القرار الإداري إنقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة إلى المستثمر الفلاحي سواء كانت المستثمرة جماعية أو فردية، ويبلغ قرار الوالي إلى الإدارة المعنية بالإسترجاع وإلى المستثمر الفلاحي المعني وإلى المديرين الولائيين المكلفين بالأملاك الوطنية لإعداد قرارات التخصيص لفائدة المصالح المستفيدة.

كما يبلغ هذا القرار أيضا للمصالح الفلاحية والتعمير، دون أن ينص المرسوم رقم 313-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني كإطار تنظيمي لتأطير عملية الاسترجاع على إمكانية الطعن في القرار الإداري الصادر عن الوالي أو في تقرير التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة كهيئة إدارية مخولة قانونا لهذا الغرض.

(1)- مذكرة رقم 3752 تتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

ثانيا: ممارسة حق الشفعة

كرس المشرع بموجب أحكام القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لا سيما المادة 53 ف 2 منه حق المنتجين الفلاحيين المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم كحق عيني عقاري في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 المعنية أراضيهم بالإسترجاع في الشفعة، نصت على أنه:

"وفي الحالة التي يُتنازل فيها عن الأراضي للأشخاص التابعين للقانون الخاص من أجل إنجاز مشاريعهم، يستفيد المنتج من حق الشفعة".

وتطبيقا لهذه الأحكام نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني على أنه:

"طبقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، إذا لم يكن الوعاء العقاري مخصصا لعمليات المنفعة العمومية، وإذا كان يتعين أن تتنازل الدولة على القطعة الأرضية المسترجعة كاملة أو جزءا منها، وعلى حالتها، إلى أشخاص طبيعيين أو مغنويين خاضعين للقانون الخاص لإنجاز مشروع إستثماري، فإن أصحاب حق الانتفاع المعنيين يستفيدون من حق الشفعة شريطة أن يتعهدوا إذا رغبوا في ممارسة هذا الحق بانجاز المشروع المقرر ضمن الشروط والأشكال نفسها".

يتّضح من خلال هذه الأحكام القانونية المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، والمرسوم التنفيذي رقم 03-313 المذكورين أعلاه أنّ الشفعة مكرسة للمنتج الفلاحي في حال تم استرجاع الأراضي الفلاحية المعنية التي ترتب له عليها حق إنتفاع دائم بموجب أحكام القانون رقم 87-19 بشروط تتمثل فيمايلي:

- إذا لم تكن الأراضي الفلاحية محل الإسترجاع موجهة للمنفعة العمومية كضابط يقيد سلطة الإدارة في اللجوء إلى هذا الإجراء الخطير على المنتفع والأرض على حد سواء.

- إذا تم التنازل عنها من طرف الدولة أو جزء منها لأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقطاع الخاص من أجل انجاز مشروع استثماري<sup>(1)</sup> خاص بهؤلاء، وفي هذه الحالة ينتفي مبرر الإدارة في استرجاع الأرض الفلاحية المعنية وهو المنفعة العمومية.

- تعهد المنتفع للإستفادة من حقه في الشفعة بإنجاز المشروع المقرر ضمن الشروط والأشكال نفسها، وإلا فقد حقه في ذلك، وهو شرط مجحف قد لا يقدر عليه المنتج أو المنتجين الفلاحيين مما قد يجعلهم يتنازلون عن حقهم في الشفعة .

يتعين على مدير أملاك الدولة المختص إقليميا قبل إعداد عقد التنازل بناء على قرار الاسترجاع المتخذ من طرف الوالي وفق الإجراءات القانونية، وبعد شهر هذا القرار الولائي المتضمن استرجاع القطعة الأرضية الفلاحية المعنية بعملية الاسترجاع أن يدعوا أصحاب حق الانتفاع لممارسة حقهم في الشفعة، وذلك عن طريق إشعار بالإستلام في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا لإبداء نيتهم في ممارسة حقهم في الشفعة أو عدم ممارسة هذا الحق، كأجل مسقط لحق ممارسة الشفعة، وعليه نميّز في هذه الحالة بين حالتين:

## 1- حالة عدم الرد ضمن الأجل المحدد قانونا

يعتبر عدم الرد ضمن الأجل المحدد بمثابة تخلّ من أصحاب حق الإنتفاع الدائم عن حقهم في الشفعة<sup>(2)</sup>.

## 2- حالة الرد بالرفض

يتعيّن في هذه الحالة على مدير أملاك الدولة متابعة إجراءات التنازل عن القطعة الأرضية الفلاحية المعنية بالإسترجاع هذا في حالة ما إذا كان المشروع المزمع انجازه على القطعة الأرضية محل الاسترجاع هو مشروع إستثماري، أما في حالة ما إذا كان المشروع

(1)- يقصد بمشروع استثماري كل مشروع يدخل في إطار الجهاز القانوني المنصوص عليه في الأمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد لشروط وكيفيات منح حق الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمار، ج ر عدد 53، الصادر في 30 أوت 2006.

(2)- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع السابق.

المزمع انجازه غير إستثماري فإنه لا داعي لإتباع إجراءات ممارسة حق الشفعة<sup>(1)</sup>، ما دامت الأرض موجهة لاستقبال مشروع ذا منفعة عمومية كأن توجه مثلا للترقية العقارية لإنجاز سكنات مختلفة الصيغ، فإن حق الشفعة في هذه الحالة يسقط ما لم تكن تجارية محضة حيث تعتبر في هذه الحالة الأخيرة بمثابة استثمار.

وعليه لا ينبغي ممارسة حق الشفعة عندما تكون القطعة الأرضية الفلاحية التابعة للدولة المسترجعة بموجب أحكام هذا القانون موجهة لإنجاز:

- مشروع ذو منفعة عمومية.

- مرفق عمومي.

- مساكن إجتماعية إيجارية.

- ترقية عقارية ذات طبيعة إجتماعية (البيع بالإيجار، مساكن إجتماعية، تساهمية...)

كما أنه طبقا لهذه الأحكام إذا لم يمارس المنتفع حقه في الشفعة، أو لم يخصص الوعاء العقاري لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة يستفيد المنتفع من يوم الإسترداد تعويضا مسبقا منصفا وعادلا كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### الإسترجاع في إطار تعليمات الوزير الأول

على غرار استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية المدمجة في قطاع عمراني عن طريق أدوات التعمير طبقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، تسترجع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب تعليمات وزارية تجيز اقتطاع هذه

(1)- انظر في ذلك:

-مذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20 جويلية 2004، المرجع السابق.

-مذكرة رقم 8718 مؤرخة في 23 ديسمبر 2008، تتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني.

(2) - مذكرة رقم 2160 مؤرخة في 08 ماي 2008، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية (ممارسة حق الشفعة)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

الأراضي من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية وفق شروط وإجراءات محددة بموجب أحكام هذه التعليمات (أولاً)، مع حق تعويض المنتجين الفلاحيين تعويضاً عادلاً ومنصفاً (ثانياً) .

### أولاً: شروط وإجراءات ممارسة حق الإسترجاع

ورد بموجب أحكام هذه التعليمات الوزارية مصطلح الإقتطاع بمعنى اقتطاع جزء فقط من الأراضي الفلاحية المعنية لاستعمالها لأغراض البناء أمام ندرة الأوعية العقارية، على خلاف مصطلح الاسترجاع الذي يعنى به استرجاع كل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المعنية مقابل تعويض في الحالتين.

### 1 - شروط ممارسة الإسترجاع

طبقاً لأحكام التعليمتين الوزاريين للسيد الوزير الأول رقم 001 مؤرخة في 19 أفريل 2010، ورقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلقان باقتطاع أراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية المذكورتين أعلاه كإجراء قانوني مؤطر لعملية الإقتطاع في إطار هذه الأحكام في انتظار تعديل القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي الذي لا تجيز أحكامه بأي حال من الأحوال المساس بالأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>، فإنّ شروط ممارسة الدولة لإقتطاع أراضيها الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين تتمثل فيمايلي:

— أن تكون أراضي المستثمرات الفلاحية جماعية كانت أو فردية المققتعة موجهة لأغراض البناء كما هي محددة بموجب أحكام هذه التعليمات الوزارية لإنجاز البرامج والمشاريع

(1)- انظر المادتين 15 و 91 من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

وتجدر الإشارة إلى أنه طبقاً لأحكام هاتين التعليمتين فإنّ أي إسترجاع أو إقتطاع أو إلغاء تصنيف للأراضي الفلاحية التابعة للدولة سواء كانت داخلية في محيط عمراني أو خارجة عنه لا يكون إلا وفق هذه الأحكام المنصوص عليها بموجب هاتين التعليمتين، مما يعني إلغاء العمل بأحكام المرسوم 03-313 الذي يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة سالف الذكر، فضلاً على تعطيل العمل بالقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المذكور أعلاه فيما يتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية لاستعمالها لأغراض البناء مما يؤدي إلى فقدان طابعها الفلاحي خلافاً للقانون .

وهو ما أكدته المذكرة رقم 012773 مؤرخة في 25 ديسمبر 2012 تتضمن إستعمال الأراضي الفلاحية بداخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء، صادرة عن إدارة أملاك الدولة

التنمية لا سيما الاجتماعية منها دون اللجوء إلى إجراء نزع الملكية المنصوص عليه بموجب القانون رقم 91-11 سالف الذكر لاتسامها بالطول والتعقيد.

– أن يتم اقتطاع هذه الأراضي المعنية الممنوح عليها حق الإنتفاع الدائم لصالح المستثمرين الفلاحيين وفق الإجراءات المسطرة طبقاً لأحكام هذه التعليمات الوزارية الصادرة عن الوزير الأول دون غيرها، سواء تعلق الأمر باقتطاع أراض داخلية في محيط عمراني أو خارجة عنه، علماً أنه طبقاً لهذه الأحكام فإن الإقتطاع يتعلق بالأراضي الفلاحية للمستثمرات الفلاحية المعنية سواء كانت داخلية في المحيط العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً أم خارجة عنه، على خلاف أحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 والمتعلقة بالإسترجاع حيث تعنى فقط بالأراضي الفلاحية الداخلية في المحيط العمراني دون سواها تحت طائلة بطلان الإجراء لتجاوزه القانون.

– أن يتم إلغاء تصنيف هذه الأراضي المعنية بالإسترجاع من قبل اللجنة التقنية المخولة لهذا الغرض يترأسها ممثل عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وأنّ القرار النهائي لإلغاء التصنيف يتم النطق به من طرف مجلس وزاري مشترك.

– أن يتم رصد التعويضات المناسبة للمنتجين الفلاحيين بالتزامن مع حياة الأراضي على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة كجهة إدارية مخولة لهذا الغرض وحسب القيمة الحقيقية، وكأراضي فلاحية لمحافظةها على الطابع الفلاحي ولا يمكن تحويلها عن هذا الطابع تحت طائلة العقوبات وعلى رأسها إسقاط حق الإنتفاع الدائم على المستثمرين الفلاحيين لمخالفتهم القانون، علماً أنه إذا تبين تحويل هذه الأراضي عن طابعها كالبناى عليها دون إحترام الشروط القانونية أو من طرف الغير بتواطؤ المستثمر الفلاحي فإنه لا يستفيد من التعويض عن حق الإنتفاع الدائم، فضلاً على ملاحقته قضائياً.

## 2 - إجراءات ممارسة حق الإسترجاع

يخضع إجراء الإقتطاع وفق الاجراءات المحددة بموجب التعليمات الوزارية المذكورة أعلاه رقم 01 و02 لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الممنوحة للمنتجين الفلاحيين التي لهم عليها حق إنتفاع دائم طبقاً لأحكام القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08

ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(1)</sup>، كحق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية، سواء تلك الداخلة في المحيط العمراني كما كانت تنص عليه المادة 53 من القانون رقم 07-02 يتضمن قانون المالية لسنة 1989، أو الخارجة عن هذا المحيط إلى تكوين ملف إداري، مع تحديد كيفية تعويض المنتجين الفلاحيين

### أ) تكوين الملف

يحتوي ملف إقتطاع الأراضي الفلاحية على مايلي:

- طلب معل من القطاع أو الوالي المعني.
  - المحضر النموذجي للجنة المحلية مزود قانونا بالمعلومات ومؤشر عليه.
  - البطاقة التقنية لقطعة الأرض مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية.
  - مقرر تفريد المشروع.
  - ومخطط تعيين ورسم حدود القطعة المعنية بالمشروع.
- يمكن للولاية المختصين إقليميا من باب الإستثناء بموجب قرارات إدارية صادرة عنهم أن يحوزوا الأراضي الفلاحية المعنية الموجهة فقط لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تتضمن:
- مراكز للتحويل الكهربائي (التوزيع) .
  - محطات لتوسيع نطاق الغاز (التوزيع) .
  - خزانات وأبراج للمياه.

(1)- قانون رقم 87-19، المرجع السابق.

- مؤسسات مدرسية.

- ومؤسسات جوارية للصحة العمومية.

يجب في هذه الحالة المتعلقة بالرخص الإستثنائية الممنوحة للولاية لإنجاز هذه المشاريع المذكورة طبقا لأحكام التعلية رقم 02 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية لتلبية الحاجيات الضرورية للبناء سألفة الذكر أن تكون مشروطة بموافقة مديريات المصالح الفلاحية والموارد المائية للولاية، على أن تمنح الموافقة مرة واحدة في السنة، وتعد هذه الإجراءات من النظام العام تحت طائلة بطلان قرار الوالي المتخذ خلافا للقانون.

كما يجب في هذه الحالة حفاظا على الأراضي الفلاحية وصونها أن تكون إجراءات تكوين الملفات محل موافقة من قبل اللجنة الوزارية المشتركة المشكلة لهذا الغرض، فضلا على أن الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية ولا سيما المسقية والقابلة للسقي، أو تتضمن مزروعات يتعين أن تستثنى تماما من إختيار الأرض المعنية بإقامة المشاريع عليها، وكذا الأراضي الغابية التي تسير بموجب أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة بها<sup>(1)</sup>، وبالتالي فهي تخرج من مجال تطبيق هذه الأحكام.

يتبين من خلال هذه الأحكام أن سلطة الوالي في اتخاذه لقرار الإقتطاع مقيدة وليست مطلقة فهي مرهونة بطبيعة المشاريع على سبيل الحصر، فضلا على احترامه للإجراءات المنصوص عليها قانونا، تتعلق بموافقة مديرية المصالح الفلاحية، والموارد المائية للولاية، على أن تمنح الموافقة للوالي المختص إقليميا لاتخاذ قرار الاقتطاع مرة واحدة فقط في السنة حفاظا على الأراضي الفلاحية.

يتم الفصل في إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 المذكور سلفا بموجب قرار من والي الولاية المختص إقليميا قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي طبقا لأحكام التعليمتين الوزارتين رقم 01 و 02 المذكورتين أعلاه، على أن تتم حيازة الأراضي فور إعداد مقرر إلغاء تصنيفها ومقرر



التعويض<sup>(1)</sup>، بما يتنافى وأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، لا سيما المادة 36 منه، وأحكام قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 لا سيما المادتين 15 و93 منه مما يعني تعطيل أحكام هذه القوانين بموجب مجرد تعليمات وزارية مما يشكل تعد صارخ للسلطة التنفيذية على السلطة التشريعية، وعلى مبدأ الفصل بين السلطات.

### ثانيا: كيفية تحديد التعويض للمنتجين الفلاحيين

يخضع تقدير التعويض المستحق للمستثمرين الفلاحيين عن الأراضي الفلاحية المسترجعة سواء في إطار تطبيق أحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، أو في إطار تطبيق أحكام التعليمتين الوزارييتين الصادرتين عن الوزير الأول رقم 001 ورقم 02 المذكورين أعلاه إلى تقدير من مصالح أملاك الدولة.

يتم إستفادة المنتج الفلاحي أو المنتجين الفلاحيين المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم على أراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للدولة (مستثمرة فردية أو جماعية) من تعويض عادل ومنصف من يوم إقرار الإسترجاع وفق التقييمات المعمول بها في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهو الحق الذي كرسته القوانين السابق ذكرها، على أن يحدد التعويض من طرف مصالح أملاك الدولة من وقت التقييم وحسب القيمة الحقيقية كما هو معمول به في إطار قانون نزع الملكية رقم 91-11 حماية لحق الملكية وحق الإنتفاع الدائم كحق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية.

ثار إشكال آنذاك بخصوص حساب التعويض وتحديد قيمة حق الإنتفاع الدائم للمنتجين الفلاحيين على هذه الأراضي المعنية، كون ملكية الأراضي الفلاحية المعنية بالإسترجاع تابعة للدولة وهي مالكة الرقبة، في حين لا يتمتع المنتجون الفلاحيون سوى من حق إنتفاع دائم كحق عيني عقاري الذي تم تحويله إلى حق إمتياز محاز من طرفهم دون ملكية الرقبة.

(1)- تعليمة وزارية (وزير الفلاحة والتنمية الريفية)، رقم 244، مؤرخة في 13 أفريل 2010، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية.

كما أثير إشكال حول كيفية حساب التعويض على ما أُقيم على هذه الأراضي الفلاحية المعنية بالإسترجاع من إستثمارات وأغراس، وما إذا كانت هذه الأراضي مسقية وذات جودة ومردود عاليين وتحتل مواقع إستراتيجية أم لا، حيث يجب أن يؤخذ كل ذلك بعين الاعتبار في التقييم أثناء التحقيق العقاري الذي يقوم به خبير عقاري يرصد لهذا الغرض وفي ضوء تقريره تتحدد معالم التعويض المستحق، فضلا على أنه يجب مراعاة كذلك السوق العقاري المحلي لتحديد قيمة الهكتار الواحد للأرض الفلاحية، إلا أنه في كل الأحوال فإن هذه الأراضي كما أسلفنا تقيّم على أنها أراضي فلاحية وبالهكتار .

وعليه نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وإجراءات الإسترجاع أنه يستلزم أن يغطي مبلغ التعويض المحدد من إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهة الإدارية المخولة قانونا لتحديد قيمة التعويض مقابل إسترجاع الأرض كل الضرر الناجم عن عملية الإسترجاع.

- يشمل التعويض المقترح من مصالح أملاك الدولة قيمة حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 سالف الذكر كحق عيني عقاري يتميز بالديمومة وقابليته للنقل والحجز والتنازل بشروط حددها هذا القانون، وهو بهذه الخصائص يتميز عن حق الإنتفاع العادي المنصوص عليه بمقتضى القانون المدني.

- قيمة الإستثمارات (البنائيات والأغراس) المنجزة من طرف هؤلاء المنتجين الفلاحيين في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، أو تلك التي إكتسبها من الدولة، وعليه يجب التمييز بين حالتين:

#### أ - في حالة عدم وجود عقارات مبنية أو أغراس

في هذه الحالة يتم تقييم فقط الوعاء العقاري (الأرض الفلاحية المسترجعة) كأرض فلاحية لأنها ممنوحة في إطار مستثمرة فلاحية تطبيقا لأحكام القانون رقم 87-19 الملغى لها طابع الأرض الفلاحية ولا يمكن بأي حال تغيير وجهتها الفلاحية تحت طائلة مخالفة هذا القانون، وحسب طرق التقييم التقليدية المطبقة على هذا النوع من الأراضي ألا وهي طريقة المقارنة أو المردودية قصد الوصول إلى التقييم الحقيقي إنصاف لهؤلاء.

## ب في حالة وجود عقارات مبنية و/ أو أغراس

في هذه الحالة إذا كانت العقارات المبنية المتواجدة على سطح الأرض الفلاحية المعنية بالإسترجاع أو الاقتراع ليست ملكا للمستثمر الفلاحية، فإن تحديد قيمة التعويض يقتصر على الوعاء العقاري فقط لعدم وجود إنجازات على سطحه.

أما في حالة ما إذا كانت كل أو جزء من العقارات المبنية ملك للمستثمر الفلاحية يستلزم في هذه الحالة إضافة قيمتها إلى مبلغ التعويض الخاص بالوعاء العقاري الذي يمثل (60 في المئة من قيمته التجارية للأرض الفلاحية) تضاف إليه قيمة المباني والأغراس التي تشكل ملكا للمنتج أو المنتجين الفلاحيين المعنيين، حيث في هذه الحالة يُقيم الوعاء العقاري بمفرده تضاف إليه الإنجازات المشيئة على سطحه.

تحدد قيمة المباني المنجزة على الأرض الفلاحية المسترجعة حسب طريقة التقييم بالمقارنة، أو على أساس طريقة التقييم المسماة "إعادة البناء من جديد" إذا إستلزم الأمر عندما يكون تاريخ بنائها نوعا ما حديث.

أما ما يتعلق بالأغراس فتحدد قيمتها على أساس مبالغ الإستثمارات الناجمة مع تحيينها احتمالا مع الأخذ بعين الإعتبار حالة الأغراس (فترة الإستثمار، فترة أحسن إنتاج، فترة إنتاج ضعيف أو عاجز) .

تمّ تحديد قيمة التعويض مقابل إسترجاع الأرض طبقا لأحكام المذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20 جويلية 2004<sup>(1)</sup>، بالإستناد إلى المذكرة رقم 6016 مؤرخة في 05 نوفمبر 2001 صادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(2)</sup> تشرح بصفة واضحة كيفية تحديد قيمة التعويض مقابل إسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار تطبيق أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03 313 يحدد شروط إسترجاع الأراضي الفلاحية، حيث أكدت هذه المذكرة على أنّ قيمة

(1)- مذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20 جويلية 2004، المرجع السابق.

(2)- مذكرة رقم 6016 مؤرخة في 05 نوفمبر 2001، تتضمن تحديد قيمة حق الانتفاع الدائم، وقيمة ملكية الرقبة للأراضي التابعة للقطاع العمراني مستعملة أصلا كأراضي فلاحية مدمجة في النسيج العمراني، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

التعويض عن استرجاع الأراضي الفلاحية يجب أن يمثل 60% من القيمة التجارية للأراضي المسترجعة وهذا تكريسا لأحكام قانون المالية لسنة 2004.

يتم طبقا لأحكام المذكرتين المذكورتين أعلاه تقييم الأوعية العقارية على أساس أنها أراض فلاحية وليست أراض حضرية أي صالحة للبناء أي بالهكتار وليس بالمتر المربع كما هو معمول به حسب الطبيعة القانونية للأرض المعنية ووضعيتها وهو ما كرسه مجلس الدولة في عدة قرارات<sup>(1)</sup>، ومن جهة ثانية أكدت هذه المذكرة عن ضرورة احتساب كل الاستثمارات والأغراس التي هي ملك للمستثمر، والتي يجب إضافتها لمبلغ التعويض الخاص بالوعاء العقاري يتم تحيينها احتمالا، وهذا بأخذ بعين الاعتبار حالة الأغراس (فترة الاستثمار، فترة أحسن إنتاج، فترة إنتاج ضعيف وعاجز...).

يبلغ تقرير التعويض المعد من طرف إدارة أملاك الدولة فور إعداده إلى كل من الوالي المختص إقليمياً تطبيقاً لأحكام المادة 6 من القانون رقم 87-19 ومدير المصالح الفلاحية، مع تبليغهم بالمبلغ الذي يمثل مؤخرات دفع إتاوة حق الإنتفاع الإجمالي الذي يجب حصمه من مبلغ التعويض عند إعداد تقرير التعويض.

يقوم الوالي بعدما يتم إشهار قرار الاسترجاع المتضمن قيمة التعويض الواجب منحه لأفراد المستثمرة الفلاحية بإبلاغ الأطراف المعنية بهذه العملية، حيث يتكفل مدير المصالح الفلاحية بمنح مبلغ التعويض لهؤلاء على عاتق الحساب الخاص للخزينة والمعد لهذا الغرض، وهو ما أكده مجلس الدولة في عدة مناسبات معتبرا أن الوالي المختص إقليمياً هو من يتحمل التعويض.

فجاء في أحد قراراته رقم 17891 مؤرخ في 12 جويلية 2005:

"حيث طالما أن شروط إسترجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 مخولة سلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، فإنه يتحمل التعويض، وبالتالي إبعاد الوجه الثالث من أوجه الإستئناف لعدم التبرير.

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 25250 مؤرخ في 24 /01/ 2006، نشرة القضاء، عدد 59، الجزائر 2006، ص313.

ولكن حيث أن التعويض المقرر من طرف قضاة من الدرجة الأولى جاء مبالغاً فيه يرى المجلس إرجاعه إلى الحد المقبول والمناسب للضرر عن حق الإنتفاع الدائم للأراضي الفلاحية".<sup>(1)</sup>

كما أنه - فضلا على إجراء استرجاع الأراضي الفلاحية المكرس بموجب المادة 53 من القانون رقم 97-02 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، والمرسوم التنفيذي رقم 03-313 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية الواقعة داخل المحيط العمراني - تم تكريس إجراء آخر لاقتطاع الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير، وذلك بموجب تعليمة الوزير الأول رقم 15 مؤرخة في 06 ديسمبر 2006<sup>(2)</sup> من أجل إنجاز تجهيزات عمومية ومشاريع تنموية مما يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية خلافا للقانون<sup>(3)</sup>.

وبالتالي فإن إجراء اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لاستعمالها لأغراض البناء بموجب هذه التعليمات الوزارية يشمل الأراضي على حد سواء الخارجة عن المحيط العمراني أو الداخلة في هذا المحيط والمدمجة فيه، وأن هذه التعليمات الوزارية هي المرجعية الوحيدة لاعتمادها كمرجع قانوني دونها لممارسة الدولة حق الاقتطاع وفق الإجراءات المسطرة ضمنها لإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية المعنية، رغم أن كل من أحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وقانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 تنص على عدم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون أو مرسوم تنفيذي يتخذ في مجلس الوزراء دون التمييز بين موقع الأراضي المعنية داخلة في المحيط العمراني أو الخارجة عنه، وهذا حفاظاً على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي من إمكانية لجوء الإدارة لهذا الإجراء الخطير متى شاءت دون قيد.

وعليه تخول هذه الأحكام الدولة حق اللجوء لهذا الإجراء اقتطاع الأراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير لاستعمالها لأغراض البناء على حساب الأراضي الفلاحية التي تحظى بالحماية القانونية<sup>(4)</sup>، مع أن هناك جهاز خاص مكلف بصفة استثنائية

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 17891 مؤرخ في 2005/07/12، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص 139 .

(2)- تعليمة وزارية (وزير الفلاحة) رقم 15 مؤرخة في 06 ديسمبر 2006 تحدد شروط وكيفيات إسترجاع الاراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء.

(3)- قانون رقم 08-16، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 36 وم بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

للبث في طلبات الإقتطاع ودراسة الملفات، واختيار المواقع، ولأصحاب حقوق الإنتفاع الدائم على أراضٍ المستثمرة المعنية بالاقتطاع الحق في التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

إلا أنه يجب التمييز في هذه الحالة بين:

- ما إذا كان حق الانتفاع الدائم على أراضي المستثمرات الفلاحية مكرس بعقد إداري مسجل ومشهر حيث يتم تحرير عقد تنازل بصفة ودية.

- وبين الحالة التي يكون فيها حق الانتفاع الدائم غير مكرس بعقد إداري، فيكتفي الوالي المختص في هذه الحالة بإلغاء قرار المنح الصادر عنه وللمستثمرين الفلاحيين الحق في التعويض في حالة ما إذا قاموا بإنجاز استثمارات.

## المبحث الثاني

### تحرير السوق العقارية

خضعت السوق العقارية في ظل القوانين الصادرة في ظل النظام الإشتراكي إلى مبدأ الإحتكار من طرف الدولة لاسيما من طرف البلديات دون سواها في تسييرها محفظتها العقارية، مما أدى إلى إنغلاق السوق العقارية تحت وطأة القيود، والشروط، واشتراط التراخيص الإدارية التي كانت تشكل قيودا على سلطة تصرف المالك في ملكيته العقارية كما يشاء، إلا أنه بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم تم تكريس مبدأ تحرير السوق العقارية وذلك بتحريره لمبدأ المعاملات العقارية حيث لم تعد تخضع إلا لما تخضع له العقود من شروط في تحريرها بوجه عام، كما تم بموجبه وضع حد لاحتكار البلديات في التصرف في محفظتها العقارية إلا لأشخاص القانون العام، فضلا على تكريس مبدأ تسوية الأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية البلدية طبقا لأحكام الأمر رقم 74-26 (مطلب أول)، إلا أنه رغم تحرير المعاملات العقارية فقد سمح المشرع للدولة والجماعات المحلية بموجب أحكام هذا القانون من أجل اقتناء الأملاك بنوعها حضرية و فلاحية عن طريق ممارسة حق الشفعة الإدارية (مطلب ثان) .

(1)- تعليمة وزارية رقم 15 مؤرخة في 06 ديسمبر 2006، المرجع السابق .

## المطلب الأول

### رفع إحتكار البلديات للمعاملات العقارية

خضعت السوق العقارية لفترة طويلة إلى مبدأ التقييد والحد من سلطة التصرف في الملكية الخاصة إلاّ لصالح الدولة وجماعاتها المحلية بهدف توسعة وعاء الملكية العامة، إلاّ أنّه بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تمّ رفع كل هذه القيود بما يتماشى وتحرير هذه السوق سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو بالعقار العمراني (فرع أول)، كما عمد المشرع فضلا عن ذلك إلى تكريس مبدأ تنظيم الملكية العقارية البلدية عن طريق تسوية الأراضي العمرانية موضوع إدماج في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ووضع حد لتصرف البلدية في أملاكها العقارية إلاّ لفائدة الأشخاص المعنوية العامة تحت طائلة البطلان ( فرع اثنان) .

## الفرع الأول

### تكريس مبدأ تحرير السوق العقارية

كرس المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مبدأ الحرية في التعامل في الملكية العقارية بشتى أنواع التصرفات العقارية ، وبالتالي تحرير سلطة التصرف في الأملاك العقارية (أولا)، كما أنّه تمّ إلغاء التراخيص الإدارية التي كانت تشكل قيودا على حرية التعامل في العقار والحقوق العينية العقارية(ثانيا) .

### أولا: خضوع المعاملات العقارية لمبدأ الحرية في التعامل

أصبحت المعاملات العقارية في مجال الأراضي الداخلة في المحيط العمراني بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم حرّة، بعد أن كانت البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني، فضلا على المنع البات في التعامل في العقارات المهيأة للبناء أو المعدة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي خاص لكونها من صلاحيات البلديات فقط دون غيرها، إلاّ أنّه يجب التمييز في هذه الحالة بين الأراضي العمرانية (1)، والأراضي الفلاحية (2) .

## 1 - المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير

تخضع المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير إلى مبدأ الحرية في التعامل بشتى أنواع المعاملات العقارية دون قيد أو شرط يمكن أن يؤثر على سلطة التصرف عدا الشروط المنصوص عليها قانونا ، وهي تلك الشروط المطلوبة في تحرير العقود كقاعدة عامة تحت طائلة البطلان، وعليه نصت المادة 74 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه:

"لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به وتستثنى من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه".

يتّضح طبقا لأحكام هذه المادة من قانون التوجيه العقاري أنّ كل المعاملات العقارية بشتى أنواعها المنصبة على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير والتي كانت محظورة آنذاك طبقا لأحكام الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات الملغى بموجب القانون رقم 90-25 إلاّ لصالح البلديات، وذلك بهدف تكوين ذمة عقارية معتبرة لصالح البلديات أو انتقالها فقط عن طريق الإرث<sup>(1)</sup> أصبحت حرة لا تخضع إلاّ للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 74 المذكورة أعلاه.

نتج تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-26 إدراج ملكيات عقارية خاصة كثيرة ضمن الإحتياجات العقارية لفائدة البلديات، أدى الى تكوين إحتياطي عقاري ثري لتلبية الإحتياجات الضرورية من البناء لتشييد مرافق عمومية ، وتوزيعها قطع أراضي على المواطنين ممّن تتوفر فيهم الشروط ، دون أن يكون للمالك الحرية الكاملة في التعامل في ملكيته والتصرف فيها بشتى أنواع التصرفات القانونية المتاحة دون قيد أو شرط.

إلاّ أنّه بصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالف الذكر تمّ رفع هذه القيود التي أرهقت كاهل المالك، وقيدت من سلطته في التصرف في ملكيته العقارية

(1)- انظر المادة 6 من الأمر رقم 74-26، المرجع السابق.



بحرية بما يتماشى ومبدأ تحرير السوق العقارية في ظل تبني سياسة اقتصاد السوق، تكريسا للمبادئ الدستورية المنصوص عليها بمقتضى دستور 1996 المعدل والمتمم، مما جعل المالك حرا في ممارسته لسلطة التصرف كإحدى أهم عناصر الملكية، فلم يعد يتقيد هذا الأخير إلا بما يفرضه القانون من شروط في تحرير المعاملات العقارية بوجه عام وهي:

- الشرط المتعلق بالأهلية في التعامل في العقار.

- الشرط المتعلق بإرادة الأطراف المتعاقدة.

- تعيين موضوع الاتفاقية المبرمة (موضوع المعاملة العقارية) .

- تحرير المعاملة العقارية المعنية في الشكل الرسمي لدى الموثقتطبيقا لأحكام القانون تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>.

- إخضاع المعاملة العقارية لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة لانتقال الملكية، وانصراف أثرها في اتجاه الغير، وفيما بين الأطراف المتعاقدة تطبيقا للقانون<sup>(2)</sup>.

تمّ تحرير المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير من كل قيد، حيث أصبح المالك يتمتع بالحرية في التعامل<sup>(3)</sup> مع مراعاة فقط أحكام المادة 71

(1)- انظر في ذلك :

- المادة 12 من الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، الصادر في 15 سبتمبر 1970 .

- المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- انظر في ذلك:

- المادة 61 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

- المادة 16 من الأمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975 .

(3)- تجدر الإشارة الى أنّه بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، وتحرير السوق العقارية تطبيقا لأحكام المادة 74 منه تم معه ضمنا إلغاء البند الذي كان يمنع إعادة بيع الأراضي المتنازل عنها في إطار قانون الإحتياجات العقارية تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-26 الملغى بموجب أحكام هذا القانون ولمدة عشر سنوات (10) من تاريخ تحرير عقد التنازل تماشيا مع قواعد إقتصاد السوق ، سواء كانت داخلة في المحيط العمراني أو خارج

من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والمتعلقة بحق الدولة والجماعات المحلية في ممارسة الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، وبصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية كإجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة بحكم تمتعها بالسلطات الإمتيازية متى كان ذلك تحقيقاً للمنفعة العامة، ومقابل تعويض قبلي عادل ومنصف طبقاً للقانون.

## 2 - المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية:

تخضع المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية على غرار الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير للحرية من حيث المبدأ، إلا أنه بخصوص هذا النوع من الأراضي نظراً لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها وارتباطها بالمصلحة العامة كما نص على ذلك قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>(1)</sup>، فإنها تخضع في التعامل لجملة من الشروط للإبقاء على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي وبهدف الحماية والمحافظة عليها، وعليه نصت المادة 55 من القانون رقم 90-25 على أنه:

" تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضرراً بقابلية الأراضي للاستثمار، وأن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك مع مراعاة أحكام المادة 36 أعلاه، وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه".

يتضح من خلال أحكام هذه المادة أنّ المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية الخاصة تخضع للشروط نفسها التي تخضع لها الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير دون تمييز وهي تخضع لمبدأ الحرية، فقط يجب تحت طائلة بطلان المعاملة العقارية المعنية وانعدام أثرها مراعاة الشروط المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 55

هذه المحيطات العمرانية، الأمر الذي جعل الملاك المعنيين يطالبون آنذاك من إدارة أملاك الدولة برفع هذا الشرط وهو ما حدث فعلاً.

انظر في ذلك مذكرة رقم 219 مؤرخة في 04/04/1999، المرجع السابق.

(1)- انظر المادة 48 وما بعدها من القانون 90-25، المرجع السابق.

المذكورة محافظة على طابعها الفلاحي وتجنبنا لتغيير وجهتها الفلاحية بما يلحق ضررا بها من شأنه أن يؤثر على المصلحة العامة، وتتمثل هذه الشروط فيمايلي:

- وجوب إنجاز المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية لدى الموثق تطبيقا لأحكام المادتين 12 من الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني سالف الذكر تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>، وتستوى في ذلك مع الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، حتى تكون قابلة للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة تطبيقا لأحكام المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على:

" كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

وهذا لانقال الملكية للمتصرف له في التشريع الجزائري تحت طائلة عدم إنتقالها لمخالفتها أحكام المادة 16 من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على:

" إن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون له أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

- وجوب ألا تلحق المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية هذه الأراضي للاستثمار، كتجزئتها قطع أراضي صغيرة الحجم بما يتنافى وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup> تتنفي معه قدرة هذه الأراضي على الإنتاج، أو بهدف استعمالها كأوعية عقارية لغرض البناء.

(1)- للتذكير فإنه خروجاً عن هذه الأحكام القانونية يمكن تحرير عقود الإيجار الفلاحي استثناء في شكل عقود عرفية تطبيقاً لأحكام المادة 53 ف2 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم رغم بطلانها بطلاناً مطلقاً، وذلك لتسهيل إستغلال هذه الأراضي بما يحقق الهدف منها، مما يعني أيضاً التخلي على مبدأ الإستغلال الشخصي والمباشر الذي كان معمولاً به في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الملغى، وهو ما أكد عليه القضاء.

انظر، المحكمة العليا(ع.غ) قرار رقم 17561 مؤرخ في 2008/10/13، المجلة القضائية، عدد2، ص118 .

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.

تأكد ذلك في الواقع، حيث تبين تجزئة الأراضي الفلاحية الخاصة المشاعة إلى قطع أراضي بهدف البناء عليها بطريقة غير قانونية دون رخصة بناء، أو رخصة تجزئة، أدى إلى إنشاء أحياء فوضوية عن طريق بيع حقوق مشاعة ضئيلة بواسطة وكالات عقارية وتكريسها بعقود توثيقية، مما عرض الأراضي الفلاحية للخطر، ومن أجل الحد من هذه الظاهرة تدخلت مديرية أملاك الدولة بمذكرة رقم 4270 ورخة في 21 أبريل 2014 تحت المحافظين العقاريين على الإمتناع من إشهار هذه العقود المخالفة للقانون<sup>(1)</sup>.

- وجوب ألا تؤدي هذه المعالقات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه.

- وجوب مراعاة عدم تحويل هذه الأراضي الفلاحية المعنية بالمعاملة العقارية عن طابعها الفلاحي إلى أراض قابلة للتعمير تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>(2)</sup>، فضلا على ممارسة حق الشفاعة الإدارية من الهيئة المختصة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسم ولحساب الدولة كقيد على حرية التصرف بما يضمن الحماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية.

يقع على كل من البائع والمشتري طبقا لأحكام هذا القانون فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا لإجراء المعاملة العقارية المعنية تحت طائلة البطلان وانعدام أثرها وكأنها لم تكن لأنها تمت خرقا لهذه الأحكام، وهذا حفاظا على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية باعتبارها مورد حيوي هام لا يمكن تعويضه.

(1)- مذكرة رقم 4270 مؤرخة في 21 أبريل 2014 تتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراض فلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- انظرني ذلك :

- المادة 36 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

- والمادة رقم 22 من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

يعد ذلك بمثابة إلتزام قانوني يقع على البائع والمشتري على حد سواء، وأن أي تصرف في هذه الأملاك بما يخالف القانون يعد انتهاكا لأحكام هذا الأخير وإضرارا صارخا بالمصلحة العامة، كما يقع على المشتري الإلتزام بالمحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، ويقع عليه ما يقع على البائع في حال تم التصرف هو الآخر في الملكية العقارية الفلاحية.

تمّ التأكيد على هذه الأحكام حفاظا على الأراضي الفلاحية المنصوص عليها بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 سالف الذكر وذلك بموجب أحكام القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي حيث نصت المادة 22 منه على أنه:

**"يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".**

يتّضح طبقا لهذه الأحكام أن كل المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي تكون حرة وصحيحة ومنتجة لأثارها شأنها في ذلك شأن المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العمرانية أو ذات الطابع العمراني كأصل عام دون قيد أو شرط، إلا أنّ المشرع بخصوص الأراضي الفلاحية قيّد المتصرف فيها ببعض القيود بهدف الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، ولا يعتبر ذلك تقييدا منه لسلطة التصرف التي تظل حرة دون قيد، معتبرا أنّ كل معاملة عقارية على هذه الأراضي تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية فهي باطلة قانونا، وعديمة الأثر القانوني.

إلا أنّه متى كانت هذه التصرفات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية تحترم الشروط المنصوص عليها قانونا لا سيما المادة 74 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم ومطابقة تماما لأحكام التشريعات المعمول بها كانت صحيحة ومنتجة لأثارها يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة.

## ثانياً: إلغاء نظام تحديد الملكية

كرّس المشرع فضلاً على مبدأ تحرير المعاملات العقارية مبدأً تحديد إلغاء نظام الملكية على الأراضي بنوعيتها الفلاحية والحضرية، وبالتالي تكريس مبدأ حرية التملك دون قيد أو شرط والذي كان محظوراً في ظل التشريعات السابقة وهذا لتوسعة وعاء الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة ، إلا ما تم استثناءه بنص قانوني، فلم ينص في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 على تحديد ملكية الأراضي بنوعيتها مما يعني إلغاء مبدأ التحديد (1) ، فضلاً على إلغاء نظام التراخيص الإدارية (2) .

### 1 - إلغاء مبدأ تحديد ملكية الأراضي

عكفت التشريعات السابقة على تكريس مبدأ التحديد سواء تعلق الأمر بالأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، أو الأراضي الزراعية أو القابلة للزراعة، إلا أنه بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تم إلغاء مبدأ تحديد ملكية الأراضي بنوعيتها.

#### أ - إلغاء مبدأ تحديد ملكية الأراضي الفلاحية

تم بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 إلغاء مبدأ تحديد الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المعمول به في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 ديسمبر 1970 يتضمن الثورة الزراعية، وذلك بإلغائه لهذا الأخير بموجب المادة 75 منه، حيث لم يكن مسموحاً للمالك في إطار هذه الأحكام أن يمتلك من الأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة ما يشاء دون أن يطاله التأميم إلا في حدود قدرته على الإستغلال<sup>(1)</sup> كقيد على حرية التملك.

يخضع مبدأ التملك في إطار تطبيق هذه الأحكام لعدة معايير بما يتناسب وقدرات المالك في استغلال أرضه بصفة شخصية ومباشرة، فضلاً على تقييد سلطة التصرف في الأملاك الفلاحية إلا لصالح الدولة ، وإجبار المالك على الإستغلال تحت طائلة اعتباره مالكا غير مستغل في مفهوم هذا الأمر تطبق عليه إجراءات التأميم.

(1)- انظر المادتين 65 و145 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

إلا أنّه بإلغاء الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>(1)</sup> يكون المشرع قد ألغى معه نظام تحديد الملكية بما فتح المجال واسعا أمام الملاك لامتلاك الأراضي وبكل حرية ودون شروط طبقا للقانون.

### ب - إلغاء مبدأ تحديد الملكية الحضرية

كرّس المشرع كذلك على غرار الأراضي الفلاحية أو المعدة للفلاحة مبدأ حرية التملك بخصوص الأراضي الحضرية خلافا للتشريع السابق أي الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات الملغى بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي كان يحدد ملكية الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير حسب الإحتياجات العائلية بمساحة 20 م<sup>2</sup> للشخص الواحد، على أن تحسب هذه المساحة بالنسبة للعائلة على أساس ثمانية (8) أفراد كحد أدنى، من طرف المصالح المختصة طبقا لنظام البناء المطبق والمنطقة التي تقع بها الأرض.

أما فيما يتعلق بالنشاط المهني فقد تم تحديد سقفه المسموح به للتملك ب 600 م<sup>2</sup> للنشاطات غير المرتبطة بملحقات، وب 1500 م<sup>2</sup> بالنسبة لبقية النشاطات<sup>(2)</sup>.

### 2 - إلغاء نظام التراخيص الإدارية

تمّ تحرير بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم كل المعاملات العقارية من كل قيد وعلى رأسها اشتراط استصدار التراخيص الإدارية من السلطة الإدارية المختصة تسمح بإجراء المعاملة العقارية المعنية على الأراضي بنوعها فلاحية كانت أو حضرية تحت طائلة بطلان هذه المعاملة، وعليه كان يخضع التعامل في العقار في ظل التشريعات السابقة إلى بعض القيود ومنها شتراط التراخيص الإدارية المسبقة<sup>(3)</sup> التي كانت تثقل كاهل الملاك في انتظار هذه التراخيص وطول الإجراءات<sup>(1)</sup>.

(1)- انظر المادة 75 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- انظر المرسوم رقم 76-28، المرجع السابق..

(3)- انظر في ذلك:

- مرسوم رقم 62-03، المرجع السابق.

إلا أنه بتعديل أحكام المرسوم رقم 64 - 15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية بموجب أحكام المرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 مايو 1983 يتضمن تعديل أحكام المرسوم رقم 64-15 تمّ الإبقاء على الترخيص الإداري المسبق تمنحه السلطة الإدارية المخولة قانونا كشرط لإجراء المعاملة العقارية المعنية فقط على الأجانب دون المستثمرين منهم<sup>(2)</sup>، فضلا على تدخل الدولة الإجمالي لممارسة حق الشفعة الإدارية للحلول محل المشتري الجزائري وإعادة التنازل لهذا الأخير، وبهذا الإجراء كانت الدولة عبارة عن وسيط تفتتت ملك الأجنبي محل المعاملة العقارية بما خوّلها ذلك القانون ثم تقوم بالتنازل عنه للمشتري الجزائري، حيث لا يستطيع هذا الأخير ممارسة الشفعة.

بقي الترخيص الإداري طبقا لأحكام هذا المرسوم رقم 83-344 كقيد على سلطة تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية إلا بطلب ترخيص إداري من الجهة المعنية دون الجزائري وذلك بمقتضى هذا التعديل الأخير، إذ يتعين على الأجنبي في هذه الحالة وجوب طلب ترخيص إداري من السلطات العمومية (الوالي) من أجل إجراء التصرف المراد، إلا أنه بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم فإنّ المعاملات العقارية سواء كانت منصبة على الأراضي الفلاحية أو الحضرية مهما كان أطرافها فإنها تخضع لمبدأ حرية التعامل دون قيد أو شرط<sup>(3)</sup> إلا ما يجب توفره في هذه العقود من شروط وخضوعها لجملة من الإجراءات القانونية تطبيقا للتشريعات والنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

- مرسوم رقم 64-15، المرجع السابق.

- مرسوم رقم 83-344، المرجع السابق.

(1) REZIG Moussa , op cit , p 16.

(2) - مذكرة رقم 219 مؤرخة في 04 أبريل 1999 تتعلق بالأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية، وترقية الإستثمار، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(3) - إلا أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية ، فإنّ التعامل فيها يخضع لجملة من الشروط من أجل الحماية والحفاظة عليها نظرا لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري.  
انظر في ذلك :

-المواد: 36 و 48 و 49 و 55 من قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

-المواد 21 و 22 و 23 من قانون رقم 08 16، المرجع السابق.



## الفرع الثاني

### تنظيم السوق العقارية البلدية

تم بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تسوية وضعية الأراضي المدمجة في مساحات التعمير تطبيقاً لأحكام الأمر 74-26 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الملغى ونصوصه التنظيمية (أولاً)، كما وضع حداً نهائياً لتصرف البلدية في أملاكها العقارية لصالح الخواص تحت طائلة تجاوز القانون (ثانياً).

#### أولاً: تسوية وضعية الأراضي المدمجة في مساحات التعمير

بالغاء الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات تم معه إلغاء إحتكار البلديات للمعاملات العقارية وتحرير السوق العقارية ومن ثم تكريس مبدأ تسوية وضعية الأراضي التي كانت محل إدماج في الإحتياطات العقارية البلدية تطبيقاً لأحكام الأمر المذكور أعلاه، وعليه تسوى وضعية هذه الأراضي طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري كالاتي<sup>(1)</sup>:

1 - إذا كانت الأراضي المعنية بالإدماج قد تم إدماجها قانوناً بصفة نهائية لصالح البلديات تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 74-26، وتكون بصفة قانونية إذا كانت:

- موضوع مداوات موافق عليها قانوناً (من طرف الوالي باعتباره السلطة الوصية)

- أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي من أجل البناء.

على أن تحوّل هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث لتسيير المحفظة العقارية البلدية طبقاً لمقتضيات تحرير السوق العقارية بدل تسييرها من طرفها كما كان معمولاً به تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 74-26 الملغى باعتبارها صاحبة الإختصاص دون سواها في التنازل عن الأراضي الواقعة داخل محيطات التعمير

(1)- انظر المادة 86 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

سواء من أجل إنجاز برامج إستثمارية أو سكنية، فضلا على تحمل مستعمل القطع الأرضية مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة<sup>(1)</sup>.

تكون الأسعار المحددة كتعويضات محتملة بموجب المرسوم رقم 02-86 مؤرخ في 07 جانفي 1986 يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها<sup>(2)</sup> والمعمول بها في إطار الإحتياطات العقارية البلدية باعتباره الجهاز القانوني الذي تتم في إطاره تسوية وضعية الأوعية العقارية المعنية ماليا إلى غاية صدور القانون رقم 90-18 يتضمن التوجيه العقاري ، أين أصبح يطبق مبدأ القيمة الحقيقية للأملك.

تتم كذلك في إطار أحكام هذا المرسوم رقم 02-86 تسوية وضعية المتنازل لهم عن القطع الأرضية المعنية من طرف البلدية قبل تاريخ صدور القانون رقم 90-25 وتسليم عقود الملكية لفائدة المعنيين شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على:

- وثائق تثبت منح هذه الأوعية قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 عن طريق عقد إداري يتضمن بيع الأرضية.

- مداولة البلدية مصادق عليها قانونا.

- قرار تخصيص الأرضية ، أو محضر إختيار الأرضية المعنية بالتسوية، أو رخصة التجزئة، أو أي وثيقة قانونية مثبتة.

يتعين على مديرية أملاك الدولة في حالة إستيفاء هذه الشروط التدخل لتسوية وضعية الأوعية العقارية المعنية على أساس "طلب تسوية وضعية" وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بها في إطار الإحتياطات العقارية البلدية تطبيقا لأحكام المادة 86 من القانون رقم 90-25<sup>(3)</sup>.

(1)- انظر المادة 07 من الأمر رقم 74-26، المرجع السابق.

(2)- المرسوم رقم 02-86، المرجع السابق.

(3)- تعليمة وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 02، مؤرخة في 31 جويلية 1994، تتضمن تسوية وضعية المستفيدين من قطع أرضية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية.

2 - أما القطع الأرضية الأخرى المعنية بالإدماج بحكم وضعها القانوني إلا أنها لم تدمج نهائيا بصفة قانونية، مما يعني انتقالها للبلدية إلى غاية صدور القانون رقم 90-25 فإنها تبقى لأصحابها وتحت تصرفهم تطبيقا لأحكام هذا الأخير تكريسا لمبدأ استرجاع الأراضي متى كان ذلك بالإمكان يضمن رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة.

### ثانيا: حدود تصرف البلدية في أملاكها العقارية

وضع قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 حداً لإحتكار البلديات للمعاملات العقارية في محفظتها العقارية البلدية، وهي الممتلكات العقارية الحضرية التابعة والمخصصة للتعمير، كما تم الإستحواذ على هذه الأملاك العقارية التابعة لأملاك البلدية عن طريق آلية الإدماج في الإحتياطات العقارية البلدية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث تمّ بموجبه إدماج الكثير من العقارات الخاصة الداخلة في المحيط العمراني لصالح البلديات مقابل تعريضات زهيدة لا تفي بالغرض تقدرها إدارة أملاك الدولة.

إلا أنه بصدور قانون التوجيه العقاري ، والذي تم بموجبه إلغاء أحكام الأمر رقم 74-26 صار لزاما تسويه وضعية هذه الأملاك محل إدماج، والمعنية بأحكام هذا الأمر بما يؤدي إلى فرز وتحديد الوضعية القانونية لهذه الأملاك سواء بإدماجها بصفة نهائية وتصبح تابعة للبلدية متى كانت محل مداوات مصادق عليها قانونا، مقابل تعويض نقدي تعده إدارة أملاك الدولة حسب الجدول المرفق بالمرسوم رقم 86-02 المذكور أعلاه، وإما الإبقاء عليها لملاكها متى لم يتم انتقالها إلى البلدية بصفة قانونية لغاية 18/11/1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم.

### 1- حظر تصرف البلدية في أملاكها العقارية لأشخاص القانون الخاص

حظر القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على البلديات التصرف في أملاكها العقارية الحضرية المتواجدة على مستوى إقليمها لفائدة أشخاص القانون الخاص ومهما كانت المعاملة العقارية المعنية، تحت طائلة البطلان وإنعدام أثرها، حيث نصّت المادة 73 منه على أنه:

"تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها.

وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة، ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا، وعديم الأثر".

كما أنه تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المذكور أعلاه فقد الزم المشرع البلديات إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية<sup>(1)</sup>، إذ يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات، أو الدوائر في داخل الولاية نفسها تدعى "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين".

تعدّ هذه الوكالات المستحدثة لتسيير المحفظة العقارية البلدية في حكم الوكيل القانوني باسم ولحساب البلدية، فهي تعمل من جهة على تحرير السوق العقارية من قيود الإحتكار البلدي، ومن جهة ثانية ممارسة حق الشفعة الإدارية للدولة والجماعات المحلية لتوفير الحاجيات العامة كما يقتضيه القانون، وعليه يتّضح من خلال هذه الأحكام أنّ تسيير المحفظة العقارية البلدية لم يعد من اختصاص البلديات المحتكر الوحيد للسوق العقارية قبل سنة 1990 تاريخ صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري بل أصبح من اختصاص الوكالات العقارية.

أولت مهمة تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية المنشأة بموجب التنظيم، حيث يتمثل هذا الأخير في المرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتضمن إنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>، وبهذا أصبح حق تسيير وتنظيم العقارات المخصصة للتعمير

(1)- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر عدد 68، الصادر في 09 نوفمبر 2003.

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتضمن إنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، معدل ومتمم، ج ر عدد 56 الصادرة في 24 ديسمبر 1990.

من صلاحيات هذه الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وليست من صلاحيات البلدية، وأن أي تصرف تقوم به هذه الأخيرة يعتبر تصرف غير قانوني<sup>(1)</sup> لا يترتب أي أثر اتجاه الغير مهما كان نوعه، وإنما يترتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية، وهو ما أكده القضاء تطبيقا لأحكام القانون، لا سيما المادة 73 ف 2 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

فجاء في أحد قرارات مجلس الدولة رقم 3808 مؤرخ في 08 أفريل 2002:

"العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواها.

العقد المحرر من قبل البلدية عقد غير نظامي لا يترتب أي حق مهما كان نوعه إتجاه الوكالة العقارية المحلية، وإنما يترتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية"<sup>(2)</sup>.

كما أنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المستحدث لهذه الوكالات العقارية المحلية، والمرسوم التشريعي رقم 03-93 يتعلق بالنشاط العقاري فإن هذه الوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضري العقاري، تعتبر مؤسسات إقتصادية وتجارية أي ذات طابع تجاري وليس لها طابع إداري<sup>(3)</sup>، وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص القضاء الإداري، ما لم تكن الإدارة طرفا في النزاع

(1)- نشير هنا إلى أنه حتى وإن تصرفت البلدية في محفظتها العقارية دون الوكالات العقارية صاحبة الإختصاص قانونا تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فإن تصرفها فضلا على أنه غير قانوني لمخالفته أحكام القانون رقم 90-25، فإنه غير قابل للمصادقة عليه من طرف السلطة الوصية لتدخل البلدية في موضوع يخرج عن إختصاصها مما يجعل المداولة غير قابلة للموافقة لعدم مشروعيتها.

انظر قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية ج ر، عدد 37، الصادر في 03 جويلية 2011.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 3808 مؤرخ في 08/04/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص 206.

(3)- انظر في ذلك:

- المادة 24 من المرسوم رقم 90-405، المرجع السابق.

- المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993.

طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 سالف الذكر، وهو ما أكدته مجلس الدولة في عدة قرارات .

فجاء في أحد قرارات مجلس الدولة رقم 4841 مؤرخ في 15 أفريل 2003:

"الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري هي مؤسسات ذات طابع إقتصادي وتجاري، وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع المتقاضين الخاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية"<sup>(1)</sup>.

كما أنّ التصرفات التي تقوم بها هذه الوكالات العقارية لا تخصّ فقط الجوانب التقنية والمالية، وإنما كل الأعمال التي تخص بيع أو شراء عقارات أو حقوق عقارية وخاصة تحرير العقود المثبتة لنقل ملكية هذه الحقوق العقارية محل التصرف.

فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم 10979 مؤرخ في 06 أفريل 2004:

"التصرفات التي تقوم بها الوكالة العقارية لا تخص فقط الوانب التقنية والمالية، وإنما كل الأعمال التي تخص بيعي أو شراء عقارات أو حقوق عقارية وخاصة تحرير العقود المثبتة لنقل ملكية هذه الحقوق العقارية".

يتّضح طبقا للأحكام السالفة المنصوص عليها بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 فيما يخص التعامل مع الأراضي المدمجة، فإنّه يجب التمييز بين حالتين:

أ - حالة الأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات.

فإنّ هذه الأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية البلدية بمقتضى أحكام الأمر رقم 74-26 قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، تبقى من اختصاص البلديات وليس الوكالات العقارية والتي لم يتم استحداثها بعد ولا يمكن أن يمتد اختصاصها بأثر

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 4841 مؤرخ في 15 /04/ 2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 4، الجزائر 2003، ص77.

رجعي، وهو ما أكده القضاء، ف جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 193370 مؤرخ في 28 ماي 2000:

"حيث أنه فيما يتعلق بالوجه الذي أثاره العارض فيما يخص منع ممثلي الجماعات المحلية من التصرف في القطع الأرضية العارية التابعة للغير، وذلك بموجب القانون رقم 25-90، وأنه في قضية الحال باطل بما أن تحرير العقد هو الذي تم لوحدته في 1990/11/21 وأنه عكس ذلك فإن خلال مداولة البلدية وحتى عند قيام (ب ع) في 1989 بالدفع فإن البلدية كانت مختصة لتحرير مثل هذه العقود"<sup>(1)</sup>.

يعد هذا تطبيقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 25-90، حيث نصت المادة 86 ف 1 منه على أنه:

"تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدمجة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى إنطلقت قبل إصدار القانون رقم 25-90 المتضمن ت ع المعدل والمتمم، وكانت محل وموضوع مداوات مصادق عليها قانوناً، أو موضوع رخصة بناء".

أكد على هذه الأحكام مجلس الدولة في عدة مناسبات معتبراً أن الأراضي المدمجة قانوناً في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 26-74 هي ملك للبلدية وليس لملاكها الأصليين ف جاء في أحد قراراته رقم 22779 مؤرخ في 22 مارس 2006:

"حيث أن العقد الإداري المطعون فيه كان محل مداولة من طرف بلدية المشروحة مصادق عليها قانوناً متبوع برخصة البناء لبناء مسكن لفائدة (ز ع)، وبإلغاء قضاة الدرجة الأولى العقد الإداري جاء غير مؤسس لكونه إنصب على أرض أدمجت في الاحتياطات العقارية نهائياً طبقاً لأحكام المادة 86 فقرة 01 من قانون 25-90"<sup>(2)</sup>.

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 193370 مؤرخ في 28 /05/ 2000، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2003، ص215.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 22779 مؤرخ في 22 /03/ 2006، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص45.

## ب - حالة أراضي البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25

فإنّ أراضي البلدية بعد 1990 تاريخ صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم فإنّها تخضع في تسييرها إلى الوكالات العقارية المتميّزة والمستقلة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل والمتمم التي أصبحت هي المختصة دون سواها في تسيير المحفظة العقارية البلدية تحت طائلة البطلان لمخالفة أحكام القانون، لا سيما المادة 73 ف 2 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المذكور أعلاه.

جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 6110 مؤرخ في 11 مارس 2002:

"حيث زيادة على ذلك وبالرجوع إلى القرار الإداري الصادر بتاريخ 16/02/1997 نجد أنه مؤسس على القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري حيث أن هذا القانون في مادته 73 تنص في الفقرة الثانية أن كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلاً وعديم الأثر.

وأنّ القرار الإداري المنتظر من طرف المستأنف عليه إعتد على المرسوم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وهذا المرسوم يحدد المهمة الأساسية لهذه الوكالات في مادته الثالثة تتمثل في حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

حيث أنّ القرار الإداري الذي صدر لفائدة المستأنف عليه لفائدة تخصيص قطعة أرض له قد خالف القوانين الذي اعتمدها<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر لمجلس الدولة رقم 6405 مؤرخ في 01 جويلية 2003:

"حيث يرى مجلس الدولة بشأن قضية الحال، ودون الحاجة إلى التطرق للأوجه الواردة في عريضة الإستئناف، أن المادة 73 من القانون الصادر بتاريخ 18/11/1990 رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية لهيئات التسيير والتنظيم العقاريين وهذا مانصت عليه كذلك المادة 4 من المرسوم المؤرخ في 22/12/1990 رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 6110 مؤرخ في 11/03/2002، نشرة القضاة، عدد 58، الجزائر 2006، ص 275.



حيث ورد تأكيدا على ذلك أن جميع التصرفات التي تقوم بها الجماعات المحلية مباشرة على هذه العقارات ولا تكون لفائدة شخص عام تعد باطلاً وعديمة الأثر.

حيث أن البطلان المنصوص عليه في هذا الصدد يعتبر باطلاً بطلانا مطلقاً ويتعين على القضاة إثارته تلقائياً ولو لم يتمسك به الأطراف<sup>(1)</sup>.

## 2- جواز تصرف البلدية في أملاكها لأشخاص القانون العام

أجاز المشرع بمقتضى أحكام القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم للبلدية إمكانية التصرف في أملاكها العقارية الحضرية المتواجدة على إقليمها لفائدة الأشخاص المعنوية العامة كالدولة والبلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري بمفردها لتسيير المرافق العمومية، وتحقيق المصالح العامة دون اللجوء إلى الوكالات العقارية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 سالف الذكر والتي يبقى من اختصاص هذه الأخيرة فقط التصرفات العقارية لفائدة ولصالح أشخاص القانون الخاص.

تعتبر البلدية حرة بمقتضى القانون إذا أرادت التصرف في أملاكها الخاصة لصالح شخصية عمومية ويعد تصرفها هذا قانونياً لاختصاصها في ذلك طبقاً للقانون، مالم يكن تصرفها لغير أشخاص القانون العام، ذلك تحت طائلة مخالفة أحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي تنص في فقرتها الثانية على أنه:

"...وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة، ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلاً، وعديم الأثر".

يستشف من أحكام الفقرة الثانية من المادة 73 من القانون رقم 90-25 أنه يحظر كل تصرف للبلدية في محفظتها العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص مهما كان شكل المعاملة العقارية المعنية يعتبر تصرفها هذا مشوباً بعيب عدم الاختصاص وهذا طبقاً لأحكام

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 6405 مؤرخ في 2003/07/01، مجلة مجلس الدولة، عدد 4، الجزائر 2003، ص 115.

قانون التوجيه العقاري وقانون البلدية رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية<sup>(1)</sup> إلا لصالح أشخاص القانون العام دون سواها<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### حق الدولة والجماعات المحلية في ممارسة الشفعة

خوّل المشرع الجزائري الدولة والجماعات المحلية بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المعدل والمتمم حق ممارسة الشفعة الإدارية، غير أن اختلاف الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية يجعلنا نبحث عن مفهوم الشفعة بنوعيتها المدنية والإدارية (فرع أول)، كما أن هذه الشفعة لا تقوم بها الدولة مباشرة وإنما أسندت إلى هيئات عمومية مخولة قانونا لهذا الغرض تعمل بإسم ولحساب الدولة سواء تعلق الأمر باقتناء الأراضي الفلاحية أو العمرانية (فرع ثان). .

## الفرع الأول

### مفهوم الشفعة الإدارية

تعتبر الشفعة طريقة من طرق اكتساب الملكية طبقا لأحكام القانون المدني، فهي تخوّل الشخص إمكانية الحلول محل المشتري في بيع العقار، أو الحق العيني العقاري المعني متى توافرت الشروط والإجراءات القانونية المطلوبة، إلا أنّ اختلاف الشفعة المدنية عن الشفعة الإدارية يجعلنا نقف على تعريف كل من الشفعة المدنية والإدارية (أولا)، ثم نميّز بين كل منهما (ثانيا). .

### أولا: التعريف بالشفعة

هي استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل إنتقال ملكية المبيع<sup>(3)</sup>، أو هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار أو الحق العيني العقاري ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا<sup>(1)</sup> وهي نوعان: شفعة مدنية، وشفعة إدارية.

(1)- قانون رقم 10-11، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 72 من القانون رقم 25-90، المرجع السابق.

(3)- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجوائز، 2003 ص 240 .

تفترض الشفعة وجود بائع ومشتري وشفيع في البيع العقاري، أي وجود عقد بيع عقاري للمشتري، وشخص آخر يحل محل المشتري في الشفعة، وتعني الشفعة أنها رخصة أي مكنة إختيارية تجيز للشفيع أن يملك عقارا يسمى العقار المشفوع باعه صاحبه لغيره وهو مشتري العقار ويسمى في هذه الحالة بالمشفوع منه، وهذا الشفيع يشفع بعقار آخر يملكه ويسمى العقار المشفوع به<sup>(2)</sup>.

والواقع أنّ تكييف الشفعة بأنّها رخصة كما ذهبت إليه أغلب التشريعات ومنها التشريع الجزائري في المادة 794، والقانون المدني المصري تأثرا بأحكام الشريعة الإسلامية لهو القول الحق، فالرخصة هي أدنى من الحق وأكثر من الحرية، فضلا على أنّ من خصائص الشفعة عدم قابليتها للتجزئة، وأنها متّصلة بشخص الشفيع، وأنها لا ترد إلاّ على العقارات.

تعدّدت تعريفات الشفعة كرخصة، إلاّ أن الرّاجح عند الفقهاء أنّها عبارة عن:

" إعطاء الإختيار للغير أو المعنيين بهذا الخطاب من أجل التخيير بين بدائل معروفة مسبقا ومحددة، أو يمكن تحديدها، وبالتالي يبقى القبول أو الرفض من شأن إرادة هذا المعني وحده.."<sup>(3)</sup>

كما عرّفت الشفعة في الفقه الإسلامي على أنّها:

"حق تملك العقار المبيع من مشتريه بما قام عليه من الثمن والمؤن رضي أم أبي"

يقصد بالشفعة المدنية الشفعة التي تمارس طبقا لأحكام القانون المدني، وهي شفعة مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص تمارس حسب الترتيب تحت طائلة مخالفة القانون، وفي هذا نصت المادة 795 من القانون المدني على أنّه:

(1)- انظر المادة 794 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- د/ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص151

(3)- د/ رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص152 .

"يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة

- للشريك على الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

- صاحب حق الإنتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة".

يتبين من خلال أحكام هذه المادة أنّ الشفعة كقيد على سلطة المالك في التصرف في عقاره وحقه العيني العقاري بالبيع تثبت فقط لأشخاص محدّدين على سبيل الحصر، وهم من أشخاص القانون الخاص وفي حالة البيع فقط تطبيقا للقانون، وهذا لاعطاء فرصة لهؤلاء من أجل الإبقاء على العقار أو الحق العيني العقاري بحوزتهم باعتبارهم أولى به من المشتري الأجنبي، وبالتالي حلول الشفيع محل المشتري بقوة القانون ما لم يكن هناك مانع قانوني.

وعليه يترتب لمالك الرقبة فقط الحق في الشفعة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع كحق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية، حيث تكتمل الملكية في هذه الحالة بعد أن كانت مجزأة بين شخصين أحدهما يملك الرقبة والآخر يملك حق الإنتفاع.

كما يحق للشريك على الشيوع طبقا لأحكام القانون المدني أن يمارس حقه في الشفعة إذا تصرف بالبيع أحد الشركاء في الشيوع في نصيبه لشخص أجنبي، لأنّه في هذه الحالة قد يفسد عمله مستقبلا ويشتت وحدته، كون الأجنبي في غالب الأحيان يكون مجهول الشخصية لدى الشركاء المعروفين<sup>(1)</sup>، وهذا بغرض الإبقاء أيضا على الملكية المشاعة بين الشركاء دون الأجنبي، كون الإعتبار الشخصي محل اهتمام في هذه الحالة حفاظا على استقرار الملكية ووحدة العقار، إلاّ إذا تخلى الشريك في الشيوع عن ممارسة هذا الحق كون الشفيع ليس مجبراً على ممارسة حقه فله أن يتخلى عنه أو يتنازل عليه.

(1) - دغيش أحمد، نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد1، الجزائر 2009، ص177.

يحق كذلك قانونا لصاحب حق الإنتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة التي ترتب عليها حق الإنتفاع أن يمارس حقه في الشفعة لشراء الأرض (الرقبة) محل التصرف بالبيع من طرف مالكها الأصلي، وهذا من أجل أن يصبح مالكا للرقبة وحق الإنتفاع معا، إلا إذا تنازل عن حقه، فيتحرر عندئذ البائع من هذا القيد، حيث يسقط الحق في الشفعة طبقا لأحكام القانون المدني إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع، أو إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون<sup>(1)</sup>.

يمارس الشفيع حقه في الشفعة طبقا لأحكام المادة 795 من القانون المدني بقوة القانون دون أن يكون ملزما بتبرير حقه في الشفعة، أو تسبب ذلك ، فمتى كان صاحب صفة طبقا للقانون، ترتب له هذا الحق تطبيقا لأحكام المادة المذكورة أعلاه.

أما الشفعة الإدارية فيقصد بها تلك الرخصة المخولة قانونا لفائدة الأشخاص العمومية تحديدا كالدولة، والجماعات المحلية، تمارسها في حدود القانون من أجل إقتناء الأملاك بنوعيتها فلاحية ، أو عمرانية أو قابلة للتعمير محل التصرف بالبيع أو التنازل من أشخاص القانون الخاص عن طريق هيئات عمومية مخولة لهذا الغرض، وذلك وفق إجراءات قانونية تحت طائلة سقوط حق ممارسة الشفعة<sup>(2)</sup>.

كما تهدف الشفعة الإدارية على خلاف الشفعة المدنية التي ترعى حماية مصالح الأفراد إلى حماية المصلحة العامة تختلف باختلاف طبيعة العقار ما إذا كان فلاحيا أو حضريا إلى تحقيق الأهداف الآتية:

(1)- انظر المادة 807 من الأمر رقم 75-58 . المرجع السابق.

(2)- تجدر الإشارة الى أنّ لإدارة التسجيل بمصلحة الضرائب حق ممارسة الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية لصالح الخزينة العمومية من يوم تسجيل العقد أو التصريح، يبلغ قرار إستعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق. " انظر المادة 118 من الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل معدل ومتمم، ج ر، عدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1976.

## 1- بالنسبة للعقار الفلاحي

من بين ما تهدف إليه الشفعة الإدارية المكرسة كحق لأشخاص القانون العام بالنسبة للعقار الفلاحي الذي يمثل ثروة ومورد حيوي هام ومصدر اقتصادي محل اهتمام الدولة مايلي:

أ - الحفاظ على العقار الفلاحي وحمايته نظرا لأهميته ودوره في الإقتصاد الوطني، حيث إذا كان من حق المالك أن يتصرف في ملكيته الفلاحية الخاصة كما يشاء ، فإنه ليس من حقه أن يترتب على تصرفه ضررا بالمصلحة العامة، الأمر الذي يجعله يتقيد بالشروط القانونية تحت طائلة بطلان المعاملة، خاصة بعد أن تبين الضرر اللاحق بالأراضي الفلاحية في الفترة السابقة جعل المشرع بمقتضى القانون ملزماً بحماية هذا النوع من الأراضي<sup>(1)</sup>.

ب - وضع حد لأنانية المالك المتصرف في حقه العيني بالبيع والذي لا تهمه سوى تحقيق مصالحه الشخصية، ولو كان على حساب المصلحة العامة.

ج - محاربة ظاهرة التماذي في التلاعب بالعقار الفلاحي الخاص دون مراعاة القانون بل وأن استغلاله واستثماره واجب قانوني لما له من دور اجتماعي واقتصادي منوط به، الأمر الذي جعل المشرع بمقتضى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم يعتبر عدم استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة تعسف في استعمال الحق يؤدي الى توقيع الجزاءات أخطرها البيع الجبري على المالك ،حيث يمارس الديوان الوطني للفلاحة الشفعة باسم ولحساب الدولة<sup>(2)</sup>.

د - محاربة ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية الخاصة إلى أقل من المساحة المرجعية إلى مساحات وقطع صغيرة عن طريق عملية القسمة لإنهاء حالة الشيوع، بما يخالف أحكام

(1)- انظر في ذلك:

- المادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

-المادة 21 وما بعدها من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

-المادة 29 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

(2)- انظر المواد 48 و 49 و 50 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

المرسوم رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية من شأن ذلك أن يؤدي إلى إلحاق الضرر بقبالية الأراضي للإستثمار، فضلا على تشتيتها بما يصعب من استغلالها استغلالا رشيدا طبقا لقواعد وأنماط الزراعة العصرية.

هـ - تدعيم عمل الأرض الفلاحية، وهذا بفتح مجال الملكية العقارية لفائدة الفلاحين الشباب ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية بدل المستثمرين المخالفين لأحكام القانون، ولفائدة المستثمر المستأجر عن طريق الشفعة في حالة بيع الأرض التي يستثمرها<sup>(1)</sup>.

## 2- بالنسبة للعقار الحضري

على غرار الأراضي الفلاحية كرسّ المشرع حق الشفعة للدولة والجماعات المحلية على الأراضي ذات الطابع العمراني محل المعاملات العقارية المخالفة لأحكام القانون من أجل اقتناء هذه الأملاك تحقيقا للأهداف الآتية:

أ - توفير الحاجيات ذات المصلحة العامة، عن طريق استغلال الأراضي محل حق الشفعة من الدولة والجماعات المحلية في أغراض تحقيق المنافع العامة، فضلا على اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وعليه نصت المادة 71 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 على أنه:

"ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفر الحاجيات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه".

(1) - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 243 .

ب - إقتناء الأملاك العقارية الحضرية من أجل إقامة المشاريع الإجتماعية كالسكنات بمختلف صيغها للقضاء على أزمة السكن ، وتشبيد مشاريع ذات النفع العام لاسيما أمام ندرة الأوعية العقارية لاستقبال هذه المشاريع.

ج - تهدف الشفعة الإدارية إلى تحكم الدولة في العقار الحضري، وتسييره ، ومراقبته.

د - المحافظة على النسيج العمراني، وإعادة تأهيل الفضاءات العقارية لاستقبال وتوطين المشاريع العمومية التي تتطلب توفير الأوعية العقارية لتحقيق الأهداف المنشودة.

فالشفعة الإدارية كالشفعة المدنية تعتبر وسيلة لكسب الملكية العقارية الخاصة محل التصرف من أشخاص القانون الخاص، إلا أنها تتميز بنظام قانوني خاص بها يختلف من حيث الأحكام والأطراف عن قواعد الشفعة المدنية طبقاً لأحكام القانون المدني، فهي كأصل عام تتقرر على خلاف الأصل في حرية التملك الذي يستند إلى الرضاء والإتفاق، كمبدأ تحميه القوانين، فهي إذن قيد على سلطة تصرف المالك في ملكيته، وعلى حرية المشتري في التملك.

### ثانياً: تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية

تتميز الشفعة الإدارية المقررة لأشخاص القانون العام كالدولة والجماعات المحلية تمارسها عن طريق هيئات عمومية مخولة قانوناً لهذا الغرض باسمها ولحسابها عن الشفعة طبقاً لأحكام القانون المدني من حيث:

أ- **صفة الشفيع:** حيث أنّ الشفعة الإدارية مقررة للأشخاص المعنوية العامة بينما الشفعة المدنية طبقاً لأحكام القانون المدني يكون الشفيع فيها من أشخاص القانون الخاص.

ب - **من حيث التسبب:** الشفيع في الشفعة المدنية ليس ملزماً قانوناً بتسبب رغبته في الحلول محل المشتري، فالصفة المتوفرة فيه قانوناً تعفيه من التسبب، في حين أنّ الشفيع في الشفعة الإدارية التي هي الدولة والجماعات المحلية ملزمة بتسبب رغبته في ممارسة الشفعة حتى لا تكون هذه الأخيرة سبيلاً إلى تقييد سلطات الملكية هذا من جهة، ومن جهة



أخرى فإنّ التسبب من شأنه تمكين القاضي المختص من مراقبة مدى مشروعية قرار الدولة وجماعاتها المحلية في اللجوء للشفعة.

**ج - من حيث الهدف:** تهدف الشفعة المدنية لحماية المصالح الخاصة وهي مصالح شخصية يحميها القانون ويرعاها ويوفّر لها سبل ذلك، في حين تهدف الشفعة الإدارية إلى حماية المصالح العامة في تفادي ارتفاع الأسعار<sup>(1)</sup> والمضاربة العقارية، فضلا على اقتناء الأملاك لتحقيق الأهداف المسطرة للمنفعة العامة، وعليه أجاز المشرع للدولة والجماعات المحلية استعمال حق الشفعة للحلول محل المشتري، إلا أنّ ذلك يتحقق وفق إجراءات وشروط قانونية محددة وفي أضيق الحدود حماية للمصالح الخاصة.

#### د - من حيث الآثار

يحلّ الشفيع في الشفعة المدنية بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، إلا أنّه لا يمكن له الإنتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضا البائع، ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة.

كما أنّه إذا بنى المشتري في العقار المشفوع ، أو غرس فيه أشجارا قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار مازاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس، أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الإعلان بالرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة، وإذا اختار استبقاء ذلك فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس<sup>(2)</sup>.

أما في الشفعة الإدارية فإنّ الهيئات العمومية المخوّلة لهذا الغرض باسم ولحساب الدولة فإنّها تحل محل المشتري في العقار محل البيع فلاحي كان أو عمراني بدفع ثمن معادل، فضلا على حلول المتنازل فيما يتعلق بحقوق الإمتياز الممنوحة في إطار المستثمرات الفلاحية على أراضي الدولة محل المتنازل في جميع الحقوق والواجبات المكرسة بموجب هذا الحق مدّة الإمتياز المتبقية.

(1) - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 242 .

(2) - انظر المادة 804 وما بعدها من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

### الهيئات العمومية المخولة لممارسة الشفعة، والإجراءات المتبعة

تُمارَس الشفعة الإدارية لصالح الدولة والجماعات المحلية من أجل اقتناء الأراضي بنوعيتها لاستغلالها للصالح العام، والمحافظة عليها وحمايتها هيئات عمومية مخولة قانوناً لهذا الغرض (أولاً)، وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون (ثانياً) .

#### أولاً: الهيئات العمومية المخولة لممارسة الشفعة

تختلف الهيئة العمومية الممارسة للشفعة باسم ولحساب الدولة باختلاف طبيعة الأرض ما إذا كانت فلاحية، حيث يُمارَس الحق في هذه الحالة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (1)، أو كانت الأرض عمرانية أو ذات طابع عمراني، حيث في هذه الحالة يُمارَس حق الشفعة من طرف وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (2) .

#### 1 - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فإنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخوّل قانوناً لممارسة الشفعة الإدارية فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية باسم ولحساب الدولة، باعتباره الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض<sup>(1)</sup>، والمنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 سالف الذكر، وفي هذا نصّت المادة 52 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المذكور أعلاه على أنّه:

"وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزاً مؤقتاً على استغلال الأراضي المقصودة.

ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع.

(1) - انظر المادة 51 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

وفي هذا الإطار يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني. "

يتضح من خلال أحكام المادة 52 ف 3 أنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الهيئة العمومية المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة الإدارية باسم ولحساب الدولة لاقتناء الأراضي الفلاحية، لا سيما غير المستغلة في مفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، وثبت ذلك وفق إجراءات محدّدة قانونا، وهذا باعتباره المؤهل الوحيد لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية طبقا لأحكام هذا المرسوم.

وعليه فإنّه إذا تعيّن بيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة قانونا كانت خصبة جدا أو خصبة يمكن لهذه الهيئة العمومية من ممارسة حق الشفعة لاقتناء هذه الأراضي نظرا لأهميتها من جهة، وحفاظا على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي من جهة أخرى، وذلك من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم<sup>(1)</sup> تطبيقا لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري من أجل ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية غير المستغلة من مالكيها، أو حائزها، أو مستأجرها لمدة معينة محددة قانونا<sup>(2)</sup>، حيث يتقدم لممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة من أجل شراء هذه الأراضي<sup>(3)</sup>.

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة في هذه الحالة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وبالتالي يحتل المرتبة الأخيرة حسب ما هو محدد طبقا لأحكام هذه المادة وهذا للسماح لمالك الرقبة، أو صاحب حق الإنتفاع، أو للشريك في الشيوخ من ممارسة هذا الحق للإبقاء على الأرض الفلاحية بأيدي أحد من هؤلاء.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 96-87، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 49 من القانون رقم 90-25 .

(3) - انظر المادة 2 ف 3 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

إلا أنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يمثل الدولة مالكة الرقبة فيما يخص أراضي المستثمرات الفلاحية الممنوح عليها حق انتفاع دائم للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 87-19 سابقا، حق الإمتياز حاليا بموجب القانون رقم 10-03، فإنّه طبقا لأحكام المادة 24 منه يحتل المرتبة الأولى من مراتب الشفعاء المحددة طبقا لأحكام القانون المدني لا سيما المادة 795 منه، وهذا عند التنازل عن الحصص في المستثمرة الفلاحية باعتبارها من حقوق الإنتفاع الدائمة، أو في حالة سقوط هذه الحقوق<sup>(1)</sup>، حيث يقوم الديوان في هذه الحالة بإعادة تأهيل هذه الأراض وإعادة توزيعها.

يتقدم أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة في حالة إنجاز معاملات عقارية تنصب على أراضي الملكية الفلاحية الخاصة خلافا لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، كأن تلحق المعاملة المعنية ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار، أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، أو تجزئتها إلى أقل من المساحة المرجعية المحددة بموجب التنظيم لا سيما المرسوم رقم 97-490 يتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، حيث يمكن في حالة ما إذا كانت هذه المعاملة العقارية مخالفة لهذه الأحكام فهي باطلة بطلانا مطلقا، وعديمة الأثر القانوني يتعيّن تدخل الهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لنقل الملكية إليها بدفع ثمن معادل<sup>(2)</sup>.

يمتد في هذه الحالة حق الشفعة الإدارية إلى المجاورين، وفي هذا نصت المادة 57 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه:

"يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة".

وعليه فإنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بممارسة حق الشفعة في الحالات الآتية:

(1)- دغيش أحمد، المرجع السابق، ص190.

(2)- انظر المادتين 55 و56 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

أ - في حالة الأراضي الفلاحية الخاصة غير المستغلة بمفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، وثبت ذلك بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، تعينه هيئة معتمدة خاصة بمعاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية والتي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتضمن تشكيل الهيئة الخاصة وإجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

إلا أنه في هذه الحالة وبعد الإعدارات الموجهة للمالك أو الحائز من أجل حثه على استغلال الأراضي الفلاحية المعنية دون امتثال يمكن اللجوء إلى تطبيق أحكام المادة 51 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، لا سيما في حالة بيع الأراضي المعنية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة، حيث يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني بهدف الإبقاء على الأرض الفلاحية غير المستغلة في أيدي المنتجين الفلاحيين تطبيقا لأحكام المادة 52 ف 2 من القانون رقم 90-25 المذكور أعلاه.

ب - في حالة إنجاز معاملات عقارية مخالفة لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بما يجعلها معاملات باطلة بطلانا مطلقا، حيث في هذه الحالة يتقدم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة لانتقال الملكية إليه بدفع ثمن معادل، وفي هذه الحالة يمتد حق الشفعة تبعا لما هو مذكور في أحكام المادة 795 من القانون المدني إلى المجاورين .

يعدّ هذا خلافا لأحكام الشفعة المنصوص عليها بموجب أحكام القانون المدني كقاعدة عامة، لاسيما المتعلقة منها بصفة الشفيع بالنص على حق المجاورين في الشفعة لتأتي بعدها مرتبة الدولة للأخذ بالشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يفسر

(1) - انظر المادة 49 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.

هذا مدى حرص الدولة على الإبقاء على الأرض الفلاحية في أيدي المنتجين أولاً وتشجيعهم على استثمارها دون الدولة.

ج - في حالة تنازل المستثمر المستفيد في إطار القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>، ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة عن حق الإمتياز الممنوح على أراضي المستثمرات الفلاحية بصفة فردية أو جماعية على الشيوخ ويخصص متساوية.

يجب في هذه الحالة على كل مستثمر صاحب حق امتياز (حق انتفاع دائم سابقاً) يرغب في التنازل عن هذا الحق الممنوح له في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الإمتياز، وما إذا كانت تتوفر فيه الشروط المطلوبة قانوناً، حيث يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به<sup>(2)</sup>.

## 2 - وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

تنص المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه:

"ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه".

(1) - انظر المادة 15 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 17 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

صدر تطبيقاً لهذه الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم سالف الذكر باعتباره هيئة عمومية معنية بممارسة حق الشفعة باسم ولحساب الدولة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

إلا أنه طبقاً لأحكام هذا المرسوم فقد خصّ الجماعات المحلية دون الدولة بإنشاء الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري، خلافاً لأحكام المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المذكورة أعلاه، مما يعني أنّ حق الدولة في الشفعة تمارسه عن طريق مديرية أملاك الدولة، ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية، حيث يؤدي ذلك إلى وجود حقين للشفعة، حق تمارسه الدولة، وحق تمارسه الجماعات المحلية دون تحديد لمرتبتهما.

أمّا من حيث رتبة الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في ممارسة الشفعة الإدارية على الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير، فإنّه طبقاً لأحكام المادة 71 ف 3 من القانون رقم 90-25 تمارسها في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني كقاعدة عامة، وهذا خلافاً لرتبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسته لحق الشفعة فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية.

يفسر هذا على أنّ للأراضي العمرانية أهمية كبيرة لدى الدولة لقلّتها وندرته والتي تسعى لاقتنائها بهدف استغلالها الإستغلال الأمثل وتوظيفها للحاجيات العامة، بما يحافظ لاسيما على النسيج العمراني، على خلاف الأراضي الفلاحية حيث يأتي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسته للشفعة في المرتبة الأخيرة، أي لمالك الرقبة، فالشريك في الشيوخ، فصاحب حق الإنتفاع إلى المجاورين للأرض الفلاحية المعنية محل الصفقة، إذا تعلق الأمر في هذه الحالة الأخيرة بمعاملات عقارية منسوبة على أراض فلاحية مخالفة لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بغية تحسين الهيل العقاري في المستثمرة الفلاحية.

## ثانياً: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية

تمر الشفعة طبقاً للأحكام العامة وفق إجراءات قانونية محددة تحت طائلة سقوط الحق تبدأ بمرحلة إعلان الرغبة في ممارسة الشفعة لكل من البائع والمشتري (1) ثم كفيات تدخّل الهيئة العمومية المخولة قانوناً للأخذ بالشفعة (2) .

### 1 - إعلان الرغبة في ممارسة الشفعة:

تنص المادة 799 من القانون المدني على أنه:

"على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة إن إقتضى الأمر ذلك".

يجب أن يشمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلاً:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافياً،

- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع وإسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدرة ثلاثون يوماً للإعلان المنصوص عليه في المادة 799<sup>(1)</sup>.

يتّضح من خلال هذه الأحكام أنه يجب على الشفيع بمجرد وصول الإنذار الرسمي الموجه إليه من البائع أو المشتري أن يعلن عن رغبته في أخذ العقار بالشفعة إذا كان راغباً في ذلك في خلال الأجل المذكور، وهو أجل شهر من تاريخ الإنذار وإلا سقط حقه.

وعليه لا يعتدّ بعلم الشفيع بوقوع البيع، بل وحتى إذا قام الدليل القاطع بأنّه قد علم بالبيع في وقت معين، فإنّ الميعاد مع ذلك لا يسري من هذا الوقت، وإتّما من وقت وصول الإنذار إليه كما هو محدد قانوناً.

(1)- انظر المادة 800 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.



وإذا تعدد الباعون أو المشترون وجب إعلانهم جميعاً بالرغبة في الشفعة في الميعاد القانوني، فإذا وجّه الإعلان إلى أحدهم فقط، أو وجّه الإعلان إلى أحد في ميعاده المحدد، والآخر بعد فواته كان الإعلان عن الرغبة باطلاً، وجاز الدفع بعدم تقيد الشفيع بالميعاد القانوني لسقوط حقه في الشفعة، ولما كان هذا الحق لا يتجزأ فإن السقوط بالنسبة لواحد يسقط الشفعة لباالنسبة للآخرين ولو كان إعلانهم صحيحاً<sup>(1)</sup>.

كما يجب أن يكون التصريح بالرغبة طبقاً لأحكام المادة 801 من القانون المدني بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان التصريح باطلاً، ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً. فالتصريح بالرغبة في ممارسة الشفعة يجب أن يكون في شكل عقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط تحت طائلة البطلان وسقوط الحق عن الشفيع، فضلاً على تسجيله ليحتج به ضد الغير.

فالتسجيل هنا لا يعد إجراء لازم من إجراءات الشفعة تحت طائلة سقوطها، فللشفيع الحق في أن لا يسجل تصريحه بالرغبة في الشفعة، وإنما تم تقرير التسجيل ليكون حجة على الغير، إلا أنه حماية لمصلحته يجب القيام بتسجيل الرغبة في ممارسة حق الشفعة حتى لا يكون في خطر في حال تمّ تصرف المشتري في العقار المشفوع فيه فيصبح التصرف سارياً في حق الشفيع الذي لم يتمّ بتسجيل إعلان الرغبة حتى ولو حصل على حكم يثبت حقه في الشفعة حماية لمصالح الغير، حيث لا يسري في حقه بمفهوم المخالفة أيّ تصرف من المشتري من تاريخ التسجيل.

يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم يتمّ الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة<sup>(2)</sup>.

(1) - د/ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 253.

(2) - انظر المادة 801 ف 02 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## 2 - كيفيات تدخّل الهيئة العمومية من الأخذ بالشفعة

يتحدد موقف الهيئة العمومية المختصة في ممارسة الشفعة الإدارية، سواء تعلق الأمر بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو تعلق الأمر بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهذا حسب طبيعة الأرض محل الشفعة حسب الحالات الآتية:

### أ - حالة القبول بالأخذ بالشفعة

يجب على الهيئة العمومية في هذه الحالة التقيد بالإجراءات القانونية المنصوص عليها تحت طائلة سقوط الحق في الشفعة لا سيّما أحكام المادة 799 وما يليها من القانون المدني، حيث في هذه الحالة أيضا يحل الشفيع محل المشتري في جميع الحقوق والإلتزامات، إلاّ أنّه خروجاً عن قواعد الشفعة المدنية فإنّه يجوز للهيئة العمومية المعنية تعديل الثمن المتفق عليه أصلاً بين البائع والمشتري وفي هذا نميّر بين حالتين:

- حالة قبول البائع للعرض المقدم من طرف الهيئة.

ينعقد في هذه الحالة العقد وتنتقل الملكية من البائع إلى المشتري بعد الإمتثال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

- أما في حالة رفض البائع للعرض المقدم له من طرف الهيئة المعنية فهذه الأخيرة اللجوء إلى القضاء لتحديد ثمن الأرض محل الشفعة.

### ب - حالة رفض الأخذ بالشفعة

في حالة رفض الهيئة العمومية الأخذ بالشفعة صراحة أو ضمناً بفوات الأجل المحدد قانوناً، يترتّب على ذلك حق البائع والمشتري في إتمام إجراءات البيع وإعداد العقد.

وعليه طبقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، فإنّه عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية بوصول استلام قصد

الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليها طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه.

يتعيّن عليهم الإفصاح عن ردّهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما، وهنا يمكن التمييز بين حالتين:

### 1 - حالة الرد بالإيجاب

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الإمتياز المعروف للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الإمتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل عن حقه في الإمتياز.

### 2 - حالة الرد بالسلب

في حالة الرد بالسلب، أو غياب الرد في الأجل المحدد قانونا (30يوما)، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة، ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الإمتياز.

تتم شكليات التنازل في حالة ممارسة حق الشفعة سواء من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان عن حق الإمتياز طبقا للتشريع المعمول به، وفي حالة عدم ممارسة حق الشفعة من الأعضاء، أو من الديوان على حد سواء، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب حق الإمتياز بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الإمتياز، وفي هذه الحالة لا يبقى الإمتياز إلا لمدة حق الإمتياز المتبقية<sup>(1)</sup>.

إلا أنّه طبقا لأحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنّ حقوق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المكتسبة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة تمنح بعد ذلك عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها، وللديوان حق تخصيصها لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية بعد ترخيص من وزير الفلاحة، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الإمتياز بسعر الإكتتاب مع زيادة 20 في المئة<sup>(2)</sup>.

(1)- انظر المادة 19 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 24 ف 2 من المرسوم رقم 10-326، المرجع السابق.

## خلاصة الباب الأول

نخلص في نهاية الباب الأول من هذه الدراسة إلى القول بأنّ المشرع الجزائري تعامل مع الملكية العقارية الخاصة في ظل تبني النظام الإشتراكي معاملة خاصة تقوم على مبدأ التحديد والتقيد والمنع من التصرف بهدف توسعة وعاء الملكية العقارية العامة على حساب الملكية الخاصة، نظرا لما لهذه الأخيرة من وظيفة اجتماعية يجب أن تؤديها وهو ما كرسه بصراحة دستور 1976 لا سيما المادة 16 منه، وعليه صدرت بعد الإستقلال الوطني عدّة نصوص قانونية تهدف إلى تأمين أملاك المعمرين الذين غادروا التراب الوطني وانتقالها للدولة، مثل المرسوم رقم 62-20 مؤرخ في 24 أوت 1962 يتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والرسوم رقم 63-388 مؤرخ في 02 أكتوبر 1963 يتضمن تأمين الملكيات الزراعية التابعة للأجانب.

كما صدر المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 20 أكتوبر 1962 يمنع التصرف في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة إلا وفق شروط وإجراءات نص عليها هذا المرسوم تحت طائلة بطلان المعاملة العقارية المعنية سواء تمت داخل الوطن أو خارجه، وبالتالي كان يقع على المعني استصدار جملة من التراخيص الإدارية من الجهات المعنية تسمح له بإجراء المعاملة العقارية المقصودة من عدم ذلك.

صدر بعدها المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية ، حيث اشترط طبقا لأحكام المادة الثانية منه استصدار ترخيص إداري من عامل العمالة (الوالي حاليا) لإجراء إحدى المعاملات العقارية المعنية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا المرسوم مهما كانت صفة أطراف المعاملة، إلا أنّه بعد تعديل هذا المرسوم بالمرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 مايو 1983 تم رفع هذا الحظر على الجزائري دون الأجنبي الذي ظل ملزما بهذا الترخيص.

رغم هذا الحظر القانوني لم يمنع المعنيين من إجراء عدّة معاملات عقارية منسبة على الأملاك المعنية بالمرسوم رقم 62-03 بخلاف القانون، وهو ما تأكد عندما تم تكريس حق استرجاع الأراضي بموجب القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم

الذي من بين شروطه ألا تكون الأراضي المعنية بالإسترجاع قد تم التعامل فيها خرقا للقانون، أي المرسوم رقم 62-03 المذكور أعلاه.

صدر بعد ذلك المرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963 يتضمن وضع الأملاك المنقولة وغير النقولة تحت حماية الدولة بدافع الحفاظ على النظام العام، وفي ظل الأحادية الحزبية، دون أن يرد بشأنها نص قانوني ينقل ملكيتها إلى الدولة على غرار الأراضي المؤممة، مما يعني أنه مجرد إجراء تحفظي سرعان ما يزول بزوال الأسباب والدوافع، حيث ظلت هذه الأملاك تحت حماية الدولة لفترة طويلة من الزمن وحرم منها ملاكها رغم مطالباتهم بها أمام القضاء.

أصدر المشرع الجزائري مع بداية سبعينيات القرن الماضي لتحديد وتقييد وتحجيم العقار الفلاحي الخاص الأمر رقم 71-73 يتضمن ث. ز أدى إلى تأمين الملكيات الخاصة والإستحواذ عليها لصالح الدولة، مقابل تعويض زهيد لم يستفد منه الكثيرون يخضع تقديره للمرسوم رقم 83-92 مؤرخ في 29 يناير 1983 يتضمن التعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية، والإبقاء فقط على جزء قليل للمالك في حدود قدرته على الإستغلال الشخصي والمباشر تطبيقا لمعيار الحد الأدنى والأقصى ليتم توزيعها على مستغلين آخرين ممن تتوفر فيهم شروط هذا الأمر عملا بمبدأ الأرض لمن يخدمها، وحرم منها ملاكها الأصليون رغم مطالباتهم بها دون جدوى.

تمّ بموجب أحكام هذا الأمر أيضا منع التصرف في الأملاك العقارية الفلاحية إلا لصالح الدولة عدا انتقالها عن طريق الإرث، وأن أي معاملة عقارية تمت خلافا لأحكام هذا الأمر بهدف إبعادها عن التأمين تعد لاغية وعديمة الأثر، فضلا على تكريس حق الشفاعة الإدارية للدولة والجماعات المحلية كقيد يطل سلطة التصرف كإحدى أهم سلطات الملكية.

أصدر المشرع بعد ذلك فيما يتعلق بالأراضي العمرانية الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين إ. ع ل. ص. ب، ونصوصه التنظيمية رقم 76-27 و 76-28 و 76-29 مؤرخين في 07 فبراير 1976 تمّ بموجبه إدماج الأراضي من كل نوع ومنها أراضي الملكية الخاصة الداخلة في المحيط العمراني إلى البلدية المعنية مقابل تعويض نقدي تعده إدارة أملاك الدولة، على أن يحتفظ المالك بمساحة عشرين متر مربع (20 م<sup>2</sup>) لكل فرد من العائلة

ليدمج الباقي في احتياطات البلدية بهدف تكوين رصيد عقاري يستفيد منه مواطنون آخرون لتشييد أبنية وسكنات، واستغلالها لمشاريع عامة.

تمّ بموجب أحكام هذا الأمر لاسيما المادة 6 منه، فضلا على تحديد الملكية العقارية الحضرية منع التصرف في هذه الأملاك الداخلة في المحيط العمراني وحرمان المالك من إجراء أية معاملة عقارية إلا لصالح البلدية التي كانت المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية آنذاك دون سواها، مما أدى هذا التقييد إلى انتشار وذيوع التعامل بالعقود العرفية.

عمدت الدولة بداية الثمانينات إلى التصرف العشوائي في الأملاك المؤممة والمتبرع بها لص. و. ث. ز والموضوعة تحت حماية الدولة ماديا بإقامة مشاريع عليها مما أفقدها طابعها الفلاحي، وقانونيا بتوزيعها في إطار تطبيق أحكام القانونين المشهورين آنذاك وهما القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، والقانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث تم اكتسابها من طرف الغير عن طريق الإستصلاح، أو الإستفادة من حقوق انتفاع دائمة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية الملغى تمّ تحويله الى حق امتياز بموجب القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 لمدة 40 سنة قابلة للتجديد .

عمد المشرع في فترة الثمانينات إلى تبني سياسة الإنفتاح على الملكية الخاصة نحو توسيع وعائها مكرسا مبدأ التنازل عن أملاك الدولة ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاوي للشاغلين الشرعيين، وذلك بموجب القانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير 1981 الملغى بموجب القانون رقم 2000 06 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، وكذا تسوية وضعية البناء غير المشروع، وذلك بموجب المرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، فضلا على تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة عن طريق استحداث عقد الشهرة بموجب أحكام المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 يسن إجراء الإثبات بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية

أصدر المشرع الجزائري بعد التحولات السياسية والإقتصادية مطلع التسعينيات القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ألغى بموجبه أحكام الأمرين رقم 71-73 و 74-26 المذكورين أعلاه لرد الإعتبار للملكية الخاصة الفلاحية والحضرية تكريسا للمبادئ التي تبناها دستور 1989 متبنيا عدّة مبادئ أساسية:

- مبدأ إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة لملاكها الأصليين بشروط نصت عليها المادة 76 من هذا القانون رقم 90-25، أما بالنسبة للأراضي الحضرية فإنّ تسوية وضعيتها يكون بمدى انتقال ملكيتها إلى البلدية المعنية عن طريق مداوات مصادق عليها قانونا، أو رخص بناء، أو رخص تجزئة من عدم ذلك.

- مبدأ تحرير السوق العقارية على الأراضي بنوعيتها، وعدم خضوع المعاملة العقارية المعنية إلا لما تخضع له العقود من شروط بشكل عام، ماعدا المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية فهي حرة من حيث المبدأ، إلا أنّها تخضع لجملة من الشروط حفاظا على مبدأ الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية لما لهذه الأخيرة من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة بها، حيث تم التأكيد على هذه الشروط بموجب القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، وبتحرير السوق العقارية يكون المشرع قد ألغى نظام التراخيص الإدارية التي كانت تشكل قيда على حرية التصرف في الأملاك العقارية.

تمّ بهذا القانون أيضا إلغاء مبدأ احتكار البلديات للسوق العقارية، بحيث جعل تصرف البلدية في محفظتها العقارية لا يكون إلا لأشخاص القانون العام دون أشخاص القانون الخاص التي أوكلت مهمتها إلى الوكالات العقارية المحلية المستحدثة بموجب المرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، تحت طائلة بطلان المعاملة العقارية المعنية واعتبارها كأنّها لم تكن.

- مبدأ إثبات الملكية الخاصة سواء بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري، أو بسند قانوني يبرّر الحيازة أو الشغل للملك العقاري المعني تطبيقا لأحكام المادة 30 من القانون رقم 90-25، والمقصود هنا شهادة الحيازة المستحدثة بموجب أحكام المادة 39 من هذا القانون، ترتّب بعض آثار الملكية ذاتها في انتظار تسوية وضعية العقارات محل هذه الشهادة في إطار عمليات المسح العقاري.

تمّ أمام استياء الملاك الأصليين ممن لم يتمكنوا من إسترجاع أراضيهم للشروط القانونية المجحفة تعديل القانون رقم 90-25 بموجب أحكام الأمر رقم 95-26، حيث تمّ تمديد مجال تطبيق مبدأ الإسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية، والموضوعة تحت حماية الدولة على إثر صدور الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25، حيث نصت المادة 15 منه على:

" ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين. "

يتم ممارسة حق الإسترجاع الذي حدّته المادتان 76 و 15 على التوالي من القانون رقم 90-25، والأمر رقم 95-26 بوضع شروط معينة لتطبيقه على رأسها أن يكون المعني مالكا أصليا للأرض المعنية، أو ذوي حقوقه، وفق أحكام المرسوم رقم 96-119 مؤرخ في 06 أبريل 1996، وعليه يمكن القول أنّ الملكية الخاصة في ظل هذا التطور التاريخي منذ الإستقلال الوطني مرّ بمرحلتين:

- مرحلة الإنتهاك الصارخ للملكية الخاصة (مرحلة التحديد والتقييد) عن طريق الإجراءات التعسفية حدّت من حرية التملك والتصرف في الأملاك العقارية بنوعيتها لفترة طويلة لصالح الملكية العامة في ظل تبني النظام الإشتراكي.

- مرحلة رد الإعتبار للملكية الخاصة أفرزتها التحولات السياسية والإقتصادية بداية التسعينيات، بتبني النظام الرأسمالي الذي من بين أهم خصائصه حماية الملكية الفردية.



## الباب الثاني

### الحماية الجزائية للملكية الخاصة

لا يكفي تواجد الحق في ذاته للقول بتوافر سبل حمايته، وإنما يجب تبعا للإعتراف بالحق كمصلحة يقرها القانون ويحميها توافر الحماية الإجرائية، دون الإقتصار على مجرد الحماية النظرية عن طريق إصدار ترسانة من القوانين، لأنّ العبرة ليست بكثرة القوانين وإنما بمدى كفالتها وضمانها لحق الملكية، وبمدى تطبيقها على أرض الواقع بما يضمن حماية هذا الحق، ولكون حق الملكية الفردية يعد من الحقوق الأساسية للفرد رصدت له كل التشريعات في العالم منظومة قانونية لتنظيمه، وحمايته من كل صور التعدي سواء وقع من الأفراد أو من الإدارة، وذلك عن طريق تمكين صاحب الحق من سبل الدفاع عن حقه ، وذلك برفع الدعاوى القضائية بأنواعها أمام الجهات القضائية للدفاع عن حقه كمالك، أو حتى كحائز حيازة قانونية طبقا لأحكام القانون، ووفق أشكال وإجراءات نص عليها هذا الأخير تعرف بالحماية المدنية، كما أنه تبعا لذلك، ومن أجل حماية الملكية العقارية لم يكتف المشرع بالحماية المدنية فقط ، بل كرس لها حماية استثنائية من نوع آخر تتمثل في الحماية الجزائية طبقا لأحكام قانون العقوبات ( **فصل أول**)، وحرصا منه على حماية حق الملكية العقارية الخاصة وعدم المساس به لاسيما في مجال نزع الملكية باعتباره المجال الخصب لإعتداء الإدارة على هذا الحق نظرا لما تتمتع به من سلطات امتيازية خولها إياها القانون، فإنّ المشرع قيّد هذه الإدارة بضرورة احترام القانون عند اللجوء لهذا الإجراء الخطير الذي يطل حق الملكية في ذاته، كما أنه فضلا عن ذلك تمّ تكريس إجراءات وتدابير إدارية تهدف الى الحماية والمحافظة على العقار في حد ذاته إداريا سواء كان فلاحيا أو حضريا من أجل استعماله واستغلاله طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال تحت طائلة العقوبات، فضلا على تسوية وضعية البناء غير المشروع بنصوص خاصة ( **فصل ثان**) .

## الفصل الأول

### الحماية المدنية والجزائية للملكية الخاصة

مكّن المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة المالك الحقيقي، أو حتى الحائز لحق عيني عقاري حيازة قانونية مطابقة لأحكام القانون المدني من حق الدفاع عن حقه بكل الوسائل القانونية المتاحة لرد الإعتداء من أيّ طرف كان خاصة من الأفراد، عن طريق ممارسة الدعاوى القضائية المدنية، إلا أنّ الملكية العقارية الخاصة لا يمكن أن تحظى بالحماية القانونية والقضائية اللازمة ما لم تكن مثبتة بسند قانوني مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، تتوفر معه الصفة لصاحب الحق للدفاع عن حقه أمام القضاء المختص، مستظها بما يثبت ذلك من أجل حماية حقه في الملكية، أو حتى في الحيازة القانونية حماية مدنية ( **مبحث أول**)، ولكون هذه الأخيرة بمفردها قد تكون أحيانا غير كافية لحماية حق الملكية من الإعتداء، ولا تحقق الهدف لتحصين الحق العقاري من كل أشكال التعدي، رتب المشرع على غرار تشريعات أخرى تبعا لذلك حماية استثنائية تبعية ذات طبيعة جنائية طبقا لأحكام قانون العقوبات، لردع المعتدي وكل من تسوّل له نفسه المساس بالملكية، أو حتى الحيازة متى توفرت شروط الدعوى الجنائية ( **مبحث ثان**) .

## المبحث الأول

### الحماية المدنية للملكية الخاصة

ينصرف مفهوم الحماية المدنية للملكية الخاصة إلى الوسائل والآليات القانونية لضمان وتحصين الحق العقاري من كل أشكال التعدي بغير وجه حق، وذلك عن طريق رفع الدعاوى المدنية أمام القضاء المدني المختص حامي الحقوق والحريات كدعاوى الملكية، ودعاوى الحيازة تمارس وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون (مطلب أول)، كما يعنى بها أيضا وسائل إثبات الحق العقاري المقبولة قانونا طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها تحت طائلة رفض الدعوى لانعدام الصفة (مطلب ثان) .

#### المطلب الأول

#### دعاوى الملكية

خوّل القانون المالك الذي ينازعه الغير في ملكيته حق ممارسة الدعاوى القضائية المدنية أمام الجهة القضائية المدنية المختصة للمطالبة بحماية ملكيته من إعتداء الأفراد، وانتهاج وسائل الدفاع القضائية لرد هذا الإعتداء في حدود القانون، عن طريق دعاوى الملكية كدعوى الإستحقاق (فرع أول)، ودعوى وقف التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة (فرع ثان) .

#### الفرع الأول

#### دعوى الإستحقاق (Action de revendication)

تعتبر دعوى الإستحقاق الأصل في دعاوى الملكية، يلجأ إليها المالك لإثبات استحقاقه للعقار محل النزاع ، ولأهميتها نتاول تعريفها (أولا)، ثم أطراف دعوى الإستحقاق (ثانيا)، وميعادها (ثالثا)، ثم إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق (رابعا)، وأخيرا آثار الحكم بالإستحقاق (خامسا) .

## أولاً: تعريف دعوى الإستحقاق

تعرف دعوى الإستحقاق بأنها: الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً<sup>(1)</sup>، والتي تكون تحت يد الغير بعدما انتزعتها عنوة أو خلسة<sup>(2)</sup>، أو هي وسيلة قضائية يباشرها المالك للمطالبة بالحماية القانونية لحقه على الشيء في مواجهة الغير الذي يضع يده عليه<sup>(3)</sup>، أو هي دعوى المستحق باسترداد حيازة الشيء ممن حازه بغير حق<sup>(4)</sup>، فإذا استحققت الملكية وأصبحت العين في حيازة الغير فإنّ المضرور يستطيع اللجوء لدعوى الإستحقاق من أجل استرداد العين محل المطالبة القضائية.

فدعوى الإستحقاق إذن هي الدعوى التي يرفعها من يطالب باسترداد شيء يدعي ملكيته من شخص آخر يحوز هذا الشيء بغير موافقة مدعي الملكية، فهي تستند إلى حق الملكية، وترمي إلى استرداد حيازة الشيء<sup>(5)</sup>، وهي دعوى عينية يرفعها المالك مستندا إلى حقه العيني<sup>(6)</sup>، يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً وتهدف إلى حماية الملكية، فمن انتزعت ملكيته من الأفراد جبرا يستطيع اللجوء إليها للمطالبة بملكية تحت يد الغير<sup>(7)</sup>.

يجب عدم الخلط بين دعوى الإستحقاق، والدعاوى الأخرى التي يوجّهها المالك إلى حائز الشيء مطالباً إياه برده إليه استناد إلى التزام الحائز برد هذا الشيء إلى مالكة عند

(1)- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق. ص 591

(2)- نيلي طالبة، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط 2، الجزائر 2011، ص 94 .

(3)- انظر في ذلك :

- د / عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح قانون البحرين، كلية الحقوق، جامعة البحرين، البحرين 2000، ص 60  
-إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، (دراسة مقارنة) مذكرة ماجستير في القانون الدستوري، كلية العلوم السياسية، جامعة الموصل، العراق 2009، ص 94

(4)- محمد علي حنبولة، الوظيفة الإجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1973، ص 15.

(5)- د/ محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، ج 1، ط 2، مصر 1952، ص 240.

(6)- د / سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ج 1، جامعة المنوفية، مصر 2000 ص 39 .

(7)- د / عبد الحميد فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الكتاب القانونية مؤسسة الأهرام للنشر والتوزيع، القاهرة مصر 1992، ص 13.

حلول أجل معين، وهو التزام شخصي يستند إلى العقد لا عيني، كدعوى المودع والمؤجر والموكل فهي دعاوى استرداد (Actions en restitutions)، وليست دعوى استحقاق (Actions en revendications)، فهذه الأخيرة مظهر لخاصة أساسية من خصائص حق الملكية، هي كونه جامعا مانعا يتوسل بها المالك لمنع الغير من الإعتداء على ملكيته، فهي تنصب على حق الملكية دون غيره من الحقوق العينية الأخرى<sup>(1)</sup>، وهو ما أكدّه القضاء<sup>(2)</sup>.

فكل هذه الدعاوى هي دعاوى شخصية قائمة على وجود إلتزامات محلها المطالبة بتنفيذ هذه الأخيرة، ومن ثم فإنّ المدعي ملزم بإثبات العقد مصدر الإلتزام دون الحاجة لإثبات الملك، أما دعوى الإستحقاق فهي تختلف عن هذه الدعاوى كونها دعوى عينية يطالب فيها المالك بملكيته للشيء الذي هو تحت يد الغير<sup>(3)</sup>.

تنقسم الدعاوى العينية من حيث الحق العيني الذي تحميه إلى دعاوى متعددة منها دعوى الإستحقاق لحماية الملكية، ودعوى الحيابة لحماية الحق في الحيابة، ودعوى الإقرار التي ترفع للمطالبة بحق عيني على الشيء كحق الإنتفاع وحق الإرتفاق، وأما إذا رفعها المالك على من يتمسك بحق عيني على ملكيته تكون دعوى إنكار لحق عيني، كأن يدعي الغير حقا من شأن ثبوته تجزئة الملكية، كحق الإنتفاع أو تقييدها كحق الإرتفاق وهي في الحالتين ليست بدعوى استحقاق لأنّ محل الدعوى هو حق عيني آخر غير حق الملكية، فدعوى الاستحقاق لا تتعلق إلا بالمطالبة بحق الملكية<sup>(4)</sup>، كما تحمي دعوى الإستحقاق باعتبارها دعوى عينية عقارية الحق العيني العقاري في ذاته، وهي نوع من أنواع دعاوى الملكية كدعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

(1) - د / محمد علي عرفة، المرجع السابق، ص 241 وما بعدها

(2) . المحكمة العليا في قرار لها رقم 205945 مؤرخ في 31 / 01 / 2001 مجلة الإجتهد القضائي للفرقة العقارية، ج 2 الجزائر، ص 294.

(3) انظر في ذلك:

- د / عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق. ص 592 وما بعدها .

- د / عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون البحري. ص 62 وما بعدها؛

- بعبع إلهام، حماية الملكية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر 2007، ص 96 .

(4) - أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني، ج 11، ط 1، مصر 2004، ص 35.

تقابل كل دعوى من دعاوى الملكية دعوى من دعاوى الحيازة، فكما يحمي المالك ملكيته يحمى الحائز حيازته بهذه الدعاوى لوجود قرينة على قيام الحق، لأنّ الحائز لحق يفترض أنّه مالك له يحميه القانون، وأنّ هذه الدعاوى مؤسسة على المبدأ الذي مفاده المحافظة على النظام العام، وبوضع هذه القرينة يكون المشرع قد سهّل على المدعي (المالك) إثبات ملكيته باتخاذ الحيازة وسيلة لذلك لممارسة دعاوى الملكية لحماية ملكيته.

تُرفع دعوى الإستحقاق على الحائز ممن يدعي الملكية ويتحمل هو دون الحائز عبء إثبات الملكية<sup>(1)</sup>، مع مراعاة أنّه لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة مثلاً أن يطالب بالملكية، إلا بعد الفصل نهائياً في دعوى الحيازة، وإذا خسرها فلا يجوز له المطالبة بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده<sup>(2)</sup>.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 644829 مؤرخ في 10 مارس 2011:

"وحيث ثبت بموجب تحقيق أن الأرض في حيازة المطعون والطاعن يدعي الملكية فإنّ القرار المطعون فيه مسبب بما فيه الكفاية كون قضاة المجلس فصلوا في الحيازة ولم يتطرقوا للملكية المدعى بها من طرف الطاعن عملاً بنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تمنع المدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلاّ بعد الفصل نهائياً في دعوى الحيازة"<sup>(3)</sup>

كما أنّه لا يمكن للمدعي الجمع بين الدعوى الملكية ودعوى الحيازة، فلا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة أن تفصل في الملكية<sup>(4)</sup>، كما أنّه في المقابل لا يمكن الجمع بين دعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى استرداد الحيازة لأنّ لكليهما شروط ممارستها

(1) - د / عبد الزراق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 598.

(2) - انظر المادة 530 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(3) - انظر في ذلك :

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 644829 مؤرخ في 10/03/2011، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011 ص 145 .

- المجلس الأعلى (غ م) قرار رقم 34928 مؤرخ في 06/03/1985، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 67 .

(4) - انظر المادة 527 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

طبقا لأحكام القانون<sup>(1)</sup>، أو أن يقوم قضاة الموضوع بتغيير التكييف والفصل في الحيازة بمجرد عجز المدعي عن إثبات الملكية<sup>(2)</sup>، وعليه فإنّه في حال رفع المعني دعوى ملكية لعقار ما، تم الإعتداء عليه فإنّ القضاء ملزم بالفصل في دعوى الملكية والتقيّد عندئذ بطبيعة الدعوى وفحواها تطبيقا للقانون<sup>(3)</sup>، وهو ما قضت به المحكمة العليا<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: أطراف دعوى الإستحقاق

أطراف دعوى الإستحقاق باعتبارها دعوى عينية، ما المدعي والمدعى عليه.

أ - المدعي: المدعي في دعوى الإستحقاق هو الطرف المطالب بملكية العقار، واستحقاقه لهذا الأخير، وهذا هو الوضع المألوف، كون المدعي لا يمكنه رفع دعوى استحقاق لملك هو في حيازته وتحت يده، وإنما يطالب بذلك متى خرج الملك من حيازته إلى حيازة شخص آخر غيره لاسترداده بناء على عقد إثبات ملكية الرقبة وليس مجرد ملكية حق انتفاع ، وفي هذا قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 399822 مؤرخ في 09 ماي 2007 جاء فيه:

"حيث بالتالي فإنّ المطعون ضدهم ليس لهم إلا حق الاستغلال والانتفاع طبقا لأحكام المادة 6 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 02 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية أما ملكية الأرض فتبقى للدولة، ومن ثم فلا حق لهم في المنازعة

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 201442 مؤرخ في 2000/10/25، الإجتهد القضائي عدد 1، الجزائر 2004 ص321 .

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 206296 مؤرخ في 2001/01/31، مجلة المحكمة العليا عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص156.

(3)- انظر المادة 529 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

(4)- "حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 418 من ق إ م التي تنص على أنه لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك دعوى الملكية .

حيث أنه بالرجوع إلى الدعوى الأصلية فإن الطاعن ذكر أنه يملك قطعة أرض فلاحية اعتدى عليها المطعون ضدهم، والتمس طردهم وبالتالي فالدعوى دعوى ملكية للأرض محل النزاع .

وحيث أن قضاة المجلس بقضائهم هذا يكونون قد خرقوا نص المادة 418 من ق إ م الأمر الذي يعرض قر ارهم للنقض" .

انظر المحكمة العليا (غ.ع) قرار رقم 311805 مؤرخ في 2005/07/23، نشرة القضاة، عدد 59، الجزائر 2006، ص255 .

المتعلقة بالملكية، ومن ثم فإن قضاة الاستئناف لما فصلوا في دعوى الاستحقاق الخاصة بالملكية يكونون قد أسأؤوا تطبيق القانون<sup>(1)</sup>.

ب - المدعى عليه: المدعى عليه في دعوى الإستحقاق هو الغير الذي ينازع المالك في ملكه<sup>(2)</sup>، أي الحائز للعقار محل المطالبة القضائية، والذي وصل إليه العقار محل دعوى الإستحقاق إما عن طريق إهمال المالك نفسه لملكه إلى حد حيازته من الغير، ما لم يتم إكتسابه بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون<sup>(3)</sup>، أو بطريق وضع اليد من طرف الغير دون مبرر قانوني.

يختلف هذا عن الحيازة التي تهدف إلى اكتساب العين محل الحيازة متى توفرت أركانها وشروطها، أو عن طريق حيازة الغير للملك محل المطالبة القضائية، وإذا كان حائز الشيء لا تتوافر فيه شروط الحيازة، لا سيما إذا كان ممن يحوز بالنيابة عن غيره كالمستأجر، والمستعير، والمودع عنده والمرتهن رهن حيازة، جاز له وللمدعي أيضا أن يدخل الحائز وهو المؤجر، أو المعير، أو المودع، أو الراهن رهن حيازة خصما ثالثا في دعوى الحيازة وللحائز حيازة عرضية أن يطلب إخراجه من الدعوى<sup>(4)</sup>، ومن أهم مزايا مركز المدعى عليه في دعوى الإستحقاق أنه يجتنب صاحبه عبء إثبات الملكية، الذي يقع في هذه الحالة على من يدعي ذلك أي المدعى في دعوى الإستحقاق<sup>(5)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 399822 مؤرخ في 2007/05/09 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3 الجزائر 2010، ص 399 .

(2)- د/ عبد الحميد عثمان، المرجع السابق. ص 75 .

(3)- انظر المواد 827، 828، 829 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(4)- محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة في القانون والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1973، ص 498 .

(5)- انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 28369 مؤرخ في 1983/10/26، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1989، ص 16.

- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 191807 مؤرخ في 1999/11/24، الاجتهاد القضائي، ج 2، الجزائر 2004، ص 316 .



أجاز القانون لمن تعرّض للتعدي في حيازته لعقار أن يرفع دعوى على من صدر منه فعل الإستيلاء، إلا أنه في نفس الوقت قد أخضع هذه الدعوى لأحكام تحول دون الفصل في الملكية، ف جاء في عدة قرارات قضائية أنّ قضاة الموضوع الذين هم بصدد الفصل في طلب يرمي إلى طرد من عقار واستحوذ عليه بالقوة يرفضون الدعوى لعدم تقديم الطالب عقد الملكية يكونون قد جرّدوا قرارهم من القاعدة القانونية وأسأوا تطبيق القانون<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: ميعاد دعوى الإستحقاق

حق الملكية كأصل عام لا يزول بعدم الإستعمال، ولا يسقط بمرور الزمن مهما طال، وإنّما يكتسب بالتقادم المكسب طبقاً للقانون، وعليه فإنّ الدعوى التي تحميه لا تسقط هي الأخرى بذات السبب، فدعوى الإستحقاق كالحق الذي تحميه لا تسقط بمرور الزمن، فهي تابعة لحق الملكية ومظهر من مظاهر خاصية دوام هذا الحق<sup>(2)</sup>، ولمن يدعي ملكية الشيء له حق رفع دعوى الإستحقاق (دعوى الحق) في أي وقت شاء دون أن يكون مقيداً بأجل تزول بزواله<sup>(3)</sup>.

فالمبدأ العام القائم في القانون أنّ حق الملكية دائم لا يزول حتى لو تركه المالك لفترة طويلة دون استعمال ما لم يكن عدم استعماله واستغلاله مخالفاً للقانون<sup>(4)</sup>، وعليه فحق الملكية لا يخضع للتقادم المسقط إذ أنّ المبررات التي شرع لأجلها التقادم المسقط غير متوفرة هنا<sup>(5)</sup>، إلا أنّ حق الملكية العقارية الخاصة لم يعد ينظر إليه على أنّه غاية بل هو مجرد وسيلة لتحقيق مصلحة المالك الفردية ومصلحة الجماعة كذلك، كونه حق له وظيفة

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 28369 مؤرخ في 1983/10/26، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1989، ص16،

(2)- محمد علي حنبولة، المرجع السابق، ص496.

(3)- عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص86.

(4)- المجلس الأعلى قرار رقم 37900 مؤرخ في 1986/12/17، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص73،

(5)- د/ علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، حق الملكية، عمان الأردن 2011، ص22.

اجتماعية فهو ليس كباقي الحقوق، وبالتالي تركه دون استعمال يؤدي إلى تعطيل هذه الوظيفة، ومن ثم ينتفي مبرر وجود هذا الحق<sup>(1)</sup>.

يختلف هذا عن الحقوق الشخصية التي تخضع للتقادم المسقط لغرض تحقيق استقرار المعاملات، ومراعاة مصلحة المدين، والحقوق الأخرى فإنها تزول بعدم الإستعمال لمدة معينة قانونا لأن مصدرها العقد لا الملكية، فهي تخضع للتقادم لأنها استثناء ولا بد أن يزول ليعود الأصل المتمثل في عودة جميع عناصر الملكية للمالك، وعليه فسقوط هذه الحقوق يستفيد منها طرف آخر للعلاقة وهو المالك<sup>(2)</sup>.

إنّ القول بعدم سقوط الملكية بعدم الإستعمال، وبالتالي عدم سقوط دعوى الإستحقاق التي تحميها لا يعني عدم إكتسابها بالتقادم المكسب إذا تمكّن شخص آخر من حيازتها المدة القانونية المطلوبة، يترتب على ذلك زوال الملكية على المالك الحقيقي وانتقالها إلى الغير<sup>(3)</sup> لا بسبب عدم الإستعمال وإنما بسبب اكتسابها بالتقادم المكسب طبقا للقانون<sup>(4)</sup>.

فإذا لم يكن بوسع المدعى عليه أن يرفع هذه الدعوى لاكتساب الملكية بحيازة الشيء حيازة قانونية سليمة خلال المدة التي يتطلبها القانون، فلا يقبل منه أن يدفع بعدم قبولها بدعوى سقوط الحق في رفعها بمضي المدة الطويلة، فالمدة القانونية مقررة لاكتساب العقار بالتقادم وليست مدة سقوط الحق في رفع الدعوى القضائية التي تبقى قائمة دون حد<sup>(5)</sup>.

وعليه فإنّ دعوى الإستحقاق التي تحمي حق الملكية لا تسقط بالتقادم، وإلا تنتفي الحماية منها لحق الملكية الدائم، وتنتفي بنفس الوقت صفة الدوام لهذا الحق، ولنفس العلة لا تسقط أيضا بالتقادم سائر الدعاوى التي تحمي حق الملكية، كما للدعاوى التي تقام من المالك ضد الباني، أو الغارس في عقاره بقصد إزالة البناء أو الأغراس عندما لا تتوافر للمدعى عليه شروط اكتسابه للعقار بالتقادم، أو الدعوى التي تقام من المالك لنفي حق

(1) - د/ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، مصر 1986، ص 75 .

(2) - د / توفيق حسن فرج، المرجع نفسه، ص 72.

(3) - قمر محمد موسي، الموسوعة الجامعية في التعليق على القانون المدني، ج 8، مصر 2006، ص 63 .

(4) - انظر المادة 827 وما بعدها من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(5) - المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 423832 مؤرخ في 2008/07/16، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3 الجزائر 2010، ص 274.

ارتفاق على عقاره، ومتى كان حق الملكية حقا دائما، ودعوى الإستحقاق التي تحميه لا تسقط بالتقادم، فإنّ الحكم الذي يصدر في هذه الدعوى مكرّس لحق الملكية لا يقبل أيضا السقوط بالتقادم<sup>(1)</sup>.

ترفع دعوى الإستحقاق لاسترداد العين محل وضع اليد من طرف الغير بغير وجه حق في أي وقت ومهما طالّت المدة، فهي غير مقيدة بأجل معين، ما دامت الملكية لا تزال قانونا في يد المدعي وله ما يثبت ذلك أمام القضاء المختص<sup>(2)</sup>.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 481169 مؤرخة في 15 أكتوبر 2008:

" لكن وخلافا لزعم الطاعنين يبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن المدعى عليه في الطعن قدم عقدا رسميا محررا بتاريخ 04 / 06 / 1963 يثبت ملكية للقطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق الإرث من والده، لكن وخلافا لزعم الطاعن فلا حجية لقرار التأميم أو الاسترجاع في مواجهة العقد الرسمي، وأن عدم الاحتجاج بالعقد لمدة طويلة لا يؤدي إلى سقوط حق الملكية بقوة القانون"<sup>(3)</sup>.

خلافا لرفض دعوى استحقاق بسبب الدفع بالتقادم المكسب للعقار محل النزاع لأكثر من 50 سنة دون مناقشته من طرف القضاة خلافا للقانون، فجاء في قرار المحكمة العليا رقم 311854 مؤرخ في 16 نوفمبر 2005:

"إن إشارة الدفع بالتقادم المكسب من طرف شاغلي الأرض وتمسكهم بأنهم يمارسون حيازة الأرض المتنازع عليها منذ أكثر من 50 سنة وعدم مناقشة هذا الدفع سواء برفضه أو بتبنيه يعتبر خرقا لأحكام القانون"<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر في ذلك :

- محمد علي عرفة شرح، المرجع السابق، ص 50 .

- محمد علي حنبولة، المرجع السابق. ص 502 وما بعدها .

(2)- انظر المادة 511 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 481169 مؤرخ في 15 / 10 / 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجوائر 2008، ص 277 .

(4)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 311854 مؤرخ في 16 / 11 / 2005، المرجع السابق ص 259 .

ترفع دعوى الإستحقاق بموجب عريضة مكتوبة، موقعة، ومؤرخة تودع بأمانة المحكمة من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، على أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى

- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له

- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى<sup>(1)</sup>.

#### رابعا: إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق

يعترض الإثبات القطعي للملكية في دعوى الإستحقاق صعوبة عملية خلافا لإثبات ملكية المنقولات بفضل قاعدة الحيازة سند الملكية، ذلك أنّ هذا الإثبات يفترض إقامة الدليل القطعي على الملكية ليس فقط بالنسبة للمالك الحالي بل أيضا لملكية أسلافه الذين تلقى الملكية عنهم واحدا تلو الآخر، فإذا قدّم مدّعي الملكية عقد شراء سندا لملكته<sup>(2)</sup>، فيجب عليه أيضا أن يقدم سند ملكية سلفه أي البائع له، وسند ملكية سلف سلفه وهكذا أي تسلسل الملكية، وهو أمر صعب للغاية مما يشقّ معه مسألة إثبات الملكية، ومن هذا المنطق فإنّ طرق الإثبات المعتادة في دعوى الإستحقاق غالبا ما تكون ذات دلالة ظنية، وليست يقينية قاطعة معها يكتفي بالإحتمال والرجحان، وليس اليقين والتأكد، فلا تخرج هذه الطرق الظنية عن كونها مجرد قرائن بسيطة على الملكية تقبل الدحض والإثبات العكسي<sup>(3)</sup>.

#### 1 - طرق الإثبات اليقينية: تكمن طرق الإثبات اليقينية بما لا يدع مجالاً للشك في

إثبات الملكية العقارية فيما يلي:

(1)- انظر المادتين 14 و 15 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2)- محمد علي عرفة، المرجع السابق، ص 247 .

(3)- انظر في ذلك:

-/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، ص 602.

-/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المرجع السابق، ص 245.

### أ) الإثبات بالسجل العيني:

ومفاد ذلك أن يكون العقار محل المطالبة القضائية بدعوى الإستحقاق مسجلا ومشهرا بالحفظ العقاري، كما هو الحال في التشريع الجزائري أين تنتقل الملكية بهذه الطريقة دونها.

### ب) الإثبات بالتقادم المكسب:

يُعد التقادم المكسب وسيلة لاكتساب الحقوق العقارية متى توافرت شروطه طبقا للقانون، وهو نظام معمول به في أغلب التشريعات لتمكين الحائز بدون سند حيازة مطابقة لأحكام القانون مرّت عليها المدة المطلوبة من امكانية امتلاكه العقار محل الحيازة يتغير معه مركزه القانوني من مجرد حائز إلى مالك حقيقي يحميه القانون في مواجهة حتى المالك الحقيقي، وإن كان ليس سهلا الإثبات بالتقادم المكسب طالما تعترضه عراقيل كوقفه وانقطاعه مما يصعب المهمة أمام من يدّعيه.

### ج) الحيازة:

يمكن أن تكون الحيازة المستوفية لشروطها القانونية قرينة قانونية على الملكية ولكنها قرينة غير قاطعة، فهي دليل على الملكية إلى أن يقوم الدليل العكسي<sup>(1)</sup>، فالحيازة تفترض في الحائز أنه هو المالك، وبذلك ينتقل عبء الملكية من على عاتقه إلى عاتق خصمه، ولكونها دليل غير قاطع يجوز للخصم غير الحائز أن يقيم الدليل على أنه دون الحائز هو المالك.

## 2 - طرق إثبات ظنية: تكمل طرق الإثبات الظنية فيما يلي:

أ - سند التمليك: ويقصد به سند صادر للخصم يفيد ثبوت الملك له دون إعتبار ما إذا كان صادرا من مالك أو من غير المالك، فهو مجرد قرينة قضائية تفيد احتمالا راجحا ويترك ذلك لتقدير القاضي، يعد أيضا من قبيل السندات الظنية سندات الضرائب العقارية فمن يثبت أنه يدفع هذه الضرائب يستطيع أن يدعى الملكية، وكذلك الحيازة، ولو كانت غير مستوفية

(1)- انظر المادة 823 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

لشروطها القانونية هي أيضا قرينة غير قاطعة وتقلب كذلك إذا استوفت شرائطها القانونية<sup>(1)</sup>.

## ب - الحيابة غير المستوفية لشروطها القانونية

تعد من قبيل طرق الإثبات الظنية غير القطعية الحيابة غير القانونية والتي يشق على الحائز إثبات توافر الشروط القانونية المطلوبة، حيث يتعين على القاضي في دعوى الإستحقاق المفاضلة بين السندات المقدمة والترجيح بينها ، ولا تثور صعوبة إذا قدم أحدهما سندا ذا دلالة يقينية وليست ظنية فالقاضي يحكم له، أو يرفض دعوى الإستحقاق إذا كان هو المدعى عليه<sup>(2)</sup>، أما إذا كانت الأدلة ظنية وليست يقينية فيكفي المدعي في دعوى الإستحقاق في هذه الحالة التمسك بالحيابة، وهو الوضع الغالب والمألوف ولمن يدعى خلاف ذلك أن يقدم الدليل القطعي لدحض الدليل الظني، وفي كل الأحوال لن يخرج أمر الأدلة المتناقضة لإثبات الملكية عن إحدى هذه الحالات.

### 1 - الحالة الأولى:

- حالة وجود سند عند كل من الخصمين: أي حالة التنازع بين سنيين، ففي هذه الحالة يجب التميز بين فرضين:

أ - الفرض الأول: إذا كان السندان صادرين من شخص واحد تعلق التنازع عندئذ بنقل الملكية وليس بإثباتها، فيتمسك كل منهما أي المدعى عليه (الحائز) والمدعى بالسند الصادر له من نفس الشخص ففي هذه الحالة تكون العبرة بالأسبقية في التسجيل، وإذا كان يكمل السنيين المسجلين ومشهرين بالأسبق في التاريخ ويقضي لصالحه<sup>(3)</sup>، إلا أن هذا الحكم يتأثر بأحكام الوصية فهنا ينقلب الوضع وتكون الأفضلية للسند الأحق، إذ أن الوصية اللاحقة تلغى الوصية السابقة.

(1)- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 695

(2)- د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المرجع السابق، ص 246

(3)- د/ محمد علي عرفة، المرجع السابق، ص 246 .

**ب - الفرض الثاني:** أما إذا كانت السندان صادرين من شخصين مختلفين وكلاهما يتمسك بالسند الصادر له من شخص غير الشخص الذي صدر منه السند للطرف الآخر، وفي هذه الحالة يذهب القضاء الفرنسي إلى التمييز بين حالتين:

**أ) الحالة الأولى:** أن تكون حيازة المدعى عليه (الحائز) غير محققة وغير واضحة وضوحا كافيا أو معيبة، فلا ترجح حيازته ويبقى فقط على المحكمة المفاضلة بين السندين كتفضيل السند الأسبق في التاريخ إلى جانب تفعيل عوامل تفضيل أخرى تراها المحكمة مجدية لحل النزاع.

**ب) الحالة الثانية:** أن تكون حيازة المدعى عليه (الحائز) محققة مستوفية لشروطها وأركانها القانونية، فتقضي المحكمة لصالح الحائز (المدعى عليه) وترفض دعوى الإستحقاق لأن كل طرف قدّم سندا معادلا للسند الذي قدمه الطرف الآخر<sup>(1)</sup>، كأن يكون لكليهما عقد بيع أو هبة، فضلا على الحيازة القانونية كعامل مرجح، ويستوي في ذلك أن يكون سند المدعى عليه سابقا في التاريخ على سند المدعى أو متأخرا عنه، كما يستوي أن تكون حيازة المدعى عليه سابقة في التاريخ على سند المدعى أو متأخرة عنه.

## 2 - الحالة الثانية

**حالة عدم وجود سند عند أيّ من الخصمين:** يجب التمييز هنا بين فرضين:

**أ - الفرض الأول:** أن تكون حيازة المدعى عليه (الحائز) حيازة قانونية مستوفية لشرائطها فتكون الحيازة قرينة على الملكية لم يدحضها سند تملكه المدعى فيقضي للحائز (المدعى عليه)، وترفض دعوى الإستحقاق وقد يكون الحائز أحيانا هو المدعى في دعوى الإستحقاق في حالة تم التعرض لملكيته فيقضي له ما لم يكن بحوزة خصمه سند تملكه.

**ب - الفرض الثاني:** أن تكون حيازة المدعى عليه (الحائز) حيازة غير قانونية أي غير مستوفية لشرائطها وأركانها، فلا تكون هذه الحيازة قرينة على الملكية وللقاضي في هذه

(1) - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 611 .

الحالة المفاضلة بين القرائن المقدمة له من كل طرف<sup>(1)</sup> ويقضي لأحدهما ، ومن أمثلة هذه القرائن القيد في وثائق المسح العقاري، أو وثيقة دفع الضرائب وغيرها، وللمدعي في كل الأحوال في حالة تنازع الحيازتين أن يسلك أحد الطرفين لإثبات إدعاءاته من أجل دحض قرينة الحيازة القانونية المدعى بها من المدعى عليه (الحائز) وذلك:

- إما أن يثبت المدعى أنّ كل شيء كان في حيازته هو أو في حيازة سلفه قبل أن يحوزه المدعى عليه، وأنّ هذه الحيازة السابقة أفضل من الحيازة الحالية التي لا تستند إلى مبررات.

- أو أن يدلّل على ملكيته ببعض الوقائع والظروف المستمدة من تصرفات أجزاها على الشيء محل النزاع كزراعة الأرض أو تأجيرها، أو بالإستعانة بوثائق إدارية أو مالية كقرائن يمكن للقاضي الإستئناس بها لبناء موقفه<sup>(2)</sup>.

### 3 - الحالة الثالثة: حالة وجود سند تملك عند أحد الخصمين دون الآخر

#### أ - الفرض الأول:

ففي هذه الحالة إذا كان من بيده سند تملك (بيع، هبة، قسمة) هو المدعى عليه (الحائز) فيقضي لصالحه وترفض دعوى الإستحقاق، لأنّه يجمع بين الملكية والحيازة في الوقت ذاته.

#### ب - الفرض الثاني:

- إذا كان من يمتلك سند تملك هو المدعى، فإنّه يقضى بالطبع لصالحه بشرط أن يكون سند تملكه سابقا على حيازة المدعى عليه ،حيث يفترض عندئذ أنّ حيازة المدعى عليه تقوم على الإغتصاب إذ من شأن توفر سند الملكية افتراض الحيازة الصحيحة المعاصرة لاكتساب الملكية، وبظل هذا الحكم قائما طالما لم تتوفر في جانب الحائز

(1)- د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المرجع السابق، ص83.

(2)- د / محمد علي عرفة، المرجع السابق، ص 246 .



(المدعى عليه) شروط التقادم المثبت للملكية<sup>(1)</sup>، فإن لم يكن سابقا- أي سند التملك - على حيازة المدعى عليه، فإنّ هذا الأخير يفقد رجحانه ويبقى مساويا لباقي الأدلة المادية الأخرى فيظل التنازع قائما، ويكون لقاضي الموضوع المفاضلة بين الخصمين حسب ظروف كل قضية.

### خامسا: آثار الحكم بالإستحقاق

إذا حكم للمدعي في دعوى الإستحقاق ثبت له الحق في استرداد الشيء محل النزاع قانونا، وتوابعه، وملحقاته الموجودة وقت رفع الدعوى، وبالتعويض عن الأضرار التي كان بالإمكان تفاديها لو بقي الشيء في حيازته، فإذا كان المدعى عليه في دعوى الإستحقاق قد اشترى العقار من غير مالكة ودفع له الثمن فلا يحق له الرجوع بهذا الثمن على المدعى الذي حكم له باستحقاق العقار لكونه ليس طرفا في عقد البيع فلا يلتزم بالضمان إعمالا للقواعد العامة في ضمان البيع<sup>(2)</sup>، مع مراعاة أنّ التزامات الحائز في مواجهة المحكوم له تختلف باختلاف ما إذا كان حسن النية أو سيء النية، على أن لا محل لهذه التفرقة طبقا للتشريع المصري بعد رفع الدعوى إذ يكون الحائز حسن النية من تاريخ رفعها<sup>(3)</sup>.

من مقتضى ذلك أنّ أثر التفرقة بين حسن النية أو سوء النية لا تظهر إلا بالنسبة للإلتزامات المقررة في ذمته قبل رفع الدعوى، وعليه طبقا لأحكام القانون المدني فإنّ مسؤولية الحائز عن هلاك الشيء لا تتقرر إلا ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف إذا كان الحائز حسن النية، أما إذا كان سيء النية فإنّه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث فجائي إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه<sup>(4)</sup>.

أما ما يتعلق بثمار الشيء فإنّ مسؤولية الحائز تختلف باختلاف ما إذا كان حسن النية أو سيء النية:

(1)- د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المرجع السابق، ص 83.

(2)- د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، المرجع السابق، ص 84.

(3)- د/ محمد علي عرفة شرح المرجع السابق، ص 248 .

(4)- انظر المادتين 442 و 443 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

- فإذا كان حسن النية فإنه طبقا لأحكام المادة 837 من القانون المدني يكتسب ما يقبضه من ثمار ما دام حسن النية، وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها، أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوم.

- أما إذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، أي من وقت ثبوت سوء النية، فضلا على مسؤوليته عن الأضرار التي تصيب الشيء بخطئه، غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها<sup>(1)</sup>، وعلى المالك الذي يرد له ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من مصروفات لازمة ما دامت نافعة له على أن لا يجوز للحائز طلب شيء من هذه المصروفات إذا كانت كمالية مع الإبقاء في هذه الحالة على حق الحائز هدم ما أقامه من منشآت إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.

## الفرع الثاني

### دعوى منع التعرض، ووقف الأعمال الجديدة

من دعاوى الملكية طبقا لأحكام القانون المدني فضلا على دعوى الإستحقاق للمطالبة باسترداد الملكية، دعوى منع التعرض للملكية (أولا)، و دعوى وقف الأعمال الجديدة (ثانيا)

**أولا: دعوى وقف التعرض (Action de complainte)**

#### 1- تعريف دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض للملكية من دعاوى الملكية تقابلها دعوى منع التعرض للحيازة، وهي دعوى قضائية يرفعها المالك للمطالبة بإيقاف أو منع التعرض لملكيته سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا.

فهي دعوى تحمي الملكية في ذاتها، وترفع بصدد دفع كافة صور التعرض كيفما كان شكلها وطبيعتها.

(1)- انظر المادة 838 من الامر رقم 75-58، المرجع السابق.

## 2 - أطراف دعوى منع التعرض

### أ) المدعى:

يكون في مركز المدعى في دعوى منع التعرض مالك العقار محل التعرض الذي يرفع هذه الدعوى ضد من تعرّض له ومنعه من ممارسة سلطاته المخوّلة له بموجب حق الملكية، وهي سلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف، حيث يطالب من خلالها بوضع حد لتعرض الغير، سواء كان هذا التعرض عملا من الأعمال المادية كالبناء على العقار، أو إقامة سياج أو تحويطه، وما إلى ذلك، أو كان عملا قانونيا كالإدعاء بالملكية عن طريق الإستظهار بسندات ملكية، أو وثائق أخرى .

يقع على المالك إثبات ملكيته للعقار محل التعرض، وحدود التعرض له، ولا يمكن لأصحاب الحقوق العينية مثل صاحب حق الإنتفاع، أو الإرتفاق، رفع دعوى منع التعرض في الملكية لأنهم يحوزون هذا الحق لحساب المالك الذي يباشر السيطرة المادية على العقار بواسطتهم<sup>(1)</sup>.

### ب) المدعى عليه:

المدعى عليه هو الشخص الذي يتعرض للمدعى في ملكيته، تعرضا ماديا كان أو قانونيا، أي تعرض قائم في هذه الحالة الأخيرة على تصرف قانوني، لذلك فالتعرض نوعان:

## 2 -أنواع التعرض

### أ) التعرض المادي: (Trouble de fait)

وهو كل عمل من أعمال التعدي على ملكية المدعي، وبأي شكل من الأشكال المادية، كأن يترك المدعى عليه مواشيه تدخل أرض المدعى لترعى منها، مالم يكن دخولها بطريقة عرضية غير مقصودة، أو المرور على خلاف القانون، أو تمرير مياه لزراعة أرضه دون

(1) - قري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب إكتساب الملكية في التشريع المصري المقارن، مصر 2003؛ ص246.

حق<sup>(1)</sup>، أو أن يمنع المالك من دخول أرضه أساسا ومن زراعتها أو البناء عليها<sup>(2)</sup>، وقد اعتبرت المحكمة العليا التعرض للملكية بمثابة اعتداء عليها، ف جاء في إحدى قراراتها رقم 52039 مؤرخ في 05 أفريل 1989 جاء فيه:

«ولما كان ثابتا - في قضية الحال -، أن دعوى الطاعنين تتمثل في أرض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم فإنّ قضاة الاستئناف بموافقتهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا عن اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية، وتخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى ومضى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيها»<sup>(3)</sup>.

### ب) التعرض القانوني (Trouble de droit)

هو كل إجراء أو ادعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته، أو هو كل تصرف قانوني بصفة جليّة في رفع الدعوى القضائية وادعاء حق على العقار العائد للمالك<sup>(4)</sup>، أو التدخل في دعوى مرفوعة بادعاء حق على الأرض محل النزاع، أو تقديم شكوى إدارية، ولا يشترط وقوع ضرر للحائز أو إكراه، ويكفي أن يكون الفعل متعارض مع حق الحائز (المالك)<sup>(5)</sup>، أو أن تتخذ تصرفات أو إجراءات قانونية بغير حق للنيل من ملك الغير كاستصدار قرارات غير قانونية بإزالة عقار مملوك للغير، أو بيع ملك الغير على نحو مخالف للقانون<sup>(6)</sup>.

(1) - د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 12 .

(2) - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 95.

(3) - المحكمة العليا (غ م) قرار 52039 مؤرخ في 05 /04/ 1989، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1990، ص 44 .

(4) - بن زكي راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة الجزائر 2010، ص 56.

(5) - د/ عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، القاهرة، مصر، 2003، ص 20.

(6) - د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 13.

كَيْفَ مجلس الدولة على غرار المحكمة العليا في عدة قرارات قضائية التعرض للمالك على أنه اعتداء، من شأنه أن يوفّر للمالك سبل الحماية القانونية للدفاع عن ملكيته، فجاء في إحدى حيثيات قراره رقم 188869 مؤرخ في 26 جوان 2000:

"حيث أنّ المستأنف يتمسك بأنّه استفاد من قطعة أرض بموجب قرار مؤرخ في 1995/02/26 متخذ من طرف الأمين العام للولاية الذي كان له تفويض بالإمضاء، وأنّ هذه القطعة الأرضية هي تابعة لأملاك الدولة وليست تابعة للمعهد الوطني للعلوم الزراعية، وأنّه بذلك لم يرتكب أي تعدي"<sup>(1)</sup>.

### 3 - إجراءات رفع دعوى منع التعرض

تخضع إجراءات رفع دعوى منع التعرض للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون رقم 09-08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما من حيث الإختصاص وميعاد رفع الدعوى، وكذا من حيث مضمون هذه الدعوى.

#### أ - من حيث الإختصاص

يؤول اختصاص النظر في المنازعات العقارية المتعلقة بالأملك العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم 09-08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى القسم العقاري، أمّا الإختصاص الإقليمي فيؤول للمحكمة موقع وجود العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>(2)</sup>.

#### ب - ميعاد رفع دعوى منع التعرض

لم ينص المشرع على ميعاد معين ترفع فيه الدعوى القضائية للمطالبة بإيقاف أو منع التعرض للملكية، خلافاً لدعوى منع التعرض للحيازة التي ترفع طبقاً لأحكام القانون

(1)- المحكمة العليا قرار رقم 188869 مؤرخ في 26/06/2000، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص 212.

(2)- انظر المادتين 511 و 518 من قانون رقم 09-08، المرجع السابق.

المدني<sup>(1)</sup>، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في خلال السنة من تاريخ أول فعل ممن كان حائزا بنفسه، أو بواسطة غيره لعقار أو كحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة، وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع، وغير مؤقتة دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل<sup>(2)</sup>.

كما أنه طبق لأحكام المادة 524 ف 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن دعاوى الحيازة بمن فيها دعوى استرداد الحيازة لا تقبل إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، وفي حالة تباعد حالات التعرض واستقلال بعضها عن بعض، أو صدورها عن أشخاص مختلفين يعتبر كل منها تعرضا قائما بذاته ينشئ دعوى مستقلة<sup>(3)</sup>.

تختلف دعوى منع التعرض عن دعوى الملكية التي يجب أن ترفع خلال سنة من التعرض، أو من تاريخ انكشاف أمر فقدها خفية<sup>(4)</sup>، وهو ما أكده القضاء<sup>(5)</sup>، تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 261176 مؤرخ في 21 أبريل 2004:

"أنّ دعوى منع التعرض يجب أن ترفع خلال السنة من وقوع التعرض وإلا كانت غير مقبولة، ومن ثم فإن قضاة المجلس ملزم بالتحقق من توافر هذا الشرط الذي يتوقف عليه قبول الدعوى، فإذا لم يثبت لديه أن الدعوى رفعت خلال السنة التالية لوقوع التعرض تعني عليه أن يقضي بعدم قبولها دون طلب أو دفع من الخصوم، وإذا خالف القرار

(1)- انظر المادة 820 من الامر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 524 من قانون رقم 08-09، المرجع نفسه،

(3)- بويشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، د. م. ج، الجزائر 2001، ص 109 .

(4)- انظر المادة 817 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(5)- المحكمة العليا (غ.ع) قرار رقم 468236 مؤرخ في 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3،

الجزائر 2010، ص 102.

المنتقد هذا النظر وقضى بقبول الدعوى دون أن تتأكد من تاريخ رفعها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون<sup>(1)</sup>.

وأما في حالة ما إذا استمرت أعمال التعرض ووصلت إلى حد سلب الملكية، يمكن للمالك في هذه الحالة تعديل طلبه وتحويل دعواه إلى دعوى استحقاق الملكية، وليس مجرد دعوى منع التعرض.

#### 4 - مضمون دعوى منع التعرض

يقتصر مضمون دعوى منع التعرض للملكية على وقف التعرض الحاصل، وتضمنين ذلك في عريضة الدعوى القضائية، من خلال عرض موجز للوقائع المثبتة لشكل التعرض، وهي دعوى أصلية يلتزم المدعي من خلالها منع التعرض واحتياطيا بتعيين خبير للتحقيق في وجود التعرض، ويقع على القاضي في هذه الحالة وقف التعرض في حالة ثبوت الحيابة القانونية<sup>(2)</sup>، وللمدعي إمكانية أن تكون له طلبات إضافية عارضة تطرح أثناء سريان الخصومة، يتناول فيها تعديل طلبه الأصلي بطلب تعويض عن التعرض الحاصل له من قبل المدعى عليه<sup>(3)</sup>، ويكون الحكم الصادر عن المحكمة المختصة بحسب طبيعة التعرض، فإذا كان تعرضا ماديا حكم القاضي بإزالة التعرض وآثاره أو إلزام المتعرض بالإمتناع عن التعرض للمالك، أما إذا كان تعرضا قانونيا فإنّ منطوق الحكم يؤكد ملكية المدعي، وينفي حق المتعرض في اتخاذ الإجراء الذي قام به<sup>(4)</sup>.

إذا تعدّد المعترضون للمالك على فترات متفاوتة، فللمالك رفع دعوى منع التعرض ضد كل معترض بمفرده، ما لم يكن التعرض حاصلًا منهم جميعًا مرة واحدة، وبالتالي فإنّ قاعدة

(1) - المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 261176 مؤرخ في 2004/04/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2007، ص 395

(2) - المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 215217 مؤرخ في 2001/12/29، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص 326.

(3) - بن زكي راضية، المرجع السابق، ص 88.

(4) - بويشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 219 .

حجبة الشيء المقضي فيه تطبيقا لأحكام القانون المدني<sup>(1)</sup> غير مبرر ما دام أن القانون خول للمتقاضي حق حماية حيازته عند كل تعرض تجدد بعد انتهاء التعرض السابق.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 203573 مؤرخ في 22 نوفمبر 2000:

"إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيازة، فإن أعمال قاعدة حجبة الشيء المقضي فيه غير مبرر، مادام أن القانون خول للمتقاضي حق حماية حيازته عند كل تعرض تجدد بعد إنتهاء التعرض السابق.

حيث إضافة لذلك فإن دعوى عدم التعرض دعوى حيازية يلجأ إليها المتقاضي عند كل تعرض له في استغلال عقاره، وفي هذه الحالة لا يمكن تطبيق أحكام المادة 338 من ق م مما يتعين نقضه"<sup>(2)</sup>.

يقع على قاضي الموضوع التأكد في دعوى منع التعرض للحيازة من توافر عناصر الحيازة طبقا لأحكام القانون المدني<sup>(3)</sup> باعتبار الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع الطرق القانونية لامكانية قيامها على سند أو بدون سند، حيث لا يشترط لإثباتها هذا الأخير، ويقتصر دور القاضي على وقف التعرض في حال ثبوت الحيازة القانونية دون تعرضه لمسألة مناقشة الملكية، لأنّ الدعوى تقتصر على الحيازة لا الملكية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنّ القضاة غير ملزمين قانونا بفحص السندات في دعوى حماية الحيازة أو طلب أسانيد الملكية، ويتعين البحث عن صحة الحيازة خلافا لدعوى حماية الملكية<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر المادة 338 من ق. م التي تنص على أنه :

الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب .

ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة تلقائيا .

(2)- انظر قرار المحكمة العليا ( غ ع ) رقم 203573 مؤرخ في 22 / 11 / 2000، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2002، ص392.

(3)- انظر المادتين 808 و 817 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(4)- قرار المحكمة العليا ( غ ع ) رقم 487496 مؤرخ في 17/12/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص285 .



فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 204772 مؤرخ في 28 فيفيري 2001:

"حيث في الأخير يبقى قول أن دعوى الحيازة ومنها دعوى منع التعرض مؤسسة على المبدأ الذي مفاده المحافظة على النظام العام، وبالتالي فللطاعن اللجوء إليها كلما كان استغلاله للأرض موضوع الحيازة محل تعرض"<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر للمكمة العليا رقم 239797 مؤرخ في 19 فيفري 2003:

"حيث أنّ الطاعن لم يدع الملكية مع أن الدعوى لا تسري في مواجهة الدولة التي ليست طرفا فيها، فهم بذلك يكونون قد فصلوا في الملكية عوض التقيد بطبيعة الدعوى على أنها دعوى حيازة ترمي إلى منع التعرض للحيازة، فخالفوا بذلك أحكام المادة 416 من ق إ م الذي يعرض قرارهم للنقض"<sup>(2)</sup>.

علما أنّ الحيازة المدعى بها كانت على أرض من نوع (عرش) تابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب القانون، إلا أنّ طبيعتها القانونية لا تحول دون إقامة حائزها دعوى منع التعرض في مواجهة الغير لحماية حق الإنتفاع عندما يتم التعرض لهذا الأخير، وعلى قضاة الموضوع البحث في هذه الحالة عن مظاهر الحيازة والتحقيق في مدى وجودها، وفي مدى وجود التعرض من عدم ذلك، وهو ما أكّده القضاء، فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 339058 مؤرخ في 12 أفريل 2006:

"وحيث ان الدعى تهدف إلى حماية الحيازة في أرض العرش عملا بالمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، فكان على القضاة ان يبحثوا في مدى وجود التعرض لهم من

---

(1)- المحكمة العليا (غ ع) رقم 204772 مؤرخ في 28 /02/ 2001، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 2 الجزائر 2004، ص342.

وقد وردت هذه الحثية بنفس الصيغة تقريبا في قرار آخر للمحكمة العليا .

انظر المحكمة العليا (غ ع) رقم 200162 مؤرخ في 26 /07/ 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 2 الجزائر 2004، ص 336 .

(2)- المحكمة العليا (غ ع) رقم 239797 مؤرخ في 19 /02/ 2003، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص 97 .

عدمه، مع الإشارة إلى أنه يجوز حماية الحيابة في أرض العرش ومن ثم فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا يكونون قد أساؤوا تطبيق القانون"<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 06 4834 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008:

"حيث أنه في قضية الحال كان على قضاة الموضوع الفصل في مسألة الحيابة والبحث عن الحائز الحقيقي طبقا لقواعد الحيابة المقررة في القانون المدني، وقانون الإجراءات المدنية، لأنه يجوز الدفع بالحيابة لأراضي الدومين الخاص للدولة في مواجهة الغير، خاصة وأنّ الدولة ليست طرفا في النزاع، ولا تعارض حيابة أي طرف"<sup>(2)</sup>.

كما أنّ الحكم الفاصل في دعوى الحيابة لا يكتسب الحجية اتجاه دعوى الملكية لإختلاف مضمون كل دعوى، إذ لا يمكن أن تحل دعوى الحيابة محل دعوى الملكية التي تتطلب الإثبات والبحث عن المالك<sup>(3)</sup>، فهي لا تؤثر على دعوى الملكية بأي حال من الأحوال وفي هذا حماية للملكية، وأنّ القضاة في دعوى الحيابة غير ملزمين بفحص سندات الملكية، حيث يتم التحقق فقط من توافر عناصر الحيابة التي تستوجب حمايتها طبقا للقانون<sup>(4)</sup>، وعليه عند رفع دعوى الحيابة يستوجب عدم رفض الدعوى لانعدام الصفة بسبب عدم تقديم دليل الملكية<sup>(5)</sup>، خاصة إذا علمنا أنّ اجتهاد المحكمة العليا استقر على وجوب اللجوء إلى إجراءات التحقيق لتحديد صفة الحائز قانونا، ولإثبات خصائص الحيابة من

(1). قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 339058 مؤرخ في 12 /04/ 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد2، الجزائر 2006 ص277.

(2). المحكمة العليا (غ ع)، رقم 483406 مؤرخ في 12 /11/ 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد2، الجزائر 2008 ، ص 219

(3)- جاء في قرار للمحكمة العليا (غ ع) رقم 372394 مؤرخ في 11/10/2006، نشرة القضاة، عدد 65، الجزائر 2010، ص 338 .

" حيث فضلا على ذلك فالنزاع منصب على التعرض لملكية المطعون ضدهن، وكان على قضاة الموضوع مناقشة طلبات الأطراف على ضوء النصوص القانونية التي تنظم الملكية العقارية وشروط اكتسابها، وأن التركيز على الاستغلال واستنتاج قرائن لثبوت الملكية لا يعطي للقرار المطعون الأساس القانوني، ويجعله مشوبا بخرق القانون"

(4)- ولد الشيخ شريفة، إشكالية المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد 4، تيزي وزو، الجزائر 2006، ص 157.

(5)- انظر المواد 808 و817 و820 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

أركان، وشروط، ومدّة، لا سيما في حالة إنكار الحيّزة أو إنكار التعرض لها، أو عندما يبدي كل طرف في النزاع إّدعاءات بخصوص حيّزة العقار المتنازع عليه.

وعليه فإنّ دعوى منع التعرض تتطلب البحث في الحيّزة التي هي دعوى موضوعية لا تدخل في اختصاص القضاء الإستعجالي<sup>(1)</sup>، لأنّ الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد، وعناصر الحيّزة وشروطها، ومدتها وهذه كلها مسائل تحقيق موضوعية لا يتّسع لها نطاق القضاء الإستعجالي، لأنّ القول من له الحيّزة القانونية فيه حتماً مساس بأصل الحق، وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا في حمايته للحيّزة حفاظاً على النظام العام.

#### ثانياً: دعوى وقف الأعمال الجديدة (Action en dénonciation des nouvelles œuvres)

تعتبر دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى قضائية وقائية لدرء تعرض ممكن حصوله مستقبلاً، إذ لو تم لأصبح تعرضاً، وذلك بطلب منعه من إتمام هذا العمل، وهي من دعاوى حماية الملكية تقابلها دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحيّزة التي يحميها هي الأخرى القانون بصرف النظر عن كون الحائز مالكا حقيقياً أو مجرد حيّزة بدون سند.

من صور دعوى وقف الأعمال الجديدة، أن تبدأ الأعمال من جانب المدعى عليه هو في عقاره ولو استمرت لأصبحت تعرضاً لملكية المدعى، كالبناء الذي من شأنه حجب النور عن ملكية جاره تعسفاً في استعمال الحق بدعوى البناء على أرضه، فللمدعى الحق في رفع دعوى ضد من شرع في البناء بهدف منعه من إتمامه، فهو منع لاعتداء سيحصل مستقبلاً، فلا يقصد من الدعوى منع تعرض حاصل، وإنّما درء حصوله في المستقبل<sup>(2)</sup>، وعليه فإنّ ما يميّز هذه الدعوى أنّ الأعمال التي تصدر من المدعى عليه لا تعدّ غصباً ولا نزاعاً، ولا تعرضاً للحيّزة إلّا إذا تمت بالفعل فهي تمثّل اعتداء على وشك الوقوع<sup>(3)</sup>.

(1) - المحكمة العليا (ع) قرار رقم 376205 مؤرخ في 2005/10/12، نشرة القضاة، عدد 66، الجزائر 2011، ص 299.

(2) - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 95.

(3) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 944.

## 1 - أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

تقتضي دعوى وقف الأعمال الجديدة وجود مدعي، ومدعى عليه.

### أ - المدعي:

المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو المالك المهدد بحرمانه من الإنتفاع بملكيته من جراء الأعمال الجديدة وهو نفسه المدعي في هذه الدعوى، ويقع عليه عبء إثبات ملكيته، وإثبات واقعة الشروع في هذه الأعمال وأن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الإعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرض لملكية المدعي<sup>(1)</sup> عن طريق محضر قضائي لتحرير محضر معاينة الوقائع المستجدة يرفق بالعريضة الإفتتاحية ليكون دليلا قاطعا على ما يدعيه.

### ب - المدعى عليه:

المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة هو الشخص الذي يشرع في الأعمال الجديدة والأشغال التي لو استمرت لازدادت خطورتها على ملكية المدعى وصارت تعرضا ينال من حق التمتع بهذه الأخيرة وليس مجرد أعمال لا تأثير لها.

يقتضي - من شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة - الشروع في هذه الأعمال الجديدة، بحيث لو تمت لأصبحت من قبيل التعرض للملكية، كأن يعتدي المدعى عليه على حق ارتفاق مقرر لعقار جاره، فيطلب هذا الأخير وقف هذا الإعتداء فور البدء فيه، علما أنه يشترط لقبول هذه الدعوى ألا تكون الأعمال قد تمت<sup>(2)</sup>، وكذلك من شروطها قيام مصلحة حالة ومستعجلة تقتضي صدور إجراء وقائي لدرء التعرض قبل قيامه، فإذا تغاضى المالك في رفع دعواه، أو تجنب القاضي الإستعجالي البت فيها، فإن إتمام هذه الأعمال لا تحول دون رفع المالك دعوى منع التعرض أو استحقاق الملكية<sup>(3)</sup>.

(1) - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 169 .

(2) - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 64 .

(3) - بن زكي راضية، المرجع السابق، ص 92 .

## 2 - إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة

دعوى وقف الأعمال الجديدة كغيرها من دعاوى الملكية واردة على عقار، وبالتالي فإن المحكمة المختصة في النظر هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المطلوب وقف الأعمال الجديدة التي تهدده، أما الإختصاص النوعي فينعتد للقاضي الإستعجالي كون هذه الدعوى من الدعاوى التي تحمل الطابع الإستعجالي، والتي لا يجوز التعرض فيها للموضوع أي دون التعرض لأدلة الإثبات، بل يكون القضاء من ظاهر المستندات<sup>(1)</sup> وبخشي فيها فوات الأوان.

يرى بعض الفقهاء أنّ الفصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة لا يعد الفصل في موضوعها، بل يقضي بوقف تلك الأعمال لدرء الخطر الحال ليس إلا<sup>(2)</sup>، ويجب الفصل فيها في أقرب الآجال طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>، كما يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور في مواد الإستعجال إلى أربع وعشرين ساعة (24)، وقد يكون من ساعة إلى ساعة في حالة الإستعجال القصوى، شرط أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصياً أو إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي وحتى خارج ساعات وأيام العمل<sup>(4)</sup>.

يقع على القاضي الإستعجالي التأكد من توافر حالات الإستعجال لأنّ اختصاصه منوط بتوافر الشرطين وهما الإستعجال، وعدم المساس بأصل الحق، وهما شرطان يتعلقان بالنظام العام<sup>(5)</sup>، فضلا على تأكده من اختصاصه في هذا المجال، ومتى تبين له توافر الشروط حكم بوقف الأعمال الجديدة وعدم استمرارها لغاية الفصل في الموضوع، وفي الحالة العكسية فإنّه يقضي بعدم الإختصاص النوعي بنظر الدعوى، مما يعني أحقية المدعى عليه في استمراره في أعماله الجديدة، وبهذا تنتهي الخصومة أمام القضاء المستعجل لعدم وجود أعمال تهدد المالك المدعي، إلى أن ترفع دعوى في الموضوع من صاحب المصلحة

(1) - د / عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 402.

(2) - بن زكي راضية، المرجع نفسه، ص 93 .

(3) - انظر المادة 299 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(4) - انظر المواد 300 و 301 و 302، المرجع نفسه،

(5) - د / عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 402 .

والفصل فيها أمام القضاء الموضوعي، وعليه أن يثبت ملكيته بوسائل الإثبات المتاحة والتي تشمل كافة طرق الإثبات القانونية.

يعتبر الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة حكم وقتي مشمول بالنفذ المعجل وبقوة القانون، وهو حكم قابل للإستئناف في الميعاد المحدد قانونا، لا حجّية له بالنسبة لدعوى الحق لأّته يفصل في حالة مستعجلة فقط ولا يتدخل في مسألة الملكية، فضلا على أنّ دعوى الإستعجال هي حماية وقائية خشية تطور الأوضاع يصعب معها حل النزاع وعلى القاضي أن يتحقق من توافر حالات الإستعجال بصرف النظر عن ملكية المدعي بسند أو بدونه والتي يختص فيها قاضي الموضوع<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة

حتى تحظى الملكية العقارية الخاصة بالحماية القانونية اللازمة خاصة أمام القضاء يجب أن يتوفر المالك على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال وهي كثيرة ومتنوعة تختلف من حيث طبيعتها، ومصدرها ، ومدى حجّيتها في الإثبات، وهذه السندات تتمثل في العقد العرفي (فرع أول)، والعقد التوثيقي (فرع ثان) والشهادات الصادرة عن الجهات المختصة (فرع ثالث) ، وكذا السندات الإدارية الصادرة عن الحفظ العقاري والأحكام القضائية (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### السند العرفي

تعتبر العقود العرفية من العقود الشائعة في التعامل في الملكية العقارية الخاصة لأسباب كثيرة تاريخية، وثقافية، واجتماعية، وحتى قانونية، فضلا على سهولة إجراءاتها، وقلة تكاليفها، لذا كثر التعامل بها، وهي على نوعين العقد العرفي (أولا)، وعقد اللفيف (ثانيا)

(1)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط9، الجزائر 2013، ص122.

## أولاً: العقد العرفي

### 1 - تعريف العقد العرفي:

يعرف العقد العرفي بأنه: ذلك العقد الذي يقوم بتحريره الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب الموظف العام أو الضابط العمومي<sup>(1)</sup>، يتم اللجوء إليه للتهرب من الجباية العقارية وأتعاب الموثق، ونقص السندات المثبتة للملكية العقارية<sup>(2)</sup>.

أو هو سند معد للإثبات يتولى تحريره وتوقيعه أشخاص عاديون بدون تدخل الموظف العام<sup>(3)</sup>، وهو لا يتمتع بذات القوة الثبوتية التي يتمتع بها المحرر الرسمي مما يجعله لا تتوافر فيه كل الضمانات المتوفرة في هذا الأخير<sup>(4)</sup> لكون المشرع لم يربط تحرير هذا العقد بأي شرط شكلي معين، وشرطه الوحيد لصحته أن يكون موقعا من أطرافه وله تاريخ ثابت للاحتجاج به بالنسبة للغير.

وعليه فإنه طبقاً لأحكام القانون المدني، لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء<sup>(5)</sup>.

### 2) الحجية القانونية للعقود العرفية: تظهر حجية العقود العرفية في إثبات

#### الملكية العقارية على مراحل:

- (1) - السيد صنوبر أحمد رضا، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2010، ص 107.
- (2) - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014، ص 28.
- (3) - د / معاشو عمار، اشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة المحاماة، عدد 4 الجزائر 2006، ص 74.
- (4) - محمد بن عبد الوهاب حاج طالب، دور المحررات العرفية (السندات العادية) المعدة في الإثبات المدني، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1999، ص 196.
- (5) - انظر المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

أ) مرحلة ما قبل أول يناير 1971:

وهو تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن قانون التوثيق<sup>(1)</sup> حيز التنفيذ، حيث لم يكن يشترط قبل هذا التاريخ إ فراغ التصرفات المنصبة على العقار والحقوق العينية العقارية في الشكل الرسمي لدى الموثق، ويكفي فيها توافر أركان العقد من تراض بين الطرفين، وتحديد المبيع، والتمن<sup>(2)</sup>، مما يعني أنّها عقود رضائية يقتضي فيها تطابق الإرادتين لإنعقاد العقد (تطابق الإيجاب والقبول) لانتقال الملكية عملا بأحكام القانون الفرنسي الساري به العمل آنذاك.

يتبين أنّ العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 صحيحة ومنتجة لآثارها، وهي عقود رسمية ناقلة للحق العيني العقاري، وهو ما أكدّه القضاء في عدّة قرارات قضى فيها بأنّ العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق رقم 70-91 ثابتة التاريخ وغير المشهورة هي عقود صحيحة وتعتبر سندات ذات حجّية قانونية شأنها في ذلك شأن العقود الرسمية<sup>(3)</sup>، فقط يُشترط في هذه العقود العرفية لا سيما المحررة في فترة ما بين 1964 وأول يناير 1971 تقديم الرخصة الإدارية تسلّم لهم من طرف الوالي تقيّداً بأحكام المرسوم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964 يتضمن حرية المعاملات العقارية المعدل والمتمم<sup>(4)</sup>.

إلاّ أنّه بصدور الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(5)</sup>، وانتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر

(1)- أمر رقم 70-91، المرجع السابق.

(2)- المجلس الأعلى (غ م) قرار رقم 45312 مؤرخ في 29/ 05/ 1988 تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 35.

(3)- انظر في ذلك:

- المجلس الأعلى (غ م) قرار رقم 45689 مؤرخ في 29/ 06/ 1988 تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 32.

- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 61783 مؤرخ في 19/ 11/ 1990 تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995 ص 38

- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 348178 مؤرخ في 12/ 04/ 2006 مجلة المحكمة العليا عدد 01، الجزائر 2006، ص 435.

(4)- مرسوم رقم 64-15، المرجع السابق.

(5)- أمر رقم 75-74، المرجع السابق.



الشخصي إلى نظام الشهر العيني، أصبح شهر العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا وجود لها حتى ما بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(1)</sup>، فضلا على أن كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي<sup>(2)</sup>، فإنه صار لزاما على السلطة التنفيذية التدخل للسماح بشهر العقود العرفية الثابتة التاريخ، حيث كان ذلك على مراحل:

### المرحلة الأولى:

بمقتضى أحكام المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980<sup>(3)</sup>.

عدل هذا المرسوم أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وذلك بموجب المادة 3 منه، فجاء نصها :

"لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

– عن الإجراء الأول الخاص ...

– عندما يكون صاحب الحق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أو مارس 1961"

حيث خصت هذه المرحلة طبقا لأحكام المادة 3 من هذا المرسوم العقود المحررة قبل أول مارس 1961<sup>(4)</sup>، والتي سمحت بإشهارها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا دون

(1)- انظر المادة 16 من الأمر رقم 75-74، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 61 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

(3)- مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد، 38، الصادر في 16 سبتمبر 1980.

(4)- انظر المادة 03 من المرسوم رقم 80-210، المرجع السابق.

غيرها، ليكون لها بذلك أصل ثابت للحق المشهر علما أنّ الشهر قبل هذا التاريخ كان اختياريا<sup>(1)</sup>.

### المرحلة الثانية:

#### بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993<sup>(2)</sup>.

امتد السماح بموجب أحكام هذا المرسوم المعدل للمرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه بشهر العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 سالف الذكر حيز التنفيذ، حيث لا الشهر ولا الشكل الرسمي كانا مشروطين آنذاك في تحرير العقود، فضلا على إعفائها من مبدأ الأثر الإضافي للشهر، أو ما يسمى (بالإشهار المسبق) المنصوص عليه بموجب أحكام المادة 88 من المرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، وهو ما أكّدت عليه مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(3)</sup>.

كان يكفي أصحاب هذه العقود العرفية التي بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 التي اكتسبت تاريخا ثابتا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل أول يناير 1971، حتى يكون لها وجود قانوني بالنسبة للغير التقدم إلى الموثق من أجل تحرير عقود توثيقية تتضمن إيداع عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 من أجل إشهارها طبقا للقانون، دون اشتراط بصفة إجبارية ذكر أصل الملكية حتي يتم إشهارها لاستثنائها من قاعدة الإشهار المسبق المنصوص عليه بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه تحت طائلة رفض الشهر بالمحافظة العقارية المختصة.

(1)- للتذكير فإنّ شهر العقود آنذاك كان اختياريا ولم يعد إجباريا إلا بموجب أحكام المادة 18 من المرسوم رقم 59-1190 مؤرخ في 31 أكتوبر 1959 والذي دخل حيز التنفيذ في أول مارس 1961، مما يعني أن العقود المحررة قبل هذا التاريخ لم تكن معنية بالإشهار بحكم القانون فهي صحيحة ومنجزة لآثارها، وعليه يمكن إشهارها طبقا لأحكام الأمر رقم 75-74 يتعلق بإعداد مسح الأراضي، وإعداد السجل العقاري سالف الذكر، إلا أنّ المشكل يثار أحيانا بخصوص عدم دقتها مع المساحة المستحوذ عليها في الواقع .

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل وينتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس سجل عقاري، ج ر، عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993.

(3)- مذكرة رقم 01251 مؤرخة في 29 مارس 1994، تتضمن إشهار عقاري، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

يتعيّن فقط في هذه الحالة إبراز التعيين الدقيق للعقار المعني محل العقد العرفي والأشخاص المذكورين في العقد بدون استثناء من متعاقدين وشهود عند الإقتضاء، والتحقق من أن التصرف الوارد على العقار بعقد عرفي ليس له أصل بالمحافظة العقارية، كأن يكون واردا من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل لتفادي إشكالية ازدواجية الشهر، وقصد ضبط البطاقات العقارية على مستوي المحافظة العقارية، أما العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنّه لا يمكن إثبات حجّيتها إلا عن طريق القضاء، وهو ما تمّ تأكيده بموجب مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

### المرحلة الثالثة

#### بمقتضى المنشور الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1976<sup>(2)</sup>.

نصّ هذا المنشور على إمكانية تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 05 مارس 1974 تاريخ دخول الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 يتعلق بتكوين إ.ع. لص. ب حيز التنفيذ الذي وضع حداً لكل المعاملات العقارية في أراضي الملكية الخاصة الداخلة في المحيط العمراني إلا للدولة تحت طائلة البطلان عدا حالة انتقالها عن طريق الإرث.

إلا أنّه فيما يتعلق بالعقود العرفية المحررة قبل تاريخ 05 مارس 1974، فإنّه طبقاً لأحكام هذا المنشور الرئاسي يمكن للمحاكم إجراء تحقيق بشأنها يؤدي إلى صحة هذه البيوع، وعدم سريان بالتالي أحكام قانون الإحتياطات العقارية بأثر رجعي، إلا أنّ هذا المنشور الرئاسي لم يلق صدق أمام المحاكم، باعتباره لا يقيد القاضي وهو يحمل فقط وجهة نظر الحكومة<sup>(3)</sup>.

(1)- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب

المجهول -حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة - صادرة عن إدارة أملاك الدولة

(2)- منشور رئاسي مؤرخ في 30 جوان 1976 يتعلق بإثبات المعاملات التي أبرمت قبل نشر الأمر رقم 74-26 يتضمن

تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات

(3)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 21.

ب - مرحلة ما بعد أول يناير 1971:

تمّ تكريس بعد هذا التاريخ الشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان، وعليه نصّت المادة 12 من الأمر رقم 70-91 يتضمن مهنة التوثيق على أنه:

"زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع لثمن إلى الموثق".

يتّضح طبقاً لأحكام هذه المادة أنّ العقود التي تتضمن نقل العقار والحقوق العقارية أصبحت تخضع للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وعليه كان يفترض بمجرد تكريس الشكلية الرسمية بموجب أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 أن يتم التوقف عن الإقرار بالعقود العرفية في إثبات الملكية العقارية لأنها تتنافى وأحكام القانون، إلا أنّ عدم تكريس مبدأ إفراغ العقود المنصبة على العقار والحقوق العينية العقارية في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان في القانون المدني كقاعدة عامة إلا سنة 1988، وذلك بموجب القانون 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988 المعدل والمتمم للقانون المدني<sup>(1)</sup>، حيث انتقل مضمون المادة 12 من الأمر رقم 70-91 إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بموجب هذا التعديل، جعل التقيّد بأحكام المادة 12 لا سيما أمام القضاء يكون رهن تفسيرات متضاربة حالت دون اعتبار العقود العرفية عقوداً باطلة.

سمحت هذه الفترة بانتشار هذا النوع من العقود في الواقع، جعلت القضاء متذبذباً، حيث تارة يقضي ببطلانها لخرقها أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91، وتارة أخرى يقضي بتوجيه المتقاضين إلى إفراغ العقد العرفي في شكل عقد رسمي، وأحياناً يكتفي بتوجيه اليمين للمتعاقدين، وهذا كلّه بحجّة عدم تكريس الشكلية الرسمية في القانون المدني كقاعدة عامة، بل وحتى بعد تكريس الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية بموجب أحكام القانون

(1) - قانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 ماي 1988 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 18، الصادر في 04 مايو 1988.

المدني لاسيما المادة 324 مكرر 1، إلا أنّ القضاء كان يعتبر أنّ أحكام هذه المادة لا تسري بأثر رجعي<sup>(1)</sup>.

يرجع سبب ذلك أيضا الى تعديل الأمر رقم 76-105 يتضمن قانون التسجيل<sup>(2)</sup> بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 1983<sup>(3)</sup>، حيث سمح هذا الأخير بموجب أحكام المادة 178 ف 6 منه بتسجيل العقود العرفية لدى مصلحة الضرائب بعد أن كان التسجيل مقتصرا فقط على العقود الخاضعة للشكل الرسمي دون سواها، إلى غاية إلغائها بموجب القانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>(4)</sup>، مما أعطى لهذه العقود العرفية تاريخا ثابتا طبقا للقانون خلال هذه الفترة مكن أصحابها من الإحتجاج بها في مواجهة الغير<sup>(5)</sup>.

أكد ذلك القضاء معتبرا أنّ العقد العرفي حجة بين طرفيه من حيث موضوعه وتاريخه ولا يحتج به على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ<sup>(6)</sup>، في حين أنّ العقد العرفي ولو كان ثابت التاريخ بعد أول يناير 1971 لا يعد سندا صحيحا لأنّه لا ينقل الملكية ولو صدر من المالك

(1)- جاء في قرار المحكمة العليا:

"حيث ان القضاة باستبعادهم المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني لكونها لا تسري بأثر رجعي على العقد العرفي المبرم في تاريخ سابق أي في 1988 فإنهم تناسوا أحكام المادة 12 من القانون رقم 70-91 المؤرخ في 31/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق، والتي كنت تتضمن نفس الأحكام، ومنه فإنهم أخطأوا في تطبيق القانون".  
انظر قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 196507 مؤرخ في 28/06/2000، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص 262.

(2)- أمر رقم 76-105، المرجع السابق.

(3)- قانون رقم 83-03 مؤرخ في 25/06/1983 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983 ج ر عدد 11، الصادر في 25/06/1983.

(4)- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16/12/1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج ر، الصادر في 16/12/1991

(5)- انظر المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(6)- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 483177 مؤرخ في 20/05/2009 المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2009، ص 154.

الحقيقي، وأنّ التسجيل لا يضيف صفة الرسمية على العقد الباطل، بل أقصى ما يفيد هو إعطاء تاريخ ثابت للعقد أما مضمونه فيبقى دائما بعيدا عن الرسمية المطلوبة<sup>(1)</sup>.

كان من المفروض القضاء ببطلان العقود العرفية المحررة بعد أول يناير 1971 تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 يتضمن قانون التوثيق حيز التنفيذ تقيدا بأحكام المادة 12 من هذا الأخير، إلا أنّ الملاحظ أنّ القضاء استمر في الإعراف بمثل هذه العقود وكأنها عقود رسمية حتى بعد تكريس الشكل الرسمي بمقتضى القانون المدني خلافا للقانون، مما يجعل هذه الأحكام القضائية مخالفة هي الأخرى للقانون ويستحيل تنفيذها عمليا<sup>(2)</sup>.

ظلّ موقف القضاء متضاربا، فمرة يطبق لا سيما أحكام المادة 106 من القانون المدني معتبرا أنّ العقد شريعة المتعاقدين، ومرة يستند على أحكام المادتين 351 و352 من هذا القانون<sup>(3)</sup>، وأحيانا أخرى يعتبر أنّ المادة 12 من الأمر رقم 70-91 لم تأت سوى لصالح الخزينة العمومية، أو لا يمكن تطبيقها في قضية الحال.

ساهمت المحكمة العليا بهذا الموقف في تمديد العمل بالعقود العرفية تحت طائلة توجيه اليمين، أو الأمر بإفراغ العقد العرفي في شكل عقد رسمي لدى الموثق وإتمام البيع<sup>(4)</sup>، أو من باب تنفيذ الإلتزامات لتوثيق العقد العرفي محل النزاع تطبيقا لأحكام المادة 12 من الأمر 70-91<sup>(5)</sup>، حيث ما دام قد توفرت في العقد جميع أركانه فإنّ القضاء بتوجيهه

(1) - المحكمة العليا قرار رقم 62642 مؤرخ في 24/09/1990، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1992، ص150.

(5) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، ط 6، الجزائر 2009، ص88 وما بعدها.

(3) - المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 61796 مؤرخ في 19/11/1990 المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1991، ص213.

(4) - انظر في ذلك :

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 199852 مؤرخ في 28/06/2000، المجلة القضائية لإجتهااد الغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص266.

- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 99699 مؤرخ في 25/07/1993، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1994، ص212.

(5) - المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 40818 مؤرخ في 01/07/1987، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص50.

الأطراف لمكتب التوثيق لم يخالفوا مضمون المادة 12<sup>(1)</sup>، وليس تحت طائلة البطلان كما يقتضيه القانون، وبهذا امتد الإعتراف بمثل هذه العقود العرفية في ضوء الاجتهاد القديم لفترة طويلة.

### ج - مرحلة ما بعد صدور القرار القضائي في 18 / 02 / 1997

بصدور القرار القضائي عن غرف المحكمة العليا مجتمعة رقم 136156 مؤرخ في 18 فبراير 1997<sup>(2)</sup> يتضمن إبطال عقد بيع محل تجاري بعقد عرفي مشترطا الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، يكون القضاء بنوعيه مدني وإداري قد أخذ موقفا من العقود العرفية بتوحيد اجتهاده ملتزما بالشكلية الرسمية في التصرفات العقارية طبقا لما يقتضيه القانون، وبالتالي عودة القضاء إلى تطبيق القانون بعد أن هجره لفترة طويلة<sup>(3)</sup>.

تجسد هذا الموقف الموحد في قرارات المحكمة العليا معتبرة أنّ العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي يجب أن تحرر في هذا الشكل تحت طائلة البطلان<sup>(4)</sup> عملا بأحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المدرج مضمونها لاحقا في المادة 324 مكرر من القانون المدني، وكذلك المادة 16 من الأمر رقم 75-74 سالف الذكر<sup>(5)</sup>، ومؤكدة على أنّ العقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق الأمر رقم 70-91 تعد باطلة بطلانا مطلقا ولكل ذي مصلحة الحق في طلب إبطالها لخرقها القانون<sup>(6)</sup>، وأنّ

(1) - المجلس الأعلى قرار رقم 46609 مؤرخ في 1988/10/12، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 54 .

(2) - المحكمة العليا (غرف مجتمعة) رقم 136156 مؤرخ في 1997/02/18، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1997، ص 10.

(3) - د / معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري، المرجع السابق.

(4) - المحكمة العليا (غ.ع)، قرار رقم 148591، مؤرخ في 1997/05/23، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر، 1997، ص 183.

(5) - المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 197347 مؤرخ في 2000/06/28، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص 258 .

(6) - المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 246799 مؤرخ في 2003/03/19، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2004، ص 290.

العقود المنصبة على نقل ملكية العقارات تحرر وجوبا في الشكل الرسمي وإلا كانت باطلة<sup>(1)</sup> ، وأن قرار قضاة الموضوع بصحة العقد العرفي استنادا إلى تصريح أغلبية الورثة المقربين بعملية البيع واستبعاد المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بحجة صدورها بعد عملية البيع متسايين المادة 12 من الأمر رقم 70-91 يعد خرقا للقانون<sup>(2)</sup>، وأن استجابة قضاة الموضوع لطلب الطاعن الرامي إلى إتمام عملية البيع أمام الموثق وإفراغه في الشكل الرسمي رغم مخالفة عقد البيع لمقتضيات المادة 12 من الأمر رقم 70-91 يعد تطبيقا خاطئا للقانون<sup>(3)</sup>.

يتبين أنه لم يعد للعقود العرفية بعد هذا التاريخ الحجية القانونية لإثبات أي تصرف وارد على عقار أو حق عيني عقاري إلا ما تم إستثناؤه بنص القانون<sup>(4)</sup> ولو كانت مسجلة بمفتشة الضرائب التابعة لوزارة المالية، أو التصديق عليها في البلدية، لأن التسجيل أو التصديق لا يضيء الرسمية بقدر ما يعطي العقد تاريخا ثابتا ليس إلا<sup>(5)</sup> يمكن الإحتجاج به فقط من تاريخه لحساب مدة التقادم المكسب لامتلاك العقار طبقا للقانون<sup>(6)</sup>.

(1)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 149156 مؤرخ في 28/05/1997، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، 2004، ص271 .

جاء في قرار للمحكمة العليا ( غ ع ) 229161 مؤرخ في 24/04/2002، الاجتهاد القضائي، عدد خاص ج 1، الجزائر 2004 ص269 .

أن القضاء بالمصادقة على قيمة ودية تمت بعقد عرفي مؤرخ في 1993 هو قضاء مخالف للقانون ما دام أن نقل ملكية عقار يجب أن يكون في الشكل الرسمي طبقا لأحكام المادة 16 من الأمر رقم 75-74، والمادة 12 من الأمر رقم 7091 المذكورين .

(2)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 197347 مؤرخ في 28/06/2000 مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، ص262.

(3)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 199852 مؤرخ في 28/06/2000، المرجع السابق، ص258.

(4)- انظر المادة 53 ف 2 من القانون رقم 90-25 المرجع السابق.

(5)- المحكمة العليا ( غ م ) قرار رقم 315271 مؤرخ في 21/12/2005 المجلة القضائية ، عدد 2، الجزائر 2006، ص197 .

(6)- انظر المادة 827 وما بعدها من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.



## ثانيا: عقد اللفيف

يعرف عقد اللفيف بأنه: عقد عرفي يتم تحريره أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف، والشهود فقط، أو هو عقد يكتفى فيه الموثق بقيد إتفاق الأطراف دون أن يخضع للسجيل والشهر وهو غير ناقل للملكية العقارية، ولا يمكن اعتباره سندا كافيا لإثباتها، فهو بذلك يبتعد عن الرسمية رغم تحريره من قبل الموثق.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 46768 مؤرخ في 21 أكتوبر 1990:

"من المقرر قانونا أن اللفيف هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط

ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد منعدم الأساس القانوني.

ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن كلا من العقدين المقدمين للمحكمة عرفيين، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بأخذهم باللفيف واعتباره عقدا رسميا دون توفره على الشروط المنصوص عليها قانونا خرقوا القانون"<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 113840 مؤرخ في 07 فبراير 1994:

"حيث أن العقد المؤرخ في 1985/10/13 ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفى بقيد اتفاق الأطراف فقط، ولم يتم تسجيله أو شهره وليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس، لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد لفيف يعتبر بمثابة عقد عرفي"<sup>(2)</sup>.

(1) - المحكمة العليا قرار رقم 46768 مؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر، ص 84.  
(2) - المحكمة العليا قرار رقم 113840 مؤرخ في 1994/02/07، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر، ص 158.

## الفرع الثاني

### السند التوثيقي

العقود التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال القانونية يتم توقيعها من المتعاقدين والشهود إذا حضروا، وتنقسم إلى عقود رسمية (أولا) وعقود إحتفالية (ثانيا)، وعقود تصريحية (ثالثا) .

#### أولا: العقود الرسمية

هي محررات يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليه قانونا، موقعة من طرفه، والمتعاقدين، والشهود إذا حضروا<sup>(1)</sup> ، ومتى توافرت فيه هذه الشروط فإنه يكتسب قرينة الرسمية وتكون حجة بذاتها من حيث صحة صدوره من الأشخاص الموقعين عليه والموظف العام، ولا يطعن فيه إلا بالتزوير ودون حاجة إلى الإعتراف بها صراحة أو ضمنا<sup>(2)</sup>، وقد عرّفه المشرع الجزائري العقد الرسمي بأنه:

" عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"<sup>(3)</sup>، فضلا على شرطي التسجيل والشهر تحت طائلة بعده عن الرسمية<sup>(4)</sup> ، وهو أنواع:

(1)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة...، المرجع السابق، ص29.

(2)- محمد بن عبد الوهاب حاج طالب، المرجع السابق، ص196.

(3)- انظر المادة 324 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)-"من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام الموثق محتوي على أصل الملكية مكرس لاتفاق الطرفين، محدد للمحل تحديدا نافيا للجهالة معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومشهر لدى مصالح الشهر العقاري.

ومن المقرر أيضا أن اللفييف هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدأين يعد منعدم الأساس القانوني.

ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن كلا العقدين المقدمين للمحكمة عرفيين فإن قضاة الموضوع بأخذهم اللفييف واعتباره عقد رسمي دون توفره على الشروط المنصوص عليها قانونا خرقوا القانون"

أ - عقد البيع:

وهو من العقود الشائعة في بيع العقار مبنى كان أو عاري، فلاحى أو حضري يحزر أمام الموثق مقابل ثمن نقدي يدفع نصفه أمام هذا الأخير طبقا للقانون، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 210419 مؤرخ في 26/02/2000 جاء فيه:

"حيث أنّ عقد بيع العقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام موثق"<sup>(1)</sup>.

ب - عقد القسمة:

يعد عقد القسمة الودية المنصبة على عقار أو حقوق عقارية من العقود التوثيقية التي يجب إثباتها بعقد رسمي فهي تفرغ في الشكل الرسمي لدى الموثق طبقا لأحكام القانون المدني<sup>(2)</sup>، تحت طائلة البطلان<sup>(3)</sup>.

ج - عقد المبادلة:

طبقا لأحكام القانون المدني فإنه تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه<sup>(4)</sup>، ولما كانت أحكام البيع تسري على المقايضة، فإن الكتابة الرسمية مطلوبة قانونا في

---

انظر المحكمة العليا قرار رقم 68467 مؤرخ في 21/10/1990، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1992، ص84.

(1)- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 210419 بتاريخ 26/02/2000، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2001، ص18

(2)- انظر المادة 324 مكرر 1، والمادة 793 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 414655 مؤرخ في 12/09/2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر 2008، ص211؛ المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 462587 مؤرخ في 16/07/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد2، الجزائر 2008، ص261 .

(4)- انظر المادة 415 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

تحرير عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بأحكام المادتين 324 مكرر 1، و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>.

#### د - عقد البيع على التصاميم:

هو عقد رسمي طبقا لأحكام القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(2)</sup>، يحوّل بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، يتم فيه تكريس حقوق الأرض وملكية البناءات تدريجيا من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز<sup>(3)</sup>.

يحرر عقد البيع على التصاميم باعتباره من العقود التوثيقية وجوبا طبقا لأحكام المادة 34 من القانون رقم 04-11 المذكور أعلاه في الشكل الرسمي (AUTHENTIQUE) تحت طائلة البطلان<sup>(4)</sup>، يشتمل وجوبا على وصف البناءة، آجال التسليم، السعر التقديري، و كفيات مراجعته إن اقتضى الحال، وشروط الدفع، وكفياته، وطبيعة الضمانات، ويعدّ ذلك من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه فضلا عن الخصوم .

يخضع عقد البيع على التصاميم للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار يخص البناء والأرضية التي شيّد عليها، يثبت لفائدة المكتب الحقوق العينية العقارية موضوع التصرف حسب تقدم الأشغال، على أن يكتمل إجراء نقل الملكية التام بعد معاينة بواسطة شهادة المطابقة إنتهاء أشغال البناء بموجب محضر موثق يقر تسليم العقار من

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 255411 مؤرخ في 06/02/2002، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2004، ص 80 .

(2)- قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، الصادر في 06/03/2011.

(3)- انظر المادة 28 من القانون رقم 04-11، المرجع نفسه.

(4)- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 436937 مؤرخ في 19/11/2008 مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص 193 .

طرف المرقي العقاري لتمكين المكتتب من ممارسة طبقاً لأحكام المادة 39 من القانون رقم 11-04 الحيازة الفعلية ومن ثم حرية التصرف فيه<sup>(1)</sup>.

#### هـ - عقد القاضي الشرعي:

تعتبر العقود التي يحررها القاضي الشرعي عقوداً رسمية في إثبات الملكية العقارية حيث يضاف عليها هذا القاضي صفة الرسمية وقت تحريرها، وهو ما أكده القضاء في عدة مناسبات، ف جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 487496 مؤرخ في 17 ديسمبر 2008:

"لكن حيث يتضح أن القضاة قد إطلعوا جيداً على مضمون العقد المؤرخ بتاريخ 14/04/1943 المسمى بعقد الثفاف أو عقد الحجز وتأكدوا من خلاله بأنه محرر من طرف القاضي الشرعي الذي يضاف عليه الصفة الرسمية وقت تحريره، وإن الأرض قد تم تسليمها للمدعى عليه في الطعن الذي حازها منذ ذلك التاريخ لحصول المزداد عليه لحين حصول الإعتداء.

وحيث ثبت للقضاة بان المدعى عليه في الطعن له أن يحمي ملكيته التي آلت إليه بموجب العقد السالف ذكره، بعد ما ثبت التعدي عليها من خلال الخبرة القضائية المعتمدة"<sup>(2)</sup>.

(1)-انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 11382 مؤرخة في 19 نوفمبر 2012، تتعلق بالترقية العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.  
- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 4، الجزائر 2011، ص 469.

(2) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 487496 مؤرخ في 17/12/2008. المرجع السابق، ص 285

وجاء في قرار آخر للمجلس الأعلى:

"من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الاعوان العموميين ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه لخرق القانون غير المؤسس . ولما كان في الثابت - في قضية الحال - أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها . ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً .  
ومنى كان كذلك استوجب تأييد القرار المطعون فيه"

انظر قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 40097 مؤرخ في 03/06/1989، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1992،

## ثانيا: العقود الإحتفالية

تعتبر العقود الإحتفالية عقودا رسمية يجب إفرانها في الشكل الرسمي وهي عقد الهبة، والوصية، والوقف، والفرائض، والشهادات التوثيقية بعد الوفاة، وبصفة عامة كل التصرفات التي تتم بدون مقابل بحضور شاهدين تحت طائلة بطلان العقد لكونها من العقود الإحتفالية، على خلاف العقود الرسمية الأخرى<sup>(1)</sup>.

### أ - عقد الهبة:

تعدّ الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل<sup>(2)</sup>، حيث يشترط في هذه العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية تحريرها في الشكل الرسمي وبحضور شاهدين طبقا لأحكام المادة 324 مكرر 3 وإلا وقعت تحت طائلة البطلان<sup>(3)</sup>، وهي من العقود المدنية تخضع في إلغائها إلى اختصاص القاضي المدني.

وعليه فإنّ عقد الهبة - طبقا لأحكام قانون الأسرة - من عقود التبرع تتعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات<sup>(4)</sup>.

### ب - عقد الوصية:

يعتبر عقد الوصية باعتبارها تصرف ما بعد الموت من العقود الإحتفالية تحرر في الشكل الرسمي لدى الموثق، فهي تعد من أسباب اكتساب الملكية، تصح بمجرد تحريرها أمام

(1)- انظر المادتين 324 مكرر 3، والمادة 324 مكرر 2 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص31.

(3)- انظر في ذلك :

-المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 103056 مؤرخ في 1994/11/09، نشرة القضاة، عدد 51، الجزائر 1997، ص67  
-المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 389338 مؤرخ في 2007/11/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص159 .

(4)- انظر المادة 206 من القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة معدل متمم، ج ر، عدد 24، الصادر في 12 جوان 1984.

هذا الأخير تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup> ، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 160350 مؤرخ في 1997/12/23 جاء فيه:

"من المقرر قانونا أنه تثبت الوصية بتصريح الموصى أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية.

ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون<sup>(2)</sup>."

أما شهرها فهو واجب لنقل الملكية بعد الوفاة، حيث إذا كانت المادة 191 من قانون الأسرة قد اكتفت بصحة الوصية بمجرد تحريرها أمام الموثق دون أن تتعرض للإشهار، فذلك لأنها تصرف مضاف إلى ما بعد الموت، والقول بخلاف ذلك يتنافى مع طبيعة الوصية، وبالتالي فإنّ الشهر يكون واجبا لنقل الملكية بعد الوفاة لا غير وهذا طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup> ، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 665688 مؤرخ في 14 جويلية 2011 جاء فيه:

"وحيث أن الطاعن قدمت لقضاة المجلس ما يثبت أنها بصدد القيام بإجراءات الإشهار وفقا لنص المادة 16 من الأمر رقم 75 - 74، لم يلتفتوا لهذا الدفع مع أنه دفع جوهرى الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه للنقض والإبطال<sup>(4)</sup>."

على خلاف مكان معمولا به - بخصوص الوصية - طبقا لأحكام القانون المدني الفرنسي لا سيما المادة 878 منه حيث كانت الوصية تخضع لثلاث شكليات وهي أن تحرر

(1)- انظر المادة 191 من القانون رقم 84-11، المرجع نفسه.

(2)- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 160350 مؤرخ في 1997/12/23، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر، ص130 .

(3)- انظر المادة 16 من الأمر رقم 75-74، المرجع السابق.

(4)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 665688 مؤرخ في 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر

2011، ص 172.

كاملة، وأن تؤرخ، وتوقع من طرف الموصى دون اشتراط تحريرها في الشكل الرسمي تحت طائلة مخالفة القانون كما هو الحال في التشريع الجزائري<sup>(1)</sup>.

### ج - عقد الوقف:

يقصد بالوقف حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصرف بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير، وهو نوعان عام وخاص<sup>(2)</sup>.

يحرر عقد الوقف في الشكل الرسمي لدى الموثق المختص تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال لا سيما أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 يتضمن قانون التوثيق، وأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا أنه خلاف ذلك فقد جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 234655 مؤرخ في 16 نوفمبر 1999:

"من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا.

ومتى تبين - في قضية الحال - أن عقد الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على إعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطأوا في قضائهم وعرضوا قرارهم لإنعدام الأساس القانوني لعدم إمكان تطبيق قانون الأسرة بأثر رجعي<sup>(3)</sup>."

### ثالثا: العقود التصريحية

سميت بهذا الإسم لأنها تتم بتصريح المعني لدى الموثق الذي يقتصر دوره على تلقي التصريحات، وشهادة الشهود، يتم تحريرها طبقا للقانون تحت طائلة البطلان وهي:

(1)- المجلس الأعلى (غ م) قرار رقم 66151 مؤرخ في 19/05/1990، المجلة القضائية، عدد03، الجزائر1993، ص205.

(2)- انظر المادتين 3 و6 من القانون رقم 91-10، المرجع السابق .

(3)- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 234655 مؤرخ في 16/11/1999، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزائر 2001، ص314 .



## 1 - عقد الشهرة<sup>(1)</sup>:

تم استحداثه بموجب المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بملكية عقارات من نوع ملك غير ممسوحة<sup>(2)</sup> يحوزها كل شخص حيازة مستمرة غير منقطعة وغير متنازع عليها، علانية وغير مشوبة بلبس تستجيب بالتالي للمبادئ العامة المقررة طبقا لأحكام القانون المدني.

### أ - شروط تحرير عقد الشهرة

أ - أن يكون العقار محل عقد الشهرة موجود في تراب البلديات التي لم تخضع بعد للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، أو جزء منها التي لم تنطلق فيها عمليات المسح وسواء كان ذلك في محيط عمراني أو ريفي<sup>(3)</sup>.

ب - أن يكون العقار المعني بهذا العقد من نوع ملك<sup>(4)</sup>.

ج - أن تكون الحيازة مستوفية لركنيها المادي والمعنوي، وشروطها وهي أن تكون مستمرة، وغير منقطعة، ولا متنازع عليها، وعلانية، وليست مشوبة بلبس، واستمرت المدة القانونية<sup>(1)</sup>،

(1) - حول الطبيعة القانونية لعقد الشهرة نظرا لإختلافه عن العقد طبقا لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة، راجع حمدي

باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط 9، الجزائر 2013، ص 15 .

(2) - مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات بالتقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن . الإعتراض بالملكية، (ملغى) ج ر، عدد 21، الصادر في 24 مايو 1983.

(3) - مذكرة رقم 6146 مؤرخة في 12 أوت 2006 تتعلق بإعداد شهادة الحيازة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(4) - تجدر الإشارة الى أنه تم في الواقع تحرير عقود شهرة على أراض تخرج من مجال تطبيق هذا الإجراء خرقا للقانون . -كتحريره على أراض محبسة قصد تملكها .

انظر في ذلك المحكمة العليا ( غ م ) قرار رقم 547662 مؤرخ في 2010/04/22، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2010، ص 152

-وعلى أراض تابعة للدولة مع أنها غير قابلة للتقادم طبقا للقانون .

انظر في ذلك :

- المادة 689 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، و المادة 4 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

- وعلى أراضي العرش التي هي ملك للدولة غير معنية بهذا الإجراء، وهو ما أكده القضاء.

انظر مجلس الدولة قرار رقم 5763 مؤرخ في 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص 198 .

وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 198951 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000 جاء فيه:

"إن قضاة الاستئناف قد أصابوا عندما استنتجوا من وقائع الدعوى أن المدعي في الطعن لا يثبت الحيازة المستمرة الهادئة العلانية وغير الملتبسة طبقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 فإنهم أحسنوا تطبيق القانون"<sup>(2)</sup>.

كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 215221 مؤرخ في 29 ديسمبر 2001 جاء فيه:

"وحيث أنه من لا يستطيع إثبات الحيازة طبقا لمقتضيات المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 لا يستطيع الإحتجاج بالتقادم المكسب"<sup>(3)</sup>.

د - أن تكون الحيازة الممارسة مطابقة لأحكام المواد من 827 وما يليها من القانون المدني<sup>(4)</sup> على العقارات الخاصة ودون تمييز بين تلك المملوكة بسند أو بدون<sup>(5)</sup>، وهو ما أكدته القضاء<sup>(6)</sup>، وأن مدة التقادم المكسب من النظام العام لأنه يمكن الإتفاق على خلاف المدّة التي عينها القانون<sup>(1)</sup>.

(1)- انظر في ذلك:

-المادة الأولى والمادة 2 ف 2 من المرسوم رقم 83-352، المرجع السابق

-المادة 827 من الامر رقم 75-58، المرجع نفسه..

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 198951 مؤرخ في 27/09/2000 مجلة قضائية عدد 01، الجزائر 2003، ص305.

(3)-المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 215221 مؤرخ في 29/12/2001، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء 2، الجزائر 2004، ص 389 .

انظر كذلك في هذا الصدد المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 206394 مؤرخ في 25/04/2001، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص313 .

(4)- انظر المادة 2 ف2 من المرسوم رقم 83-352، المرجع السابق.

(5)- انظر في ذلك:

-المادة 1 و 2 من المرسوم رقم 83-352، المرجع نفسه.

-المواد 827 و828 و829 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(4). انظر في ذلك :

ب - إجراءات إعداد عقد الشهرة

تطبيقاً لأحكام المرسوم رقم 83-352، وأحكام المنشور الوزاري المشترك<sup>(2)</sup>، فإنه يتعين أن يقدم المعني طلباً إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً يطلب منه تحرير عقد شهره يتضمن الإقرار له بالملكية، ويقدم له المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها ومشتملاتها ومساحتها، وكذلك الرسوم والتكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين<sup>(3)</sup>.

يلتمس الموثق بعد تلقيه الملف من ر. م. ش. ب، ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية تحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية لا سيما السارية منها على الثروة الزراعية والاحتياطات العقارية البلدية وأملاك الدولة، وعلى هؤلاء إبداء آرائهم وملاحظاتهم فيما يخص وضعية العقار القانونية في أجل أربعة أشهر من تاريخ تلقيهما الإلتماس<sup>(4)</sup>.

يهدف هذا الإجراء أساساً إلى تجنب تحرير عقد الشهرة على أراضي الدولة غير القابلة للتملك بالنقادم<sup>(5)</sup>، إلا أن الواقع أثبت خلاف ذلك حيث تم تحرير عقد شهرة على أراض تابعة لأملاك الدولة، أو محبسة إما لتحاليل أو تماطل<sup>(6)</sup>، أو لتأخر مصالح أملاك الدولة في

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300815 مؤرخ في 2005/05/18، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2005، ص351.

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 479371 مؤرخ في 2008/10/15، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2008، ص273.

(1)- المادة 322 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2) - منشور وزاري مشترك (وزارة الداخلية، ووزارة العدل) رقم 4513 مؤرخ في 09 جوان 1984 يتعلق بإعداد عقد المتضمن الإقرار بالملكية.

(3)- فهو بهذا التصريح الشرفي المدلى به للموثق يكون عقد شهره مجرد عقد تصريحي يمكن دحضه ممن ينازع في محتوى هذا التصريح بالدليل العكسي، ودون حاجة إلى الطعن فيه بالتزوير، وهو ما قضت به المحكمة العليا.

انظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 202764 مؤرخ في 27/09/2000، المجلة القضائية، عدد01، الجزائر 2003، ص309.

(4)- انظر المادة 6 من المرسوم رقم 83-352، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(6)- مذكرة رقم 01373 مؤرخة في 05 أفريل 1998، تتعلق بالمرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 يتضمن عقد الشهرة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

موافاة الموثقين بوضعية العقار خلال الأجل القانونية، أو حتى لعدم معرفة السلطات المعنية بالالتماس للوضعية القانونية للعقارات محل تحرير عقد الشهرة<sup>(1)</sup>، مما أدى إلى الإستحواذ على هذه الأملاك التي يحميها القانون، الأمر الذي استدعى مقاضاة هؤلاء من أجل استرداد الأملاك المنهوبة، أدى هذا إلى زعزعة المعاملات العقارية بجعل صاحب عقد الشهرة أو حتى المتصرف إليه في غير مأمّن<sup>(2)</sup>.

ينشر الموثق المسؤول عن مبدأ التوثيق إعلان طلب عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية مدة أربعة أشهر، والنشر في الصحافة الوطنية والجهوية قصد إثارة الاعتراضات المحتملة على نفقة الأطراف المعنية، ولمن يدّع أنّ له مطالب بشأن العقار أو الحقوق العينية العقارية موضوع الطلب أن يقدمها كتابتا إلى الموثق المسؤول في خلال المدة المطلوبة (أربعة أشهر)، تسري من تاريخ النشر، أو من تاريخ اللصق بمقر البلدية، وأنّ الاخذ بأحدهما لا يؤثر على صحته<sup>(3)</sup>، وفي حالة وجود اعتراضات على صفة المالك يحيل الموثق الأطراف المعنية على القضاء المختص<sup>(4)</sup>، حسب الحالة ما إذا كان المعترض

(1)- وهو ما يستشف من أحكام المادة 38 من قانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- بعزيمي نادية، إشكالية عقد الشهرة، حجيته كسند رسمي ومدى فعاليته، مجلة المحاماة، عدد 4، تيزي وزو الجزائر 2006، ص 117 .

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 215227 مؤرخ في 29/12/2001، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص 317 .

(4)- استقر سابقا اجتهاد مجلس الدولة على أنّ دعاوى إلغاء عقود الشهرة ترفع أمام القاضي المدني أي المحكمة موقع العقار لعدم اختصاص القاضي الإداري نوعيا للفصل في إلغاء مثل هذه العقود، معتبرا أن القاضي الإداري مختص فقط بالفصل في طلبات إلغاء العقود الإدارية، ولا يمتد اختصاصه إلى العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق كعقد شهرة الذي يبقى من اختصاص القاضي المدني، وحتى في حالة وجود إدارة عامة طرفا في النزاع دون أن يأخذ بالمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم (الملغى) كما أخذ به في قضايا أخرى بل يأخذ بطبيعة ونوعية العقد ما إذا كان إداريا أم توثيقيا حيث ينعقد له الاختصاص النوعي في النظر في العقود الإدارية دون التوثيقية التي لم تصدر عن سلطة إدارية ولا تشكل قرارا أو عقدا إداريا .

انظر؛ مجلس الدولة قرار رقم 5680 مؤرخ في 11/02/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر 2004، ص 195؛ كذلك مجلس الدولة قرار رقم 13673 مؤرخ في 01/02/2005، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص 161 بل وكان يعتبر في حالة قيام القاضي الإداري بالفصل في طلبات إلغاء عقود الشهرة فإنّه يصرح بأنّ القضاة أخطأوا في تطبيق القانون، وتكريسا لهذا المبدأ الذي أخذ به مجلس الدولة صدرت مذكرة عن مديرية أملاك الدولة رقم 6824 مؤرخة في 15/12/2008 تؤكد على ضرورة توجيه كل الدعاوى الرامية إلى إلغاء عقود الشهرة المنصبة على أملاك الدولة إلى القاضي المدني تحت طائلة رفضها.

شخصاً عاماً أو من أشخاص القانون الخاص، مما يعني أنّ مدة الأربعة أشهر هي مدة للإعتراض وإبداء الإحتجاجات، يتقيّد بها الموثق قبل تحريره عقد الشهرة<sup>(1)</sup>، وليست مدة لسقوط الدعوى القضائية الرامية إلى إبطال عقد الشهرة المحرر خلافاً للقانون<sup>(2)</sup> والتي تبقى مفتوحة خاضعة لتقادم الدعوى المدنية طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني حتى بعد انقضاء هذه المدة لمن يحوز الصفة تحت طائلة عدم جواز الإعتراض على إعدادها<sup>(3)</sup>.

## ج - موقف الفقه والقضاء من مبدأ الأخذ بالتقادم المكسب :

### 1 - موقف الفقه: توزّع الفقه بخصوص هذه المسألة على اتجاهين

أما المحكمة العليا فقط استقر اجتهادها على خلاف ذلك حيث كانت ترى أن اختصاص إلغاء عقود الشهرة المنصبة على أملاك الدولة يؤول إلى القاضي الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية الملغى، تقابلها المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ولا يمتد اختصاصه لإلغاء مثل هذه العقود . انظر مثلاً المحكمة العليا ( غ م ) قرار رقم 453370 مؤرخ في 2009/02/18، المجلة القضائية عدد 1، الجزائر 2009، ص 133.

وأمام هذا التنازع السليبي في الاختصاص آنذاك، فإن محكمة التنازع أصدرت قرارها أين صرحت بأن مجلس الدولة هو المختص نوعياً بالفصل في الدعاوى التي ترفعها الإدارة لإلغاء العقود التوثيقية تطبيقاً للمعيار العضوي، مؤكدة بذلك على موقف المحكمة العليا، مع مراعاة إجراء شهر الدعاوى العقارية الرامية إلى إبطال هذه العقود تطبيقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 سالف الذكر.

انظر في ذلك :

- محكمة التنازع قرار رقم 073 مؤرخ في 2008/12/21، نقلاً عن مذكرة رقم 8979 مؤرخة في 2010/11/02 تتعلق بالجهة القضائية المختصة بالفصل في العقود التوثيقية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- محكمة التنازع قرار رقم 000095 مؤرخ في 2011/01/31، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011، ص 372 .

(1)-انظر في ذلك:

- مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم رقم 83-352، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2003، ص 56.

- بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص 32.  
(2)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 258062 مؤرخ في 2003/12/17، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 201، ص 286 .

(3)- المحكمة العليا ( غ ع ) قرار رقم 201440 مؤرخ في 2000/10/25، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2002، ص 284.

أ - الإتجاه الأول: يرى هذا الإتجاه بضرورة الأخذ بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني لما للعقار من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة به، وأن حق المجتمع مقدّم على حق المالك المهمل الذي تقاعس على خدمة عقاره لفترة ليست بالقصيرة إهمالاً لا مبرر له وحازه شخص نشيط يقوم باستغلال العين ويرعاها رعاية المالك، فإنّ هذا الحائز يكون أولى بالرعاية<sup>(1)</sup> مكافأة له على تلك السنين العديدة التي قضاها في استغلال العقار والكافية لظهور المالك، فضلاً على تأمين استقرار المعاملات العقارية وتوطيد الثقة، وحماية الغير من الغلط في الوضعية الظاهرة للحائز الذي يتصرف في العقار وكأنّه مالك له<sup>(2)</sup>، بحيث يتحوّل الواقع إلى حق، ولو لم يتقرر ذلك لما انتهت المنازعات على الحقوق، كما أنّ للتقادم دور غير منكور في إثبات الملكية والحقوق العينية الأخرى الأمر الذي يجعله ضرورة عملية لا غنى عنها<sup>(3)</sup>.

كما أنّ التملك بوضع اليد هو أحد طرق كسب الملكية المقررة في القانون المدني، وهو لا يتعارض مع الحماية الدستورية لحق الملكية، ولو كان كذلك لوجب القول بعدم دستوريته، فهو وسيلة لإضفاء المشروعية على وضع اليد دام مدّة خمسة عشر (15) عاماً ظهر خلالها الحائز أمام الناس بمظهر المالك، وتعامل معه الجميع على هذا الأساس، وقد وجد المشرع أنّ استقرار المعاملات والمحافظة على الأوضاع التي ترتبت على هذه الحيازة هي أمور جديرة بالرعاية، فاعترف بالملكية للحائز.

ذلك أنّ استمرار الحيازة الهادئة لمدّة خمس عشرة (15) سنة كاملة تصبح سبباً مباشراً لنقل ملكية العقار إلى الحائز، لأنّ الحيازة تجعل الأوضاع الفعلية المستقرة التي ظهر بها الحائز بمظهر المالك وتعامل معه الجميع على هذا الأساس بعد امتداد زمنها طيلة المدة المطلوبة قانوناً تعدّ حقائق قانونية تحمي الأوضاع الظاهرة وتصبح ملكية حقيقية كاملة جديرة بالحماية القانونية، كما أنّ المشرع وجد في الحيازة عامل من عوامل توضيح الوضعية

(1) - د/ جابر محبوب علي ود/ فايز عبد الله الكندي، اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد، جامعة الكويت، الكويت 2005، ص 163 .

(2) - عمار رواينية، التقادم المكسب، مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص 95 .

(3) - د/ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 358

القانونية للعقار واستقرار المعاملات والمحافظة على الأوضاع الظاهرة فعمد إلى تقريرها وحبابها بالحماية.

إنّ الفلسفة التي يقوم عليها التقادم لا تهدم الحماية الدستورية لحق الملكية، ذلك أنّ التقادم وسيلة لإضفاء المشروعية، ولأنّ المالك الحقيقي كان باستطاعته على مدى خمس عشرة (15) سنة كاملة أن يتحرك لدفع الإعتداء الواقع على ملكيته قبل أن تنتقل لشخص آخر جزاء إهماله وعدم استعماله لهذه الملكية<sup>(1)</sup>.

كما أنّ الحماية الدستورية لا يراد بها تحصين المالك من إهماله الذي أدى إلى اكتساب الغير له بوضع اليد، وإنما المقصود بها هو الحد من تعسف الإدارة في استخدام وسائل القانون لتجريد المالك من ملكه دون مبرّر معقول<sup>(2)</sup>، وعليه فالتقادم لا يقوم مطلقا على مبررات فردية بل هو ضرورة يقتضيها الصالح العام، فهو يؤدي إلى استقرار المعاملات، وليس تشجيع أخذ أموال الناس بالباطل، ويحمل من يتعامل مع الحائز على الإعتقاد بأنّه يتعامل مع شخص باستطاعته إثبات ملكيته بسهولة<sup>(3)</sup>.

**ب - الإتجاه الثاني** يرى هذا الإتجاه أنّه لا يمكن التسليم بأنّ عدول المالك عن استعماله لملكه يخوّل الدولة إسقاطها عنه، لما لهذا القول من إعتداء خطير على حق الملكية، وأنّ عدم استعمال المالك لملكه لا يعدو أن يكون أمر نظري غير متصور، إذ أنّ عدم استعمال المالك لملكه يحمل في طياته عقابا إقتصاديّا للمالك الأمر الذي يمنع معه تصور بقاء مثل هذا الوضع على وجه دائم، وأنّ مثل هذا الوضع لا يمكن أن يتحول إلى ظاهرة اجتماعية، وأنّ الملكية تعطي للمالك سلطة الإختيار ليس فقط بين أكثر الصور منفعة للمالك، بل وله أيضا الإختيار بين استعماله لملكه أو عدم استعماله.

(1) - د/ جابر محجوب علي ود/ فايز عبد الله الكندي، المرجع السابق، ص167.

(2) - د/ جابر محجوب علي، ود/ فايز عبد الله الكندي، المرجع السابق، ص163

(3) - د/ محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للرفة العقارية، ج2 الجزائر 2004، ص126 .

كما أنه وفقا للمبادئ القانونية التي ترقى إلى مصاف المبادئ الدستورية والتي استقر عليها القضاء، فإنّ الملكية لا تسقط بعدم الإستعمال وأنّها لا تتقادم الأمر الذي يتعارض معه القول بسقوط الملكية كجزاء لعدم استعمالها<sup>(1)</sup>، وهو ما أكده القضاء تطبيقا للقانون<sup>(2)</sup>.

كما أنّ التقادم المكسب لا يعد بمثابة جزاء يوقّعه القانون على المالك المهمل الذي لم يستعمل ملكيته مدّة من الزمن، فالمالك لا يكون مهملًا في جميع الأحوال، بل قد توجد له مبررات معقولة تمنعه من استعمال ملكه، وأنّ الأخذ به طبقا لأحكام القانون المدني لا سيما المادة 827 وما بعدها منه يتعارض ومبدأ حق الملكية، إذ أنّه من غير المعقول اكتساب عقار بمجرد فوات مدة زمنية، وبالتالي لا يمكن تفضيل الحيّزة على عقد ملكية رسمي مسجل ومشهر لدى المحافظة العقارية<sup>(3)</sup>، كما أنّ تعارض التقادم المكسب مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، حيث أنّ كل تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني حظرت تملك العقار بالحيّزة صراحة بنصوص خاصة في قوانينها العقارية<sup>(4)</sup>.

## 2 - موقف القضاء

ظل موقف القضاء الجزائري من التقادم المكسب مترددا على غرار موقف الفقه خاصة في مواجهة الحق العيني العقاري المشهر بالمحافظة العقارية في ظل نظام الشهر العيني، ففي الوقت الذي تجيزه المحكمة العليا ولو على عقارات مشهورة استنادا إلى أحكام القانون المدني التي لا تستثني العقارات المشهر عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب 'معتبرة أنّ

(1) - د/ أحمد عبد العال أبو قرين، الحماية الدستورية للملكية الفردية أسسها ومقتضياتها في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الثالث، السنة الثانية والأربعون، مجلة الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 2000، ص 14 .

(2) - جاء في قرار للمحكمة العليا :

"حق الملكية حق دائم لا يتقادم بعدم الاستعمال، وبعدم المطالبة به لمدة 33 سنة، وأن المادة 829 من ق م تنص على إكتساب الملكية ممن حازها 33 سنة، فلا يمكن القضاء بسقوط الحقوق المراثية بمجرد عدم المطالبة بها" .  
انظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 204939 مؤرخ في 2000/09/22، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص 222.

(3) - د/ معاشو عمار، المنازعات العقارية (بين الأفراد فيما بينهم، وبين الأفراد والدولة ) المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية السياسية، ج 42، عدد 2، الجزائر 2000، ص 36 .

(4) - أمين بركات سعود (القاضي العقاري الأول بدمشق)، آثار القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية، عدد 2 دمشق 1995، ص 45.



مجرد عدم مناقشة القضاة الدفع بالتقادم المكسب يعد في حد ذاته خرقا للقانون<sup>(1)</sup>، بل أجازته حتى في مواجهة دفتر العقاري في المناطق المسوَّحة ، فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 423832 مؤرخ في 16 جويلية 2008:

"حيث أنّ دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط غير المؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعي عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المعين في الطعن لا تجد مجالا للتطبيق في قضية الحال."<sup>(2)</sup>

في حين نجد الغرفة الإدارية للمحكمة العليا (مجلس الدولة حاليا) تمنعه على عقارات لها سندات رسمية ومشهرة بالمحافظة العقارية، ترى فيه عدم إمكانية تطبيق أحكام المرسوم رقم 83-352 على الأراضي محل سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية بصفة مسبقة، لأنّ هذا المرسوم يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية على الأملاك التي تتم فيها عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

كرّست الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا ومجلس الدولة حاليا مبدأ استبعاد تطبيق أحكام المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة على العقارات التي لها سند رسمي مشهر بصفة مسبقة في المحافظة العقارية، حيث أكّدت في أحد قراراتها صحة موقف المحافظ العقاري الرافض لإجراء شهر عقد شهرة على عقار مشهر في دعوى رفعت ضده ، ولم تر فيه خرقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني المتعلقة بالتقادم المكسب رغم أنّ أحكامها

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 311854 مؤرخ في 2005/11/16، نشرة القضاة، عدد 59، الجزائر 2005، ص259.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 423832 مؤرخ في 2008/07/16، المرجع السابق. ص274.

(3)- انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 3884 مؤرخة في 24/07/2004 تتعلق بمنازعات التقادم المكسب - عقود الشهرة إستبعادها على العقارات المشهورة-، صادرة عن إدارة أملاك الدولة، مرفقة بقرار مجلس الدولة رقم 11181 مؤرخ في 2003/10/07.

- مذكرة رقم 873 مؤرخة في 21/02/1999، تتعلق بمنازعات التقادم المكسب -عقد الشهرة تؤكد على عدم إشهار عقد الشهرة بالمحافظة العقارية على عقار مشهر مسبقا-، مرفقة بقرار صادر عن المحكمة العليا (غ إ) رقم 129947 مؤرخ في 09/03/1998، يقضي باستبعاد تطبيق أحكام المرسوم رقم 83-352 على الأراضي محل سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية مسبقا، تأييدا لموقف المحافظ العقاري الذي رفض الشهر، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

جاءت عامة دون تمييز بين العقار المشهر أو غير مشهر، إلا أنّ هذا المبدأ الذي انتهت إليه الغرفة الإدارية للمحكمة العليا يتناقض مع فكرة الحيازة التي من أهدافها حماية الأوضاع الظاهرة، وبالتالي حماية الإستقرار في المجتمع<sup>(1)</sup>.

وطالما أنّ قرار المحكمة العليا (غ إ)، ومجلس الدولة يعد بمثابة إجتهد قضائي ومرجع قانوني، فإنّه يتعيّن على كل من له مصلحة الدفع به لتدعيم موقفه في المنازعة القضائية لإلغاء هذا العقد على خلاف المحكمة العليا والتي لا تزال تفضل الحيازة على الملكية تطبيقاً لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة.

#### د - الحجية القانونية لعقد الشهرة

يعتبر عقد الشهرة من العقود التصريحية تقتصر على مجرد تصريح المعني بحيازته للعقار المعني حيازة قانونية طبقاً لأحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني وشهادة الشهود، فحجّيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها لاعتباره عقداً تقريرياً<sup>(2)</sup>، ليست له القوة الثبوتية ما دام أنّه لا يسمح بإبراز وجود الأعمال المادية للحيازة<sup>(3)</sup>، حيث يمكن لأي طرف إثبات خلاف ما جاء فيه بكافة الوسائل القانونية<sup>(4)</sup>، وفي هذا ذهبت المحكمة العليا في قرار لها رقم 251665 مؤرخ في 24 سبتمبر 2003 جاء فيه:

" لكن حيث أنه فيما يخص عقد الشهرة فإن الأمر يتعلق بعقد تصريحي محرر على أساس تصريحات المستفيد من العقد التي يمكن دحضها بتقديم الدليل العكسي، وأنه كان يتعين عنقضاة الموضوع ما دام أنه توجد منازعة جدية بشأن حيازة القطعة التحقق من

(1)- عمر زودة، تعليق على القرار رقم 129947، مجلة الموثق، عدد06، الجزائر 1999، ص15 وما بعدها.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 190541 مؤرخ في 29/03/2000، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2000، ص151 .

(3)- بيوت نذير، عقد الشهرة من خلال الإجتهد القضائي، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2004، ص18.

(4)- بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر 2002، ص33.

الطرف الذي يمارس الحيابة الفعلية على القطعة وتحديد الحيابة الأفضل والفصل بناء على ذلك. (1)

يتم شهر عقد الشهرة وفقا لنظام الشهر الشخصي طبقا لأحكام المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ما دام لم يؤسس سجل عيني في المناطق التي لم يتم فيها المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري (2)، ويترتب على هذا أنه يمكن الطعن فيه بعد شهره دون التقيد بمدة معينة، ذلك أن نظام الشهر الشخصي لا يفيد ثبوت الحق المشهر فيه (3)، فلا يحول الشهر دون زوال الحق متى كانت شروط التقادم غير متوافرة، حيث يمكن الطعن فيه دون التقيد بمدة معينة ذلك أن الدعوى لا تسقط بالتقادم (4).

يقع على القاضي في حال المنازعة في الحيابة عدم الإكتفاء بعقد الشهرة للقول بقيام التقادم المكسب، بل يجب عليه التأكد من توافر الشروط القانونية للحيابة طبقا للقانون (5).

---

(1) - المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 251665 مؤرخ في 2003/09/24، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص 291 .  
وجاء في قرار آخر :

يعد قضاء مخالف للقانون، القضاء ببطلان عقد شهرة لاحق لوجود عقد شهرة سابق منصبين على نفس العقار ما دام إعداد عقد الشهرة، متوقفا على مدى توفر شروط الملكية عن طريق التقادم المكسب، يستدعي الفصل في مثل هذه الدعوى، البحث عن الحائز الحقيقي، وعن مدى توفر حيازته على الشروط المقررة قانونا .

انظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 565212 مؤرخ في 2009/12/10، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010 ، ص 29

(2) - انظر المادة 27 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

(3) - المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 71952 مؤرخ في 1990/09/24، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1992، ص 35.

(4) - د/ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 119 .

(5) - انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 274758 مؤرخ في 2004/06/23، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2007، ص 216؛

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 299254 مؤرخ في 2005/02/23، المجلة القضائية عدد 01، الجزائر 2005، ص 255

- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 323953 مؤرخ في 2006/01/18، المجلة القضائية عدد 01، الجزائر 2006، ص 211

وهي السيطرة المادية على العقار محل الحيازة، ونية التملك، وأنها خالية من العيوب واستمرت مدة 15 سنة كاملة تحت طائلة رفض الدعوى.

يمكن لأي شخص الذي يدعي ملكية الأرض محل عقد الشهرة رفع دعوى إبطال العقد ولو بعد إتمام الإجراءات أمام الموثق، وحتى بعد شهره بالمحافظة العقارية، وذلك طبقاً للقواعد العامة للقانون، حيث لا يحول عدم الاعتراض على تحرير عقد الشهرة خلال أجل أربعة أشهر على تحريره دون الحق في رفع الدعوى في حال المنازعة في الحيازة على وجه الخصوص، وأن هذه الآجال المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 83-352 هي آجال ملزمة فقط للموثق، وهو ما أكده القضاء<sup>(1)</sup>، وأن قاضي الموضوع هو المؤهل لمراقبة العقد<sup>(2)</sup>.

يتضح أنه إذا كانت حجية الورقة الرسمية في الإثبات هي حجية على الناس كافة أي في ما بين المتعاقدين، وبالنسبة للغير معاً، فإنه يجب التفريق بين الوقائع التي أثبتتها الموثق مما يجري تحت سمعه وبصره والتي لها الحجية المطلقة لا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، وبين الوقائع التي يتلقاها من ذوي الشأن كما هو الحال في عقد الشهرة فيجوز الطعن فيها عن طريق إثبات عكسها.

## ب - الشهادة التوثيقية

هي إعلان يتم تحريره من موثق بطلب من الورثة تثبت انتقال الملكية المشاعة للأملك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم<sup>(3)</sup>، أو هي توثيق للإرث من شأنه إثبات صفة الورثة فيما يتركه المتوفي حيث يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتاً بحكم

(1) - جاء في قرار للمحكمة العليا:

"إن القضاء بأن عقد الشهرة يخضع لنصوص خاصة تحكم طرق الاعتراض فيه وفق آجال محددة هو قضاء غير سليم فلا يوجد أي نص من القانون المدني أو قانون الإجراءات المدنية يحدد أجل رفع دعوى البطلان المتعلقة بعقد الشهرة، وأن كل الأعمال القانونية تكون خاضعة للرقابة القضائية وأن الآجال المنصوص عليها في المرسوم المنظم لعقد الشهرة هي مواعيد ملزمة للموثق فقط".

انظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 224654 مؤرخ في 2000/06/07، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2002، ص 147.

(2) - المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 358399 مؤرخ في 2007/04/18، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2007، ص 161.

(3) - انظر المادة 39 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

القاضي، ويحل الورثة المتوفرون على صفة التقاضي محل مورثهم بقوة القانون، وعليه فإنّ الطبيعة القانونية لهذه الشهادة هي كالشفعة لانتقال الملكية إلى الورثة<sup>(1)</sup>، وهي تعد من جملة العقود التصريحية الناقلة للملكية والأموال العقارية سواء في الشياح أو بالحصص المفزة متى استوفت إجراءات شهرها بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup>.

فهي إذن أداة لنقل ملكية المتوفى العقارية المشهورة لفائدة الورثة الذين تثبت الفريضة استحقاقهم الإرث مع إتمام إجراءات الشهر، وهي تشكّل إحدى دعائم نظام الشهر العيني المبني على المسح العام للعقارات المبنية وغير المبنية، وكذا على البطاقات العقارية الممسوكة من قبل المحافظات العقارية<sup>(3)</sup>، إلا أنّه بالرجوع لأحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، فإنّ انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية دون اشتراط تحرير الشهادة التوثيقية<sup>(4)</sup>.

خلافًا لأحكام المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي ينص على أنّ كل انتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة<sup>(5)</sup>، على ألاّ يتم إعداد هذه الشهادة إذا كان عقد القسمة المتضمن لمجموع العقارات الموروثة قد تم تحريره وإشهاره ضمن الأجل المنصوص عليه لإشهار الشهادة المذكورة، تحت طائلة المسؤولية المدنية<sup>(6)</sup>، مما يعني طبقًا لأحكام هذا المرسوم أنّ تحرير الشهادة التوثيقية يعد شرطًا لانتقال الملكية تحت طائلة عدم انتقالها من المتوفى إلى ورثته، على خلاف أحكام الأمر رقم 74-75 والذي يعتبر أنّ انتقال الملكية في حال الوفاة تتم بمجرد الوفاة وبالتالي لا تعد تحرير الشهادة

(1)- ولد الشيخ شريفة، المرجع السابق، ص 160.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 267615 مؤرخ في 2004/09/22، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2007، ص 241.

(3)- الطيب محمد الحبيب، الشهادة التوثيقية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 3، الجزائر 2001، ص 36.

(4)- انظر المادة 15 من الأمر رقم 74-75، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 91 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

(6)- انظر المادة 99 من المرسوم رقم 63-76، المرجع نفسه.

التوثيقية شرط لانتقال الملكية، ولا قيда على رفع الدعوى، وهو الموقف الذي تبنته المحكمة العليا على خلاف مجلس الدولة.

وعليه فقد قضت المحكمة العليا في عدّة قرارات بأنّ الشهادة التوثيقية ليست شرطا لرفع الدعوى وإثبات الصفة مادامت أنّ التركة والحقوق الميراثية تنتقل من المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة<sup>(1)</sup>، وأنّ الشهادة التوثيقية لا تشكل قيда على ممارسة الدعوى أمام القضاء، وأنّ اشتراط قضاة الموضوع الشهادة التوثيقية لقبول الدعوى مع أنّ صفة الورثة تكون قائمة بمجرد الوفاة ويمكن إثباتها بكل الوسائل القانونية يكونون قد أساءوا تطبيق القانون<sup>(2)</sup>، لأنّ انتقال الملكية طبقا لأحكام المادة 15 من الأمر رقم 74-75 تسري بمجرد الوفاة وليس بموجب شهادة توثيقية، وأنّ المادة 91 من المرسوم رقم 63-76 تتعلق بشهر الحقوق الميراثية لا غير<sup>(3)</sup>، على خلاف مجلس الدولة الذي يعتبر تحرير الشهادة التوثيقية لإثبات انتقال الملكية للورثة تطبيقا لأحكام المادة 91 ف 1 من المرسوم رقم 63-76 بمثابة شرط شكلي إلزامي تحت طائلة رفض الدعوى<sup>(4)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 477874 مؤرخ في 2007/12/17، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2008، ص265.

(2)- انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 394379 مؤرخ في 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص199.

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 391380 مؤرخ في 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج3، الجزائر 2010، ص191؛

- المحكمة العليا (غ م) قرار رقم 572702 مؤرخ في 2011/02/17، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2011، ص93.

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 713016 مؤرخ في 2011/06/09، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2002، ص158.

(4)- مجلس الدولة قرار رقم 004851 مؤرخ في 2001/02/24، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص158 .

خلافا لما جاء في قرار آخر لمجلس الدولة :

"حيث أن قضاة الموضوع خالفوا إجتهااد مجلس الدولة المستقر عليه الذي لا يجعل من الشهادة التوثيقية شرط شكلي لقبول دعوى التعويض عند وجود ما يثبت صلة المدعى بالمالك الأصلي" .

انظر قرار مجلس الدولة رقم 29423 مؤرخ في 11 /04/ 2007، القضاء العقاري، ح . ب . ع، ص90 .

## الفرع الثالث

### العقود والشهادات الإدارية

تصدر عن إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة، وعن رؤساء البلديات كل حسب اختصاصه تصرفات ناقله للملكية العقارية وفق اجراءات حددها القانون، تخضع للشهر العقاري ، تتمثل في العقود الإدارية (أولاً)، والشهادات الإدارية (ثانياً).

#### أولاً: العقود الإدارية

هي عقود تعدها وتسلمها إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة وهي:

**1 - عقود التنازل عن القطع الأرضية المحررة في إطار الأمر رقم 74-26 (الملغى)** يتضمن ت. إ. ع. ل. ص. ب الداخلة في المحيط العمراني طبقاً لأحكام هذا الأمر، وأحكام المرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فبراير 1976 يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية البلدية.

تتم عملية التنازل عن هذه الأراضي محل الإدماج في الإحتياجات العقارية البلدية بعقود إدارية، تخضع للتداول والإشهار تحت طائلة البطلان، فجاء في أحد القرارات القضائية رقم 83787 مؤرخ في 10 ديسمبر 1991:

"من المقرر قانوناً بالمواد 3، 11، 13 من المرسوم مؤرخ في 76-27 مؤرخ في 07 فبراير 1976 أن كل تنازل عن أرض مهياً للبناء عليها خاضع إلى قواعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وإلى الإشهار.

ومن ثم فإنّ المقرر المطعون فيه، الذي بموجبه منحت قطعة الأرض دون أن يحترم تلك القواعد يعد مشوباً بعيب مخالفة القانون"<sup>(1)</sup>.

إلا أنه بصدور القانون رقم 90-25 المتضمن ت. ع المعدل والمتمم انتقل اختصاص تسيير المحفظة العقارية البلدية من هذه الأخيرة إلى الوكالة العقارية المحلية<sup>(2)</sup> ، ما لم يكن

(1)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 83787 مؤرخ في 10/12/1991، المرجع السابق، ص131.

(2)- انظر المادة 73 و80 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

التصرف لفائدة شخصية عمومية تحت طائلة بطلانه، وهو ما قضى به مجلس الدولة، ف جاء في قرار له رقم 3808 مؤرخ في 08 أفريل 2002 (1) :

أنّ العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواه.

وأنّ العقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية.

2 - عقود التنازل عن أملاك الدولة المحررة طبقا لأحكام القانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فيفري 1981 الملغى يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري... (2).

3 - عقود الإستصلاح المحررة طبقا لأحكام القانون رقم 83-83 مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-724 مؤرخ في 10 أكتوبر 1983 سألني الذكر.

4 - العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفيات اكتسابها سالف الذكر.

5 - العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير المشروعة طبقا لأحكام المرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع

(1) - مجلس الدولة قرار رقم 3808 مؤرخ في 08/04/2002، المرجع السابق، ص 206 .

(2) - قانون رقم 81-01 مؤرخ في 07/02/1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري، أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ملغى، ج ر عدد 01، الصادر في 06 يناير 1981 .



الذين يشغلون فعلا أراض عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن<sup>(1)</sup>.

6 - عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>، ومرسومه التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>.

7 - العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه سالف الذكر.

### ثانيا: الشهادات الإدارية

تصدر عن إدارة أملاك الدولة، وعن رؤساء البلديات كل حسب اختصاصه شهادات إدارية لإثبات الملكية العقارية، وفق إجراءات وكيفيات حددها القانون تتمثل في شهادة الملكية (1)، وشهادة الحيازة (2).

### 1 - شهادة الملكية

إستحدثت المشرع الجزائري عبر تشريعات مختلفة ما يسمى بشهادة الملكية في حالة عدم وجود وثيقة تثبت الملكية العقارية لاسيما الفلاحية منها، وذلك وفق الأطر القانونية الآتية:

(1) - مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، الصادر في 14 أوت 1985.

(2) - قانون رقم 90-30، المرحع السابق.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، معدل و متمم، ح ر عدد 60، الصادر في 25 نوفمبر 1991.

أ- شهادة الملكية المستحدثة بموجب المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>(1)</sup>، حيث بموجب أحكام هذا المرسوم يثبت حق الملكية العقارية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب بلدية ما بواسطة سند مطابق للتشريع الجاري به العمل، وفي غيابه عن طريق تحقيق عقاري، حيث في هذه الحالة الأخيرة يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وغير مثبتة بسند تقديم خلال عمليات إحصاء الأراضي تصريحًا إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع آنذاك يبين صفة استغلاله للأرض المعنية يرفق بملف.

تقوم اللجنة التقنية البلدية بتكليف من المجلس الشعبي البلدي الموسع بإجراء تحقيق يهدف إلى جمع المعلومات من الملاكين المجاورين ومن كل شخص، على أن توجه المحاضر النهائية إلى الوالي للتصديق عليها بواسطة قرارات.

توجه قرارات الوالي التي لم تكن محل طعن أمام لجنة الطعن الولائية، والمحاضر النهائية إلى مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري من أجل تحرير شهادات الملكية وتسليمها إلى الملاكين المعترف بهم بأنهم أصحاب حق على الأرض المعنية على أن تستبدل هذه الشهادات لاحقًا بدفاتر عقارية أثناء عمليات المسح العقاري.

ب - شهادة الإعراف بالملكية المستحدثة بموجب المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلقة بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، حيث تسلّم للمرشح لاستصلاح الأراضي الفلاحية الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة تطبيقًا لأحكام القانون رقم 83-18 في حالة عدم وصول المعني أي رفض لملفه، ولم يصدر أي قرار بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع المترشح ملفه للإستصلاح شهادة تعترف له بالملكية من طرف المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>.

(1) - انظر المادة 15 وما بعدها من المرسوم رقم 73-32، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 16 من المرسوم رقم 73-724، المرجع السابق.

ج - شهادة الملكية المستحدثة بموجب التعليم الصادر عن رئيس الحكومة تحمل رقم 121 مؤرخة في 03 أوت 2008<sup>(1)</sup> بخصوص العقار المخصص للسكن الريفي للإستفادة من الإعانة المالية من طرف الدولة، حيث لم تصبح هذه الأخيرة مشروطة بتقديم سند ملكية الوعاء العقاري المخصص للبناء الريفي، وفي حالة عدم وجود أي وثيقة فإن شهادة ملكية تسلمها مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا تعتبر صالحة للترخيص بإنجاز هذه العملية، وتؤكد هذه التعليم أن تسليم شهادة الملكية يرخص بها اعتباراً من تاريخ إمضاء هذه التعليم بما في ذلك لصالح المستفيدين من الإعانة المباشرة الخاصة بالسكن الريفي المقيمين في أراضي عرش<sup>(2)</sup>.

## 2 - شهادة الحيابة

### أ - تعريف شهادة الحيابة

هي شهادة إدارية يسلمها ر. م. ش. ب بطلب من المعني يثبت فيه حيابة العقار حيابة تستجيب لمقتضيات المادة 823 من القانون المدني، وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة ببناء على طلب المعني يتضمن حيابته للعقار، ولو لمدة قصيرة يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

تم إستحداث شهادة الحيابة بموجب أحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن ت ع المعدل والمتمم للإسهام في تحديد الوضعية القانونية للعقارات المملوكة ملكية خاصة وغير الممسوحة، من أجل تمكين كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه من سند قانوني يبرر هذه الحيابة أو هذا الشغل<sup>(3)</sup>، وبغية تسوية الحائز أو الشاغل لوضعيته القانونية

(1) - تعليمة رقم 121 مؤرخة في 03 أوت 2008 تتعلق بالعقار الريفي المخصص للسكن، صادرة عن رئيس الحكومة.

(2) - نتساءل في هذه الحالة عن موقع شهادة الحيابة من هذه الشهادة المستحدثة بموجب هذه التعليم، وهل حلت محلها أم أن للمعني الحرية بين حصوله على هذه الشهادة أو شهادة الحيابة، وهل ترتب نفس آثارهذه الأخيرة، علما أنه في الواقع العملي من خلال اتصالننا ببعض المحافظات العقارية، فإنه لا يوجد أثر لهذه الشهادة.

(3) - يقصد بها شهادة الحيابة التي نصت عليها المادة 39 من القانون رقم 90-25 المذكور أعلاه، والتي حددت كفاءات وإجراءات إعدادها وتسليمها المرسوم رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25، ج ر عدد 36، الصادر في 1991/07/31 .

إزاء العقار الذي يحوزه أو يشغله في انتظار تسوية وضعية العقارات المعنية بشهادة الحيازة بمناسبة أشغال مسح الأراضي<sup>(1)</sup> ، ولإيجاد حل لمعالجة إشكالية إثبات الملكية العقارية<sup>(2)</sup>.

## ب - شروط وإجراءات تحرير شهادة الحيازة

### 1 - شروط تحرير شهادة الحيازة : تتمثل شروط تحرير شهنة الحيازة فيما يلي:

1) أن يتم تحرير شهادة الحيازة على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها<sup>(3)</sup>.

وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 333926 مؤرخ في 18 جانفي 2006 جاء فيه:

"وحيث أن الدعوى الحالية تتعلق بتعرض الطاعن للمطعون ضده في استخراج شهادة الحيازة على الأرض محل النزاع.

وحيث أن الطاعن يدفع بملكية الأرض محل النزاع بعقد رسمي مؤرخ في 15 أكتوبر 1994.

وحيث أنه وفقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فإنها تشترط أن يكون طلب شهادة الحيازة على أرض غير ممسوحة ولا سند لها.

(1)- انظر المادة 47 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، الجزائر 2007، ص255.

(3)- إلا أن الواقع أثبت تحرير شهادة حيازة على أملاك عامة رغم عدم قابليتها للتملك بهذه الطريقة، فجاء في قرار لمجلس الدولة:

"لكن حيث أنه بالرجوع إلى أحكام المواد المذكورة وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-254، والمادة 39 وما بعدها من القانون رقم 90-25 المتضمن ت ع، يتضح أن تسليم شهادة الحيازة ينصب على الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة وليس على الأملاك العقارية العمومية، حيث أن مادم القطع الأرضية الملاصقة لمنزل المدعين تابعة للأملاك الدولة فإنها لا تخضع لإجراءات الإكتساب سواء عن طريق الحيازة بمفهوم المادتين 689، 827 من ق م، وكذا الأحكام رقم 39، 40، 41 من ق ت ع".

انظر مجلس الدولة قرار رقم 024638 مؤرخ في 28 /06/ 2006، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، الجزائر 2006، ص221.

وحيث أن هذه الشروط غير متوفرة في دعوى الحال، وأن قضاة الموضوع أيدوا الحكم المستأنف فإنهم يكونوا قد أشابوا قرارهم بغيب انعدام الأساس القانوني<sup>(1)</sup>

(2) أن يتم تحرير شهادة الحيازة على الأراضي التي لم يشملها بعد إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أي في البلديات أو جزء منها التي لم تنطلق فيها عمليات المسح العام للأراضي، وسواء كان ذلك في وسط عمراني أو ريفي، حيث يتوقف تحريرها وإجراءات إعدادها بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية ما عدا ما تم تحريرها وشهرها<sup>(2)</sup>.

(3) أن تكون الحيازة مستمرة ومتواصلة، وغير منقطعة، وهادئة، وعلانية، لا تشوبها شبهة طبقا لأحكام القانون<sup>(3)</sup>.

(4) أن تخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري حيث تودع بالمحافظة العقارية في نسختين تتضمن هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين وتعيين العقار تعيينا دقيقا وعند الاقتضاء الحصص في الشيوخ، إلا أن الشهر في هذه الحالة، فضلا على أنه ليس ناقلا للملكية، فهو ليس له دور تحصيلي بمعنى أنه لا يحول دون الطعن في هذه الشهادة الإدارية المحررة خلافا لأحكام القانون من أجل إبطالها، ولكونها سند إداري قانوني رسمي بمفهوم المادة 39 من قانون التوجيه العقاري فهي تخول للحائز سلطات لا يمكن دحضه إلا عن طريق دعوى الإبطال<sup>(4)</sup>، مع وجوب في هذه الحالة شهر الدعوى العقارية<sup>(1)</sup> تطبيقا للقانون<sup>(2)</sup>، وتحت طائلة رفض الدعوى<sup>(3)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 333926 مؤرخ في 2006/01/18، مجلة قضائية، عدد 01، الجزائر 2006، ص417.

انظر في هذا الصدد كذلك، المحكمة العليا قرار رقم 572238 مؤرخ في 2010/01/14، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص133.

(2)- انظر المذكرة رقم 6146 تتعلق بإعداد شهادة الحيازة، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 524 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(4)- انظر في ذلك :

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 618014 مؤرخ في 2010/09/16، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2010، ص238؛

## 2 - إجراءات تحرير شهادة الحيابة

تتمثل طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-254 سالف الذكر إجراءات تحرير شهادة الحيابة كمايلي:

### 1 - إيداع العريضة

طبقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، فإنّ العريضة التي تتضمن إعداد شهادة الحيابة وتسليمها لدى المصلحة المعنية بالبلدية تتضمن كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيابة، وقوامه، ومساحته، ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين، ولا تقبل العريضة إلاّ إذا كانت الحيابة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية الملغى<sup>(4)</sup>، واستمرت هذه الحيابة سنة على الأقل لحماية حق الحائز أكثر من هدفه إلى تحقيق شروط الحيابة الصحيحة<sup>(5)</sup>، مرفقة بمايلي:

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 288085 مؤرخ في 2005/03/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2005، ص 239.

(1) - لأكثر تفاصيل حول شهر الدعوى العقارية راجع:

- قسوري فهيمة، شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، الجزائر 2010، ص 329-345.

- قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بومرداس كلية الحقوق، الجزائر 2006، ص 16 وما بعدها.

(2). انظر في ذلك :

-المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق -

-المادتين 17 ف 2، و 519 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

-المادة 17 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، الصادر في 2008/05/25.

(3). مجلس الدولة قرار رقم 184931 مؤرخ في 2000/03/27، وقرار رقم 203024 مؤرخ في 2000/06/16، أشار إليهما عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2013، ص 259. وقد تم التأكيد على هذه الأحكام بموجب عدة مذكرات صادرة عن إدارة أملاك الدولة مضمونها شهر دعاوى العقارية مثل مذكرة رقم 507 مؤرخة في 28 جانفي 2001 تتضمن قواعد شكلية في الإجراءات، شهر دعاوى العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(4) - تقابلها المادة 524 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(5) - محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسووحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق.

- تصريح شرقي يعد وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم، ويتضمن تعيين العقار و هوية صاحب العريضة، أو أصحاب العريضة، وتوقيعا مصادق عليه من صاحب (أو أصحاب) العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعين أنهم يمارسون الحيابة بحسن النية وبيّنون مدّة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند الإقتضاء في حالة انتقال الحيابة<sup>(1)</sup>.

- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

- مخطط بيّن حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

- وعند اللزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها.

## 2 - إجراءات يقوم بها ر. م. ش. ب

يجب على ر. م. ش. ب أن يفتح سجلا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا يسجل فيها تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، وتقدم أما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي تتعلق بالتحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري<sup>(2)</sup>، حيث تبادر السلطة الإدارية في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادة الحيابة<sup>(3)</sup>.

يحدد قرار الوالي المجال الترابي المعني، يلصق وينشر لمدة شهرين، وكل شخص يمارس حيابة بلا سند في المجال المحدد من طرف الوالي على عقار خاص تحت طائلة سقوط حقه أن يقدم عريضة لتسليمه شهادة الحيابة<sup>(4)</sup>، دون أن يسقط حقه في الحيابة كواقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات لاكتساب العقار بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني لا سيما المادة 827 وما بعدها<sup>(5)</sup>.

(1)- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 40 ف 2 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع نفسه.

(5)- محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية

جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 1، الجزائر 2007، ص 233 .

يقوم ر. م . ش. ب خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ الإيداع لدى المصلحة المعنية بالبلدية بإشهار واسع، وذلك بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة، ولا يكون النشر في جريدة وطنية إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20000 ساكن حسب آخر إحصاء سكاني، على أن يبيّن الإعلان الملصق المدّة التي يجوز فيها تقديم الاعتراضات المحتملة لضمان حقوق هؤلاء على إعداد شهادة الحيابة وهي مدّة شهران من تاريخ اللصق<sup>(1)</sup>.

يمكن لكل شخص لديه حقوق أو مطالب على عقار محل شهادة الحيابة تقديم اعتراضه كتابيا إلى ر. م. ش. ب خلال شهرين من تاريخ اللصق أو النشر بالصحافة، يقوم هذا الأخير في نفس مدّة الخمسة عشر يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع شهادة الحيابة، وذلك بالتحقيق في إطار هذا الإجراء المؤسس وفي أجل أقصاه شهران تحت طائلة مسؤوليته الشخصية أنّ العقار محل الإخطار ليس ملكا للدولة وأنه ليس موضوع سند ملكية شرعي ولا يوجد في بلدية مسها المسح العقاري.

يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية في هذا الإطار تسليم شهادات الحيابة فقط في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تشرع فيما بعد أشغال مسح الأراضي على أساس شهادة صريحة يسلمها المدير الولائي لمسح الأراضي، وإثر إخطار هذا الأخير لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالشروع في أشغال المسح يتوقف هذا الأخير على إعداد شهادة الحيابة على مستوى القسم في البلدية المعنية<sup>(2)</sup>.

تدخلت مديرية أملاك الدولة تماشيا مع هذه الأحكام لحث المدراء الولائيين لمسح الأراضي، والمحافظين العقاريين، كل فيما يخصه بضرورة التأكد أنّ شهادات الحيابة المقدمة للإشهار لا تتعلق بعقارات واقعة في أقسام هي في طور المسح خرقا للقانون<sup>(3)</sup> لتجنب

(1)- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 21 من القانون رقم 11-11، المرجع السابق.

(3)- انظر في ذلك:



تحرير شهادات الحيابة على أملاك في مناطق غير معنية بهذا الإجراء تحت طائلة البطلان.

يتولى ر. م. ش. ب في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الأجل القانوني (شهران) دعوة الأطراف إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، وفي حالة تقديم أي اعتراض في المدّة القانونية يلتزم ر. م. ش. ب بإعداد محضر خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الآجال يتضمن عدم وجود اعتراض، ويقوم بإعداد شهادة الحيابة دون تأخير وفق النموذج الملحق بالمرسوم تعد بصفة فردية أو جماعية للحائزين على الشيوخ على أنه يجوز للحائز أو الحائزين إثارة مدّة التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني بهذه الشهادة.

يسلم ر. م. ش. ب بعد تنفيذ إجراء التسجيل والشهر العقاري المنصوص عليه قانوناً شهادة الحيابة تكون بمثابة نقطة انطلاق الحيابة القانونية<sup>(1)</sup>، تحت طائلة توقيع العقوبات المنصوص عليها قانوناً كالحبس والغرامة تنجر عن التصريحات الخاطئة والشهادات الكاذبة للحصول بغير وجه حق عن شهادات حيابية أو استعمال شهادة ملغاة بحكم القانون.

### ج - الآثار القانونية المترتبة عن شهادة الحيابة

ترتب شهادة الحيابة بعد الحصول عليها طبقاً للقانون آثاراً قانونية تتمثل فيما يلي:

1- شهادة الحيابة هي شهادة إدارية إسمية لا يجوز بيعها، وغير قابلة للتنازل عنها سواء بمقابل أو بدونه، فهي مرتبطة بشخص الحائز أو الحائزين على الشيوخ بناء على طلبه أو طلبهم<sup>(2)</sup>، فإذا توفى الحائز أو أحد الحائزين فللورثة حق الحلول قانوناً محل المتوفى خلال مدّة سنة من الوفاة من أجل طلب شهادة جديدة باسمهم تحت طائلة إلغاء الشهادة القديمة ودون معاودة التحري والتحقيق في شروط الحيابة من جديد كون الحيابة كأصل عام

- مذكرة رقم 385/01 مؤرخة في 1993/01/22، تتعلق بتحرير شهادة الحيابة على عقارات غير واقعة فيأقسام هي في طور المسح، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 8569 مؤرخة في 2011/08/25، تتعلق بإعداد شهادات الحيابة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(1)- انظر المادتين 40 و 41 و 46 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- انظر المادتين 40 و 42 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

تنتقل بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته وإلى كل الورثة دون تمييز<sup>(1)</sup>، ينجرّ عن هذا الإجراء حلول المستفيد أو المستفيدين الجدد قانونا محل المتوفى في الحقوق الناتجة عن شهادة الحيازة السابقة على أساس فريضة موثقة تسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها<sup>(2)</sup>.

2- شهادة الحيازة تمكن صاحبها من أن يؤسس رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار محل شهادة الحيازة ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد<sup>(3)</sup> ولدى مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص<sup>(4)</sup> لغرض البناء أو تمويل موسم فلاحى، رغم ما للرهن من خطورة على المالك الحقيقي المحتمل ظهوره وقبل مرور مدة التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني<sup>(5)</sup>، 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 أكبر للإستثمار في الأراضي الفلاحية حتى ولو كان على حساب المالكين الحقيقيين<sup>(6)</sup>.

3- شهادة الحيازة تمنح صاحبها حق المطالبة برخصة بناء أو الهدم أو التجزئة طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير، مع أنّ رخصة البناء لا يمكن أن يحصل عليها إلا مالك العقار محل البناء<sup>(7)</sup>.

يفسرّ خروج المشرع عن هذه الأحكام كون الحيازة قرينة على الملكية، وأنّ الحائز لحق يفترض أنّه صاحب لهذا الحق حتى يتبينّ خلاف ذلك<sup>(1)</sup>، فهي تبرّر الحيازة القانونية للعقار

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300879 مؤرخ في 14/09/2005، مجلة المحكمة العليا، عدد2، الجزائر 2005، ص 359 .

(2)- انظر المادة 16 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 44 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(4)- انظر المذكرة رقم 4123 مؤرخة في 14 أكتوبر 1991 تتعلق بإعداد شهادات الحيازة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(5)- انظر المادة 827 وما بعدها من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(6)- محمدي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية...، المرجع السابق، ص 222 .

(7)- انظر المادة 50 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

في إطار نظام الشهر الشخصي، وتعتبر قرينة قانونية على الملكية العقارية ما لم يثبت عكس ذلك<sup>(2)</sup>.

4 - لا تحرر هذه الشهادة إلا على أراضي الملكية الخاصة غير الممسوحة والتي لم تحرر عقودها تحت طائلة طلب إبطالها من كل ذي مصلحة.

يبقى من حق المالك الحقيقي الشرعي المحتمل ظهوره رفع دعوى إبطال شهادة الحياة المحررة على أرض لها عقد رسمي خلافا للقانون<sup>(3)</sup>، شرط الإستظهار بالسند الرسمي مع حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالمدعي من جراء عمليات البناء، أو ترتيب رهن عيني لفائدة الهيئات المقرضة<sup>(4)</sup> أمام القضاء الإداري، كون ر. م. ش. ب هيئة إدارية تحت طائلة مخالفة قواعد الإختصاص النوعي الذي هو من النظام العام<sup>(5)</sup>.

5 - لا يمكن للشركاء في الشيوخ إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة وبمراعاة الحصص للحصول على رخصة تجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة تقسيم بالنسبة للأراضي 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<sup>(6)</sup>.

6 - يمكن لصاحب شهادة الحياة المعدّة والمسلّمة طبقا للقانون التذرع بمدّة الحياة المذكورة في التصريح الشرفي للمطالبة باكتساب العقار محل الحياة بالتقادم المكسب بعد إنتهاء الأجل القانوني<sup>(7)</sup>، وهو ما أكّده القضاء<sup>(8)</sup>، كما يمكنه الإستفادة من أحكام القانون رقم

(1)- انظر المادة 823 من الامر رقم 75-58، المرجع نفسه.

(2)- مجيد مخلوفي، شهادة الحياة وتطبيقاتها، نشرة القضاة عدد 57، الجزائر، ص141.

(3)- انظر المادة 39 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(4)- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومة، الجزائر 2006، ص 80 .

(5)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 2007/12/12، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2008، ص 215.

(6) - مذكرة رقم 4123 تتعلق بإعداد شهادة الحياة، المرجع السابق.

(7)- انظر المادتين 6 و 43 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

(8). المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 508386 مؤرخ في 2009 200/03/11، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر ص241.

02-07 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 مدّة التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>(1)</sup>.

7 - شهادة الحيازة لا يترتب على تسليمها تغيير الوضعية القانونية للعقار محل هذه الشهادة<sup>(2)</sup>، فهي لا تخوّل صاحبها كل السلطات المتعلقة بحق الملكية عدا سلطتي الإستعمال والإستغلال دون سلطة التصرف فهي غير قابلة للتصرف فيها<sup>(3)</sup>، سواء كان ذلك ذلك مجاناً أو بمقابل، وما عدا ذلك يحق لمن يحوز قانوناً شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك<sup>(4)</sup>، وبهذه الآثار تعد شهادة الحيازة أقرب ما تكون إلى حق الملكية منه إلى مجرد شهادة إدارية بالنظر إلى ما يتمتع به الحائز من حقوق رغم قصر حيازته.

## الفرع الرابع

### السندات الإدارية والقضائية

تصدر عن مؤسسة الحفظ العقاري سندات إدارية تتضمن نقل الملكية العقارية تخضع للإشهار وهي الدفاتر العقارية، وسندات الملكية (أولاً)، كما أنّ للقضاء دور في إثبات الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن (ثانياً).

(1)- انظر في ذلك:

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

- مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15 أبريل 2010، تتعلق بتطبيق أحكام القانوني رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 (التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- انظر المادة 47 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(3)- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، 2013، ص 94 .

(4)- انظر المادة 43 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

أولاً: الدفتر العقاري، وسند الملكية

## 1 - الدفتر العقاري

### أ- تعريف وأنواع الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري على أنه سند إداري يصدر عن المحافظ العقاري إثر إيداع وثائق المسح العقاري العام يخضع للإجراءات والشكليات القانونية المعمول بها، أو هو قرار إداري صادر عن الحفظ العقاري يكرس حق المالك الظاهر في الملكية بعد ايداع وثائق المسح، وهو أنواع:

### 1) الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>(1)</sup>، وهذه السندات المعترف بها قانوناً هي:

- كل العقود الرسمية التي تتكون من مجموع العقود الموثقة، والأحكام القضائية المثبتة بدقة للحقوق العقارية بما فيها حتى تلك المعدة قبل صدور المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري التي لم يتم إشهارها بسبب الطابع الإختياري للإشهار آنذاك، والذي لم يعد إجبارياً إلاً بموجب أحكام هذا المرسوم تحت طائلة عدم إنتقال الملكية.

- تعتبر كذلك من العقود الرسمية تلك العقود المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق أي قبل صدور الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتعلق بقانون التوثيق رغم افتقار بعضها للإشهار العقاري وهي:

- العقود المعدّة من طرف كتاب الضبط الموثقين آنذاك.

- العقود المعدّة من طرف القضاة الموثقين سابقاً.

(1)- انظر المادة 12 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق .

- العقود المعدّة من طرف القضاة الشرعيين، حيث يعترف بالطابع الرسمي لمثل هذه العقود وقت تحريرها، وهو ما قضت به المحكمة العليا في عدّة قرارات قضائية<sup>(1)</sup>.

- العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 سالف الذكر حيز التنفيذ<sup>(2)</sup>، وقد تم السماح لأصحاب هذه العقود بإشهارها في المحافظة العقارية بعد تكريس إجراء الإشهار تحت طائلة عدم انتقال الملكية، ويتعين فقط على المحافظين العقاريين التأكد من أنّ العقود العرفية المقدمة قصد الإستفادة من الترقيم النهائي لم تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية، حيث أثبت الواقع أنّ أشخاصا اكتسبوا حقوقا عقارية بعقود عرفية من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل بالمحافظة العقارية<sup>(3)</sup>.

## (2) الترقيم المؤقت

### - الترقيم لمدة أربعة (04) أشهر:

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، على أن يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة، فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي إعتراض يتعلق بحق الملكية، أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر في ذلك:

- المجلس الأعلى قرار رقم 40097 مؤرخ في 1989/06/03، المرجع السابق، ص119.

- المحكمة العليا قرار رقم 487496 مؤرخ في 2008/12/17، المرجع السابق، ص285.

(2)- انظر المادة 53 من الأمر رقم 70-91، المرجع السابق.

(3)- انظر المذكرة رقم 3884 تتعلق بالتقادم المكسب، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 13 من المرسوم رقم 63 76، المرجع السابق.

يعتبر طلب هؤلاء الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر من تاريخ الترقيم مؤسس متى كان السند يبيّن حيازة تفوق 15 سنة يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، وعلى المحافظ العقاري إعداد شهادة تثبت الترقيم المؤقت، مع تحديد مدة الأربعة أشهر وتسليمها للمعني بطلب منه في انتظار الدفتر العقاري<sup>(1)</sup>، ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>، فهي تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً<sup>(3)</sup>.

### - الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين:

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، حيث يصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أنّ الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطّلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني<sup>(4)</sup>.

يتّضح أنّه إذا لم يستظهر الحائز الظاهر بأي سند قانوني يبيّن حيازته، ولم يتمكن من إثبات هذه الحيازة بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح<sup>(5)</sup>، فإنّه يمكن اللجوء

(1)- المذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004 تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- انظر المادة 10 من القانون رقم 03-22، مؤرخ في 28/12/2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر، عدد 83، الصادر في 29/12/2003.

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 367715 مؤرخ في 15/11/2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2006، ص 413.

(4)- انظر المادة 14 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

(5)- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2009-2010، ص 71.

إلى التحقيقات العقارية، ومعاينة حقوق الملكية عن طريق التحريات من أنّ المعني يمارس حيازة حقيقية متوفرة على الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 808 من القانون المدني وليس مجرد شغل غير شرعي<sup>(1)</sup>.

إذا تبين من التحقيق الميداني الذي قامت به مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي أنّ الحيازة تعود إلى ما قبل عمليات مسح الأراضي العام يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق<sup>(2)</sup>، على ألا تكون في كل الأحوال مدّة الترقيم أقل من أربعة (04) أشهر ويمكن الإعتراض على الترقيم في غضون مدّة سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي<sup>(3)</sup>.

أما إذا لم يتم التعرف على أصحابها خلال التحقيق فإنّ التعلّيم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 قد أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة حتى يثبت العكس لمدّة سنتين على أن ترقم نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدّة تعد وتسلم بعدها الدفاتر العقارية إلى مديريات أملاك الدولة، غير أنّه بالنسبة<sup>(4)</sup> للأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجّية قانونية تتعلق بعقارات مسجلة في حساب المجهول، أو حتى تلك التي ليس لها عقود مشهورة فإنّها تستفيد من إجراءات التسوية

(1)- تعلّيم رقم 16 مؤرخة في 24/05/1998 تتضمن ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- مذكرة رقم 4618 تتضمن عقارات واقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول، المرجع السابق.

(3)- ليلي زروقي، وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 61.

(4)- انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 2421 مؤرخة في 03/05/2003 تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04/09/2004 تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة على حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 9462 مؤرخة في 22/10/2008، تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 02536 مؤرخة في 21/03/2010 تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.



مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بحيث لو كان هؤلاء الملاك حاضرين في الميدان عند مرور فرق المسح العقاري لسجلت باسمهم، ولاستفادوا بالتالي من ترقيم نهائي، أو مؤقت حسب الحالة طبقاً لأحكام المادة 12 وما بعدها من المرسوم رقم 63-76.

### ب - المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري

طبقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76، فإنّ الإحتجاجات على الترتيم المؤقت بنوعيه يجب أن تثار خلال المدة المحددة قانوناً حسب كل حالة، وذلك بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، وللمحافظ العقاري سلطة إجراء مصالحة بين الخصوم لتفادي اللجوء إلى القضاء، وتحرير محضر لذلك، على أن يكون ما تم الإتفاق عليه ملزماً لأطراف المصالحة.

إذا باءت محاولة المصالحة بالفشل يحزر المحافظ العقاري محضراً عن عدم المصالحة يبلغه إلى الأطراف المعنية، ويكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ ليقدّم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، وهو أجل مسقط للدعوى القضائية مع مراعاة إجراء شهر الدعوى العقارية تطبيقاً للقانون<sup>(1)</sup>.

تنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري طبقاً لأحكام القانون رقم 08-09 يتضمن ق. إ.م. وإ الجهة القضائية المختصة، حيث يختص القسم العقاري إذا تعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص مهما كانت مدة الترتيم<sup>(2)</sup>، وهو ما أكدّه القضاء، فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 246259 مؤرخ في 2004/02/25:

(1) - انظر في ذلك:

- المادة 85 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

- والمادتين 17 ف 2، و 519 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 516 من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

"حيث يكون الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل عملا بأحكام المادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم"<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر لمجلس الدولة رقم 049444 مؤرخ في 19 أكتوبر 2009:

" حيث بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية ميزور ليست لديه صفة التقاضي عملا بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1994/02/20 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية..."<sup>(2)</sup>.

أو يعود الإختصاص للمحكمة الإدارية المختصة إذا كان أحد أطراف المنازعة القضائية جهة إدارية<sup>(3)</sup>، كأن تكون الأرض المتنازع عليها ملكا للبلدية فهي غير قابلة للترقيم باسم الخواص<sup>(4)</sup>، وهو ما قضت به محكمة التنازع في قرار لها رقم 000108 مؤرخ في 16 ماي 2011 جاء فيه:

"لا يختص القسم العقاري للمحكمة بالفصل وحده، ومهما كانت الأطراف بالدعوى الرامية إلى إبطال، فسخ، تعديل، أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها.

يختص القسم العقاري بالمنازعات ذات الصلة القائمة بين الأشخاص الخاضعة للقانون الخاص"<sup>(5)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ ع)، قرار رقم 246259 مؤرخ في 25/02/2004، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2007، ص201.

(2)- مجلس الدولة، قرار رقم 049444 مؤرخ في 19/10/2009، القضاء العقاري، ح . ب . ع، ص250.

(3)- انظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(4)- مجلس الدولة قرار رقم 053701 مؤرخ في 24/06/2010، القضاء العقاري ح . ب . ع . ص، ص250.

(5)- محكمة التنازع قرار رقم 000108 مؤرخ في 16/05/2011، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2011، ص582.

إذا كان الترقيم نهائيا فإنه لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء<sup>(1)</sup>، وبالتالي لا يمكن للمحافظ العقاري التصرف في مضمون الدفتر العقاري بعد أن تم تكريس الحقوق العقارية بصفة نهائية، وهو ما قضت به المحكمة العليا في عدة قرارات لها جاء في أحدها رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005:

"لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجلة في الدفتر العقاري إلا قضائيا"<sup>(2)</sup>.

تختص في هذه الحالة الجهة القضائية الإدارية المختصة في دعاوى إلغاء الترقيم النهائي، أو الدفاتر العقارية لكونها قرارات إدارية<sup>(3)</sup>، صادرة عن الحفظ العقاري لها طابع إداري<sup>(4)</sup>، وهو ما استقر عليه اجتهاد محكمة التنازع معتبرة في قرار لها رقم 108 مؤرخ في 15 ماي 2011:

"أن القسم العقاري طبقا لأحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينظر فقط في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري وهذا يعني أنه عندما يكون النزاع منصبا على ترقيم نهائي أو دفتر عقاري، فإن القسم العقاري لمحكمة القضاء العادي غير مختص وأن المحكمة الإدارية هي المختصة طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"<sup>(5)</sup>.

وفي قرار آخر لمحكمة التنازع جاء فيه:

- (1)- انظر المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.
- (2)- المحكمة العليا (غ ع)، قرار رقم 282811 مؤرخ في 23/02/2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2005 ص 233.
- (3)- بوضوف موسى، المرجع السابق، ص 30.
- (4)- انظر المذكرتين:
- مذكرة رقم 9108 مؤرخة في 02/12/2007، تتعلق بتطبيق الاختصاص النوعي لإلغاء الدفاتر العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة؛
- مذكرة رقم 1734 مؤرخة في 25/02/2008، تتعلق بمنازعات إلغاء الترقيم العقاري، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- (5)- محكمة التنازع 000108 مؤرخ في 16/05/2011، المرجع السابق.

"حيث أن الترقيم المدون في الدفتر العقاري هو قرار إداري متخذ من طرف إدارة الحفظ العقاري التي هي مؤسسة إدارية تابعة لوزارة المالية، وتخضع قراراتها لرقابة القاضي الإداري طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وأن بتصريحها بعدم اختصاصها نوعيا فإن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة لم تقدر المقتضيات القانونية المذكورة أعلاه تقديرا سليما"<sup>(1)</sup>.

### ج - الحجية القانونية للدفتر العقاري

ينقل المحافظ العقاري إجباريا في السجل العقاري جميع القيود والالتزامات والرهنون، وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها، والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها<sup>(2)</sup>، فهو يحد من تعارض سندات الملكية، ويطهر العيوب، ويجنب خطر التقادم<sup>(3)</sup>

يشكل بهذا الدفتر العقاري طبقا لأحكام المادة 19 من الأمر رقم 74-75، وكذا أحكام المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32-73<sup>(4)</sup> سندا للملكية بعد استكمالها للإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها قانونا مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فهو بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية<sup>(5)</sup>، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004 جاء فيه:

(1) - محكمة التنازع قرار رقم 000111 مؤرخ في 16/05/2011، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص 387.

(2) - أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر 2012، ص 167.

(3) - السيد صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص 111.

(4) - مرسوم رقم 32-73 مؤرخ في 05 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973..

(5) - الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 19 ج 1، عدد 37، الجزائر، 2009، ص 31.

"يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر رقم 75-74 والمرسوم 63-76 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية"<sup>(1)</sup>

كما جاء في قرار آخر رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000:

"الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبروا قضاة الموضوع في - قضية الحال - الدفتر العقاري المستظهر به سندا للملكية يكونون قد خالفوا القانون"<sup>(2)</sup>.

وحتى يكون للدفتر العقاري الحجية القانونية الكاملة طبقا للقانون يجب أن يكون مرآة عاكسة للواقع بتطابق مضمونه مع الأرضية المحرر بشأنها تحت طائلة فقدانه لهذه الحجية.

فجاء في إحدى قرارات المحكمة العليا رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008:

"لكن ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادقة عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/08 وما خلصت إليه الخيرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا بتطابقه ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل"<sup>(3)</sup>.

إلا أنه خلافا لهذه الأحكام فإن القوة الثبوتية للدفتر العقاري، وحجيته المطلقة في إثبات الملكية العقارية تتلاشى مع إمكانية الطعن فيه أمام القضاء إلا إذا كان مشوبا بعيب من عيوب عدم المشروعية هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يمنع في نظر الغرفة العقارية للمحكمة العليا الدفتر العقاري من إمكانية إكتساب العقار بالتقادم المكسب تطبيقا لأحكام

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 259635 مؤرخ في 21/04/2004، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص 334.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 197920 مؤرخ في 28/06/2000، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص ج 1، الجزائر 171. 2004، ص 249.

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 448919 مؤرخ في 23/04/2008، المجلة القضائية، عدد 1، لجزائر 2008، ص 227.

المادة 827 وما بعدها من القانون المدني التي لا تستثني العقارات المشهورة من إمكانية إكتسابها بهذه الطريقة، لأنّ القول بغير ذلك هو تفسير خاطئ لأحكام هذه المواد التي هي من النظام العام.

## 2 - سند الملكية

أ - تعريفه، ومجاله

هو سند إداري يصدر عن مدير الحفظ العقاري بطلب من المعني يثبت حيازته للعقار حيازة قانونية مطابقة لأحكام المادة 827 من القانون المدني، على الأراضي من نوع ملك وغير الممسوحة يخضع لإجراءات شهره بالمحافظة العقارية المختصة<sup>(1)</sup>.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري بسبب أنها لم تكن تسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال الملكية<sup>(2)</sup>، وسواء كان العقار مبني أو عاري لأن أحكام القانون رقم 02-07 جاءت عامة دون تمييز<sup>(3)</sup>.

كما أنّه طبقا لأحكام تعليمة صادرة في هذا الشأن فإنّه حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهورة، فإنّ الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشيع أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية، فضلا على عدم تطابق أحيانا السند مع مساحة الأرض يقل أو يزيد، حيث يشترط أن يكون صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام

(1) - انظر المادة 2 من قانون رقم 02-07، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 2 ف 2 من القانون رقم 02-07، المرجع نفسه.

(3) - مذكرة رقم 2696 مؤرخة في 13 / 03 / 2012 تتعلق بالبنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري

دون رخصة رسمية صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

القانون المدني<sup>(1)</sup>، متى توافرت فيها الشروط التي حددها القانون حتى تنتج الحيازة آثارها القانونية<sup>(2)</sup> وهي أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة وغير ملتبسة.

## ب - إجراءات سير التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية

يميز القانون رقم 02-07 والمرسوم التنفيذي رقم 147-08 بين ما إذا كان التحقيق العقاري ملتصق بصفة فردية، أو يندرج في إطار عملية جماعية<sup>(3)</sup>.

### 1) التحقيق العقاري الملتصق بصفة فردية

يحرر طلب فتح التحقيق العقاري من المعني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا في استمارة يذكر فيها هوية المعني ومهنته، وعنوانه أو وكيله عند الاقتضاء، أو الممثل القانوني في حال كان المعني شخصا معنويا، وتحديد صفته كحائز أو مالك فردي أو في الشروع، وتعيين العقار محل التحقيق تعيينا دقيقا، يوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا مقابل تسليم وصل مرفقا بالوثائق الآتية:

أ) صفة صاحب الطلب، وكل الأعباء والارتفاقات التي تثقل العقار.

ب) مخطط طوبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب يجب إلحاقه بالطلب شرط أن ينجز حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، كما يجب أن تحدد وضعية العقار محل التحقيق العقاري وفق القسم المسحي، حيث يقع على مدرء مسح الأراضي العمل على توفير للمهندسين الخبراء

(1) - تعليمية رقم 003 مؤرخة في 27 / 09 / 2008، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، صادرة عن وزارة المالية .

(2) - انظر المادة 524 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(3) - انظر في ذلك :

- المادة 6 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

- المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المرجع السابق.

العقاريين رقم القسم المتواجد فيه العقار محل الطلب<sup>(1)</sup> ، وهذا لتجنب سلبيات المرسوم رقم 83-352 المسن لعقد الشهرة سابقا.

يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي عند استلامه للطلب بدراسته للتأكد من صفة صاحب الطلب على العقار محل طلب فتح تحقيق عقاري هل هو مالك أو حائز أو في الشبوع، وأنّ العقار ليس موضوع أشغال المسح، والتأكد من توفر كل الوثائق القانونية المطلوبة لهذه العملية، على أن يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة طلب ملتمس بصفة فردية قراره في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب بالقبول أو الرفض، حيث في هذه الحالة الأخيرة يجب ذكر الأسباب، وتبليغة للمعني<sup>(2)</sup>.

## 2) التحقيق العقاري الملتمس بصفة جماعية

يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، وتطبيقا لأحكام المادة 7 من هذا القانون وفي حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري يحدد قرار الوالي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية، ويحدد المدّة التي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق التي يشمل عليها ملف التحقيق الملتمس بصفة فردية.

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية، ويكون قرار الوالي محل نشر واسع عن طريق لصقة لمدّة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، ويقوم مدير الحفظ العقاري بلصقة على مستوى مقر مديريته، ويرسل نسخا إلى رؤساء البلديات المعنية وإلى المديرين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير ومصالح الفلاحية<sup>(3)</sup>.

(1)- مذكرة رقم 06419 مؤرخة في 05 /09/ 2010 تتعلق بالقانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2008- أقسام مسح الأراضي ، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- انظر المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.



يودع ملف التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية لدى مصالح مديرية الحفظ العقاري الولائي ليتأكد من قبوله، ويقيدّه في سجل إيداع الملفات مرقم ومختوم من قبله، وسجل آخر يفتح لغرض تدوين كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري، وعلى إثر قبول الملف يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري بناء على قرار الوالي يتضمن نفس البيانات التي يشتمل عليها مقرر فتح تحقيق فردي.

### ج - إجراءات الشروع في التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان، ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب (المعني) إجبارياً فيتحقق المحقق العقاري عند وصوله إلى الأمكنة من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق بتسجيل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم في التعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب والتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين المجاورين بحضور صاحب الطلب أو المعني<sup>(1)</sup>.

يمكن للمحقق العقاري البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة، أو لدى أي شخص آخر لديه معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية للعقار المعني، مما يعني أن حضور هؤلاء لا يفيد سوى في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق، بينما غيابهم لا يعد مانع في مواصلة التحقيق، وليس سبباً في اتخاذ مقررات رفض الترقيم العقاري أو سبباً في تعليقه<sup>(2)</sup>.

كما يفيد في التأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو تعدي على العقارات المجاورة، ويتأكد من مطابقة الجدول الوصفي المعد من قبل المهندس الخبير العقاري مع

(1) - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(2) - مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02 / 11 / 2011 تتعلق بالقانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 / 02 / 2007، صادرة عن إدارة أملاك الدولة .

الواقع في الميدان، ومن طبيعة العقار ومحتواه والحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية<sup>(1)</sup>.

يقوم المحقق العقاري بمعاينة وقائع الحيابة، ومدى توافر هذه الأخيرة على ركنيها المادي والمعنوي وكذا شروطها القانونية طبقا لأحكام القانون الذي يسمح للمعني باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب باللجوء إلى أسلوب التحقيق العقاري للاستفادة من أحكام القانون 07-02<sup>(2)</sup>، يمكن إثبات الحيابة بكل الطرق والوسائل الممكنة باعتبار الحيابة واقعة مادية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، دون اشتراط توفر السند الصحيح طبقا لأحكام القانون المدني في تحديد مفهوم الحيابة وشروطها<sup>(3)</sup>، وحتى إثباتها بالعقد العرفي رغم بطلانه<sup>(4)</sup>، أو شهادة حيابة للإحتجاج بالتقادم المكسب لاكتساب العقار محل الحيابة<sup>(5)</sup>.

تدوّن نتائج التحقيق في محضر مؤقت، وتكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوماً في مقر البلدية موقع العقار المعني بالتحقيق، وهي مدة كافية لإثارة الإعتراضات والإحتجاجات ممن له مصلحة التي من شأنها معرفة وضعية العقار المادية،

- 
- (1)- تعليمة رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008 تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري، المرجع السابق.
- (2)- مذكرة رقم 5369 مؤرخة في 2010/07/13 تتعلق بتطبيق أحكام القانون 07-02 (إثبات وقائع الحيابة)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- (3)- انظر في ذلك :
- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 232683 مؤرخ في 2002/05/22، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2003، ص326.
- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 201544 مؤرخ في 2000/11/22، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص283 .
- (4)- المحكمة العليا قرار رقم 448006 مؤرخ في 2008/05/14، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2008، ص107 جاء فيه :
- " لا يحول التصريح ببطلان العقد العرفي المتضمن بيع العقار دون استئناس قضاة الموضوع به لإثبات تاريخ بداية الحيابة باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكل الطرق " .
- كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا :
- " أن القضاء بثبوت الحيابة اعتمادا على تاريخ العقد العرفي بصورة مستمرة، وهادئة يعد قضاء سليما " .
- انظر المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 233201 مؤرخ في 2002/06/18، نشرة القضاة، عدد 62، الجزائر 2008، ص349 .
- (5)- انظر المادة 14 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

كما أنه في حالة طلب المعني فتح تحقيق عقاري بغير وجه حق، أو أنه تبين لاحقا بعد استفادته من الترقيم العقاري أنّ هذا الأخير تم على أساس تصريحات غير صحيحة فإنّه فضلا على إلغاء الترقيم العقاري قضائيا فإنّه يتابع جنائيا عن طريق شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>(1)</sup>.

يمكن للمعني طلب فتح تحقيق عقاري على عقار مبني دون أن تكون بحوزته رخصة بناء كون هذه الأخيرة لا تسلم في غياب سند الملكية طبقا لقوانين التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup> فإنّ المشرع في هذه الحالة أجاز لمن يمارس حيازة على عقار تفوق مدّته سنة المطالبة بالحصول على شهادة حيازة تمكنه من الاستفادة لا سيما من رخصة بناء وتسوية وضعيته قانونا، لأنّ القانون رقم 02-07 لا يهدف إلى تسوية وضعية البنايات غير المشروعة.

#### د - تدوين نتائج التحقيق

بعد التحقيق الميداني وفي الخامسة عشر (15) يوما ابتداء من الإنتقال إلى مكان وجود العقار يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي تكون قد وقعت ونتائج التحريات، كما يدرج في التقرير الأقوال والشهادات والمعائنات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق يكون محل نشر واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين يوما بمقر البلدية ليطلع عليه الجمهور، والتي تبدأ بعد ثمانية أيام (08) من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

إذا بقيت هذه الإحتجاجات والإعتراضات دون حل يوقف التحقيق، وللمعترض طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-148 أجل شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة لحل النزاع قضائيا بعد أن استعصى حلّه إداريا، إلاّ أنه بعد إنتهاء مدة (ثلاثون يوما) وفي غياب أي إحتجاج أو إعتراض يعد المحقق العقاري المحضر

(1)- انظر المادة 18 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، معدل ومتمم، ج ر، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

النهائي يقر حق الملكية، ويشرع في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب بحضور المحقق<sup>(1)</sup>.

### هـ - إعمال مبدأ الصلح

في حالة ما إذا تم تقديم احتجاجات واعتراضات أثناء مدة شهر من نشر المحضر المؤقت طبقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية أيام (08) على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الاعتراضات، وإذا اقتضى الأمر يقوم المحقق العقاري بالانتقال من جديد إلى عين المكان لدراسة هذه الإحتجاجات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني<sup>(2)</sup>.

### أ) نجاح محاولة الصلح

يحرر المحقق العقاري إذا أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق في الحين محضر الصلح ويستأنف في هذه الحالة إجراء التحقيق العقاري ينتهي بتحرير محضر نهائي يقر الملكية للمعني مرفقا بمحضر الصلح.

### ب) فشل محاولة الصلح

يحرر المحقق العقاري إذا أفضت محاولة الصلح إلى الفشل محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، له أثر موقف، وللطرف المحتج أو المعارض أجل قانوني مدته شهران تحت طائلة رفض طلبه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة على أن توقف الإجراءات إلى غاية صدور الحكم في الدعوى، مع مراعاة إجراء شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية بالمحافظة العقارية طبقاً لأحكام القانون<sup>(3)</sup>، خلال

(1) - انظر المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

(3) - انظر في ذلك:

- المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

- والمادتين 2/17 و 515 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدّة القانونية وهي مدّة شهران من إستلام محضر عدم الصلح، تحت طائلة قيام مدير الحفظ العقاري بتحرير المحضر النهائي المكرس لحق الملكية.

#### 4 - تكريس نتائج التحقيق وتسليم سند الملكية

يقوم المحقق العقاري المعين لهذا الغرض بعد الإنتهاء من التحقيق بتسليم الملف الذي يتضمن طلب فتح تحقيق عقاري والوثائق المرفقة به والمحضرين المؤقت والنهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي من أجل إعداد مقرر التقييم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، أو رفضه في حالة لم يفض التحقيق إلى نتيجة، فهو إما أن يتم:

##### أ) إعداد مقرر التقييم

بناء على المحضر النهائي المعد من طرف المحقق العقاري يتضمن نتائج التحقيق العقاري يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالتقييم العقاري، يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد تنفيذه، فيقوم هذا الأخير بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، وإثر تنفيذ هذا الإجراء يعد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعنيين مع دفع رسم الشهر العقاريين، ما لم تكن سندات الملكية معدة في إطار عملية جماعية<sup>(1)</sup>.

يسلم سند الملكية في حالة الملكية الشائعة لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرق أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 فقد حدثته بمفهوم القانون رقم 07-02 وأصبح لا يعبر عن الوضعية الحقيقية للعقار محل فتح التحقيق العقاري يجب شطب الإجراءات المناسبة المنفذ آنذاك<sup>(2)</sup>.

(1)- انظر المادة 16 من قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 يعدل ويتم القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 82، الصادر في 2007/12/30.

(2)- تعليمة رقم 003 ، مؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق.

## ب) إعداد مقرر رفض التقييم

يتخذ مدير الحفظ العقاري في حالة ما إذا لم يفض إجراء التحقيق العقاري إلى نتيجة مقرر رفض التقييم يكون مسببا مع تبليغه حسب الحالة لصاحب الطلب (المعني) أو الوالي في حالة عملية تحقيق جماعية، يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا<sup>(1)</sup>، وهي المحكمة الإدارية طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>، شرط شهر الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء مقرر رفض التقييم طبقا لأحكام القانون لا سيما أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأحكام المادتين 17 ف 2 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأحكام المادة 17 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 سأل في الذكر.

## ثانيا: السندات القضائية

تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة بخصوص الملكية العقارية دليلا قاطعا على إثبات هذه الأخيرة، وهي تحل محل السندات القانونية المطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها المعروفة كدليل إثبات في هذا المجال بلا منازع متى كانت كافية قانونا لذلك وهي تتمثل فيما يلي:

### 1- حكم رسو المزاد العلني

وهو الحكم الذي يصدر لصالح الراسي عليه المزاد يعد اتباع إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup> لاسيما دفع الثمن الذي رسي عليه المزاد، والمصاريف القضائية لدى أمانة المحكمة وفق الآجال القانونية، يقوم بإيداع الحكم وشهره في المحافظة العقارية المختصة طبقا لأحكام المادة 762 ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي في أجل شهرين من تاريخ صدوره،

(1)- انظر المادة 17 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 771 وما بعدها من القانون رقم 08-09. المرجع نفسه.

وبهذا الحكم الغير قابل لأي طعن<sup>(1)</sup> يصبح الراسي عليه المزاد مالكا للعقار محل المزاد العلني شأنه في ذلك شأن المالك بسند قانوني، حيث تنتقل له كل الحقوق التي كانت للمدين على العقار المحجوز بما في ذلك حق الملكية.

## 2- حكم تثبيت صحة العقد العرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971

وهو تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 يتضمن قانون التوثيق<sup>(2)</sup> حيز التنفيذ، حيث تم بموجب أحكام المادة 12 منه اشتراط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان، وبالتالي كانت العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل التاريخ المذكور أعلاه عقوداً رسمية تثبت الملكية العقارية بلا منازع لعدم اشتراط الرسمية آنذاك، إلا أنه بصدر الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup> ومراسيمه التنظيمية تم تبني نظام الشهر العيني بموجبه لانتقال الملكية العقارية شرط إفراغ التصرف في قالب رسمي لدى الموثق لتكون قابلة للإشهار العقاري، فصار لزاماً على أصحاب العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 اللجوء الى المحاكم من أجل طلب تثبيت صحة هذه العقود للتمكن من إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة لانتقال الملكية تقيداً بالقانون، حيث يتعين على القاضي في هذه الحالة التأكد من تاريخ العقد العرفي، وأطرافه، وأركانه، ووضعية العقار محل العقد لاسيما وضعه من عملية المسح العقاري، ومتى توفرت هذه الشروط يقضي بثبوت صحة العقد العرفي، على أن يسجل الحكم النهائي ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم جواز الاحتجاج به في مواجهة الغير<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر المادة 765 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2)- أمر رقم 70-91، الرجوع السابق.

(3)- أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 99699 مؤرخ في 1993/7/25، مجلة قضائية، عدد 02، الجزائر

1994، ص 212.

### 3- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري

يعتبر الحكم القضائي الصادر تثبيتا للوعد بالبيع العقاري بمثابة عقد يقوم مقام هذا الأخير تطبيقا للقانون<sup>(1)</sup>، وعليه إذا التزم الواعد بالبيع ببيع عقار لشخص في خلال مدة معينة، وأبدى الموعد له رغبته في الشراء خلال هذه المدة كشرط جوهري لاتمام البيع تحت طائلة سقوط حق المطالبة بالتنفيذ<sup>(2)</sup>، ونكل الواعد كان من حق المتعاقد الآخر مقاضاته للمطالبة بتنفيذ الوعد بالبيع شرط توافر الشروط اللازمة لتمام الوعد لاسيما ما يتعلق منها بالشكل لإتمام اجراءات البيع النهائي، حيث يصدر حكم قضائي يقوم مقام العقد في إثبات الملكية العقارية بعد أن يصبح الحكم نهائيا، يسجل بمصلحة التسجيل والطابع، ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة<sup>(3)</sup>.

### 4- حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب

تطبيقا لأحكام المادة 827 وما بعدها من القانون المدني والمتعلقة باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بمرور المدة القانونية على الحيابة التي يتطلبها القانون كونها من النظام العام، يمكن للحائز عندئذ الذي ينازعه شخص آخر في العقار محل الحيابة رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة لاستصدار حكم يكرس له ملكية العقار محل النزاع على أساس التقادم المكسب تطبيقا للقانون، وهو دفع يتمسك به المعني، وعلى القضاة مناقشة و التأكد من توافره تحت طائلة مخالفة القانون يستوجب نقض القرار، فضلا على توافر وثائق الملف التقني يحدد طبيعة ووضعية العقار محل النزاع، ومساحته وحدوده بكل

(1)- انظر المادة 72 من الأمر رقم 75-78، المرجع السابق.

(1)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 233852 مؤرخ في 2000/5/24، مجلة قضائية، عدد 01، الجزائر 2001، ص

138

(- تجدر الإشارة الى أنّ الوعد بالبيع باعتباره مجرد عقد أولي لا يرتب سوى حق شخصي وليس حق عيني للموعد له  
3)

فهو يسجل فقط بمصلحة التسجيل والطابع دون حضوره للشهر العقاري، إلا أنه بصدور القانون رقم 03-22 يتضمن قانون المالية لسنة 2004 سالف الذكر لاسيما المادة 10 منه يعدل قانون التسجيل أصبح الوعد بالبيع يشهر بالمحافظة العقارية مع ذكر سعر البيع، و الأجل المحدد تحت طائلة رفض الشهر رغم أن الشهر لا يعني سوى الحقوق العينية.



دقة قبل صدور الحكم القاضي بأحقية الحائز في ملكية العقار بهذه الطريقة يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة.

## 5- حكم التصريح بالملكية الشاغرة

خوّل القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> الوالي رفع دعوى قضائية قصد الحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، وبالتالي شغور التركة وإلحاقها بملكية الدولة الخاصة عن طريق التحقيق والتحري للتأكد لاسيما من عدم وجود ورثة، حيث يقوم الوالي بعد حصوله على حكم يصرح بانعدام الوارث برفع دعوى أخرى للتصريح من جديد بشغور التركة العقارية وإلحاقها بملكية الدولة الوارث القانوني لمن لا وارث له، على أن تدمج نهائيا في ملكية هذه الأخيرة بمرور مدة تقادم الحقوق الميراثية<sup>(3)</sup>.

## 6- الحكم القاضي بقسمة المال الشائع

قصد الخروج من حالة الشيع<sup>(4)</sup> عن طريق القسمة القضائية لا الودية<sup>(5)</sup> تطبيقا لأحكام المادة 724 من القانون المدني، التي توجب أحكامها على الشريك الذي يريد الخروج من حالة الشيع رفع دعوى قضائية موضوعها القسمة على سائر الشركاء الآخرين جميعا دون استثناء من أجل قسمة المال الشائع حصصا إن كان يقبل القسمة عينا تحت طائلة رفض الدعوى<sup>(6)</sup>، علما أنّه في حالة القسمة القضائية للمال الشائع فإنّه لا يشترط تقديم الشهادة

(1)- انظر المواد 52،51،48 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

(2)- انظر المواد 88، 99، 90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 829 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(4) . الشيع هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني كالورثة مثلا دون أن تكون حصصهم مفرزة لتنافي ذلك مع حالة الشيع.

(1)- يتم عادة اللجوء إلى القسمة القضائية لقسمة المال الشائع بدل القسمة الودية، لأنّ هذه الأخيرة غالبا ما تتجاهل بعض الورثة بهدف حرمانهم من التركة، فهي تقع باطلة ولا يعتد بها.

(2)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 47222 مؤرخ في 1988/12/27، مجلة قضائية، عدد 02، الجزائر 1990، ص 26.

التوثيقية التي تفيد إثبات إنتقال الملكية من المورث إلى الورثة تطبيقا للقانون<sup>(1)</sup>، وعلى القاضي قبول الدعوى وعدم رفضها شكلا لأنّ إتجاه الورثة للقضاء، وصدور حكم بتعيين الأنصبة بناء على الفريضة يغني عن وجوب تحرير هذه الشهادة، ذلك أن القاضي قام بمهمتين في آن واحد، نقل الملكية للورثة، وتقسيمها فيما بينهم<sup>(2)</sup>.

---

(1)- انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

( )- مذكرة رقم 689 مؤرخة في 12/02/1995، قسمة المال الشائع - الشهادة التوثيقية- صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

## المبحث الثاني

### الحماية الجنائية

بما أنّ حق الملكية هو من أهم الحقوق المالية والأساسية للفرد، فإنّه حظي فضلا على الحماية المدنية بحماية جنائية بموجب قانون العقوبات الذي خصّه بأكبر نصيب من هذه الحماية سواء كان محل حق الملكية عقارا أو منقولا، وهذا تبعا للحماية المدنية المكرّسة كأصل لحماية الحقوق والحريات وعلى رأسها حق الملكية العقارية الخاصة وصونها تطبيقا لأحكام الدستور والقانون لا سيما أحكام المادة 52 من دستور 1996 من كل ضروب التعدي مهما كان مصدره، وباعتبارها حماية استثنائية بموجب قانون العقوبات وقوانين أخرى<sup>(1)</sup>، وذلك بهدف ردع المعتدي على ملك الغير دون وجه حق لما للملكية من حرمة كرّسها القانون، ومهما كانت طبيعته المادية للعقار محل الإعتداء، سواء كان عقارا بالطبيعة أو عقارا بالتخصيص، ومتى توقّرت أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية، تمّ إدانة المعتدي ومعاقبته طبقا للقانون (مطلب أول)، فضلا على الطبيعة القانونية للعقار محل الإعتداء سواء كان مملوكا بسند رسمي مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، أو كانت مجرد حيازة قانونية طبقا لأحكام القانون المدني، أو حتى مجرد حيازة فعلية عملا بمبدأ حماية النظام العام (مطلب ثان).

(1)- للتذكير فإنّه تم تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة، وذلك بموجب قوانين أخرى مع تقرير العقوبات المناسبة انظر في ذلك:

-المادة 46 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 التي تنص على مايلي :  
'يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس سنوات (5) وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهاد غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة .

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج، و5000 دج كل شخص عطلّ أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو إعتراض تعسفي" .

-المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 74-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري، ج ر، عدد 32، الصادر في 15 مايو 1994 .

## المطلب الأول

### طبيعة العقار محل الحماية الجزائرية

حرصا من المشرع الجزائري على حماية الملكية العقارية، وسعيا منه لمزيد من الضمانات جرّم فعل إقدام أي شخص على التعدي على الملكية العقارية للغير بأي شكل من الأشكال تحت طائلة العقوبات المقررة بمقتضى القانون لردع الجاني، وبهدف تحقيق الأمن والإستقرار في المجتمع، والحفاظ على النظام العام، ومهما كانت طبيعة العقار محل الحماية الجنائية المقصودة طبقا لقانون العقوبات من الناحية المادية (فرع أول)، أو من حيث طبيعته القانونية (فرع ثان). .

### الفرع الأول

#### الطبيعة المادية للعقار محل الحماية الجزائرية

لكي تتحقق جريمة الإعتداء على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات يجب أن يقع الإعتداء على عقار ( أولا) في حيازة الغير (ثانيا) إلا أنّ الفقه اختلف بخصوص مسألة طبيعة العقار محل الحماية الجزائرية متوزعا على إتجاهين (ثانيا) .

#### أولا: أن يقع الإعتداء على عقار

تستهدف أحكام المادة 386 من قانون العقوبات حماية العقار المملوك للغير دون تحديد لنوع العقار محل الحماية الجزائرية، مما يتعين معه الوقوف على تعريف العقار وأنواعه(1)، فضلا على أن يكون هذا العقار في حيازة الغير(2) .

#### 1 - تعريف العقار، وأنواعه

##### أ - تعريف العقار

يعرف العقار على أنّه:

"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص<sup>(1)</sup>.

ب - أنواع العقار. طبقا لأحكام القانون فإنّ العقار نوعان، عقار بالطبيعة وعقار بالتخصيص.

### أ) عقار بالطبيعة

وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يصيبه تلف أو هلاك ويشمل الأرض وما في باطنها وما فوقها، وكذلك المباني والمناجم والمنشآت والزروع والنباتات، أي كل ما هو لصيق بالأرض مهما كانت طبيعته ومتصل بها اتصال قرار ما لم يقتلع منها فيصبح منقولاً<sup>(2)</sup>، وإذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر مع الاحتفاظ بذاتيتها<sup>(3)</sup>.

### ب) عقار بالتخصيص

وهو كل منقول في الأصل وضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه تتوقف عليه منفعة واستغلال هذا العقار دونه، أو هو منقول رصده مالكه لخدمة واستغلال عقاره مادام مرتبطا بالعقار رابطة عينية بالتخصيص لمنفعة العقار لا لمنفعة مالك العقار<sup>(4)</sup>.

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات في الأصل جعلها القانون مجازا عقارات بحكم الصلة الوثيقة التي تربطها بالعقارات بطبيعتها ، وهي رابطة عينية وبهذه الأخيرة يكتسب المنقول صفة العقار ضمانا لاستمرار استغلال العقار بطبيعته وتعد العنصر التبعي له.

(1)- انظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 19

(3)- هيمن قاسم بايز، المرجع السابق، ص 30 .

(4)- د/ عماد الفقي، الحماية الجنائية للحيازة من الناحية لبنظرية والعملية، القاهرة، مصر، 2010، ص 18.

فالمنقول يكتسب صفة العقار بالتخصيص من كونه مرصودا للإستغلال الزراعي أو الصناعي أو التجاري أو المدني أو لخدمة عقار بالطبيعة<sup>(1)</sup>.

يشترط لكي يكون المنقول عقارا بالتخصيص أن تتوافر فيه الشروط الآتية:

1 - أن يكون العقار بالتخصيص منقولا تابعا للعقار بالطبيعة مرصود لخدمة هذا الأخير واستغلاله والإنتفاع به بحسب طبيعته وغرضه، فالمنقول الذي يخصص لخدمة مالك العقار لا لخدمة العقار نفسه لا يعتبر عقارا بالتخصيص كالسيارة التي يستعملها الفلاح صاحب الأرض الفلاحية في تنقلاته فهي لخدمته وليست لخدمة العقار الفلاحي، حيث لا تتوقف خدمة هذا الأخير عليها .

2 - أن تتوقف خدمة العقار بطبيعته على هذا المنقول المخصص لخدمته أي وجود علاقة تخصيص وارتباط وثيق بينهما بحيث لا يمكن فصلهما دون أن يتضرر العقار بالطبيعة كالآلات والحيوانات التي يرصدها صاحبها لنقل منتجات مصنعة، أو آلات الحرث والزرع والحصاد و السقي وغيرها إذا كان العقار فلاحياً.

3 - أن يكون كلا العقارين بالطبيعة، وبالتخصيص تابعين لنفس المالك (اتحاد المالك) ومن ثم يخضعان إلى نفس إجراء الرهن والحجز والبيع والوصية<sup>(2)</sup>، ونزع الملكية للمنفعة العمومية حيث في هذه الحالة الأخيرة يتبع بالعقار بالتخصيص العقار محل نزع الملكية دون أن يطاله هذا الإجراء بمفرده منفصلا عن العقار بالطبيعة لاعتباره في هذه الحالة منقولا لا عقاراً بالتخصيص لإنتفاء رابطة التخصيص.

تهدف هذه الصيغة المجازية إلى توطيد العلاقة التي تربط هذه الأشياء المنقولة بالعقار، ومنع فصلها على حساب المالك ونفس الملاحظة تصلح فيما يخص بيع العقار بحيث يجب أن يكون المشتري مالكا للملحقات، ومفاد هذا المبدأ أن تكون العقارات بالتخصيص متصلة بالعقارات إتصالاً يؤدي إلى التعامل معها كعقارات وتأخذ حكم العقار

(1)- د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص 19 .

(2)- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 32 وما بعدها .

الذي رصد على خدمته واستغلاله ، وأنّ الإعتداء عليها يعني الإعتداء على العقار بالطبيعة ذاته.

فلا يجوز الحجز أو التنفيذ على المنقولات المعتبرة عقارا بالتخصيص منفصلة عن العقار الملحقة به، إذ تخضع عندئذ لإجراءات الحجز العقاري شأنها في ذلك شأن العقارات بالطبيعة<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : أن يكون العقار في حيازة الغير

طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، فإنّه لا يكفي أن يكون محل الإعتداء على عقار بصرف النظر على طبيعته المادية كما أسلفنا عقار بالطبيعة أو بالتخصيص وإنما يجب أن يكون هذا العقار في حيازة الغير، فلا يتصور اعتداء أي شخص على ملكيته بل يكون الإعتداء على ملكية الغير.

وعليه جاءت المادة 386 تنص على أنّه كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وهو ما يوحى إلى التعدي على أملاك الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا، وفي حيازة هذا الأخير وقت حصول الإعتداء أيّا كان سنده في هذه الحيازة، وإن كان نص المادة المذكورة باللغة العربية ينص على حماية العقار المملوك للغير محل الإعتداء، وليس في حيازة الغير بما يوحى إلى حماية الملكية لا الحيازة.

إلا أنّ نص المادة 386 باللغة الفرنسية ينص على حماية الحيازة وليس فقط الملكية، مما يعني امتداد الحماية الجنائية للحيازة، شأنها في ذلك شأن بعض التشريعات العربية كالتشريع المصري أين ينص على حماية الحيازة ليس فقط القانونية طبقا لأحكام القانون المدني بل حتى الحيازة الفعلية كذلك<sup>(2)</sup>.

(1)- د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص19.

(2)- د/ عماد الفقي، المرجع نفسه، ص22.

### ثالثاً: موقف الفقه من طبيعة العقار محل الحماية الجزائية

إنقسم الفقه بشأن هذه المسألة إلى إتجاهين<sup>1</sup>:

#### الاتجاه الأول:

يرى أنصار هذا الاتجاه أنّ العقارات المعنية بالحماية الجزائية طبقاً لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات هي العقارات بالتخصيص فقط والقابلة للانتزاع والسرقة بحكم طبيعتها، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتصور إنتزاع وسرقة عقاريات بطبيعتها لعدم قابليتها لذلك.

يذهب أنصار هذا الإتجاه إلى القول أنّ مع بداية هذا القرن ونتيجة للتطور الإقتصادي العالمي أخذ التعدي على الأموال أبعاداً لا متناهية خاصة السرقات في المستثمرات الفلاحية أو المزارع الفلاحية، حيث أثناء سير الدعاوى أمام المحاكم الجزائية صرح القضاة بعدم اختصاصهم بحجة استحالة سرقة أموال عقارية خلسة.

بالفعل فإنّ أغلب السرقات التي اقترفت في المستثمرات الفلاحية وقعت على الحيوانات والعتاد الفلاحي المتصل بالاستغلال ومعتبرة على هذا النحو عقارات بالتخصيص، وكذا سرقة الماء وسرقة الكهرباء حيث كان القضاة الفاصلون في قضايا الجرح يصرحون بعدم اختصاصهم ويقضون ببراءة المتهمين أحياناً مدعين بعدم جواز سرقة مال عقاري.

عرف الإجتهد القضائي الفرنسي في هذا السياق تطوراً في اتجاه قمع هذه المخالفات، أما في القانون الجزائري فقد أخذ المشرع بعين الإعتبار اجتهاد القاضي الفرنسي، وأخذ في تقنين الجرائم الماسة بالأموال باعتبارها عقارات بالتخصيص من خلال ما يلي:

- إضافة جرائم اختلاس الماء والغاز إلى جنحة السرقة المنصوص عليها في المادة 350 من قانون العقوبات.

(1)- أنظر بن يوسف عبد القادر، ص 322.



- تجريم السرقات المرتكبة في مجموعة أو مستثمرة<sup>(1)</sup>، وكذا تجريم انتزاع حيازة عقار بموجب المادة 386 من قانون العقوبات .

إنطلاقاً من هذا فإنه لا يمكن حسب هذا الإتجاه سرقة عقار بالطبيعة أي الأرض وكل ما هو ثابت في الأرض خلسة أو بطريق التدليس، وأن نزع الحيازة في هذه الحالة يخضع للقانون المدني والشخص المتضرر عليه رفع دعوى حيازية طبقاً لأحكام المادة 819 من القانون المدني التي تنص على:

"للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية. "

لذا يرى أنصار هذا الإتجاه أنه على من انتزعت حيازته رفع دعوى استرداد الحيازة طبقاً لأحكام القانون المدني في الميعاد القانوني ولو كان حسن نية، وعلى المستفيد من قرار قضائي نهائي لم يستطع تنفيذه بسبب مقاومة الخصم ومنازحته أن يلجأ إلى تطبيق المادة 183 من قانون العقوبات لأنّ الأمر يتعلق بعصيان ثابت وبيّن، وأن هذه المقاومة التي تتجسد في شكل عنف أو تعد إزاء ممثلي السلطة العمومية المكلفين بتنفيذ قرارات القضاة وتقدر أثناء التنفيذ المادي وما بعده، وهذا إذا ما تعلقت القضية بنفس النزاع وبنفس الأشخاص.

إنّ التجريم المنصوص عليه بنص المادة 386 من قانون العقوبات تتمثل في جنحة سرقة شيء خلسة غير مملوك للجاني ، بمعنى آخر سرقة الشيء المنصوص والمعاقب عليه بنص المادة 350 من قانون العقوبات التي تجرم فعل إختلاس الأملاك المنقولة دون ذكر العقارات بالتخصيص التي تتعرض هي الأخرى للإعتداء بحكم أنها منقولات في الأصل، لذا يتّضح أنّ العقار بالتخصيص بمفهوم القانون المدني لا يخضع لأحكام حماية العقار المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات بل يخضع لأحكام المادة 350 من هذا القانون ، ذلك أنّ الأشجار ما دامت متّصلة بالأرض فهي عقار أما إذا فصلت عنها

(1)- انظر المادة 361 من الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، الصادر في 13/02/1966.

فتصير منقولا ، وما دام المشرع قد كفل الحماية للعقار كما كفلها للمنقول فلا يثور الإشكال حول حماية العقار بالتخصيص<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنّ المقصود بأحكام المادة 386 هو العقار بالتخصيص لقابليته للسرقة، وهذا لسد الثغرة الموجودة في المادة 350 التي لم تأتي على ذكره ، والتي تنص على:

"كل من اختلس شيئا غير مملوك له يعد سارقا ويعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج.

وتطبق نفس العقوبة على اختلاس المياه والغاز والكهرباء...".

وبالتالي فإنّ الحماية الجنائية المقصودة بموجب المادة 386 هي حماية العقارات بالتخصيص القابلة للسرقة والإعتداء دون العقارات بطبيعتها وهو الوحيد الذي تعاقب عليه هذه المادة أما التعدي على العقارات بطبيعتها فإنها تبقى من اختصاص القاضي المدني<sup>(2)</sup>، لأنها غير معنية حسب ما يراه هذا الإتجاه ولا يمكن سرقتها بحكم طبيعتها، وبالتالي فهي تخرج من مجال اختصاص القضاء الجنائي، ويبقى الفصل في الإعتداء عليها من صميم إختصاص القضاء المدني عن طريق رفع دعوى مدنية، وأن تحريك الدعوى العمومية في هذه الحالة المتعلقة بالإعتداء على العقارات بالطبيعة غير مجد وتقابل بالرفض لعدم الإختصاص، ف جاء في قرار عن غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا رقم 221966 بتاريخ 17 أكتوبر 2000 جاء فيه:

"لا تطبق نص المادة 386 من قانون العقوبات على العقارات الثابتة بالتخصيص والتي لا يمكن انتزاعها ونقلها"<sup>(3)</sup>.

(1) - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط 4، الجزائر 2010، ص 19.

(2) - بن يوسف عبد القادر، مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية، المجلة القضائية، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص 49.

(3) - المحكمة العليا (غ ج م)، قرار رقم 221966 مؤرخ في 17/10/2000، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2001، ص 361.

إلاّ أنّه خلافا لهذا الرأي القائل بحماية العقار بالتخصيص دون العقار بالطبيعة، فإنّه حتى ولو افترضنا أنّ المشرع الجنائي أراد حماية العقارات بالتخصيص بموجب المادة 386 لعدم شملها بالمادة 350 من قانون العقوبات سألقة الذكر، فلماذا يجعل الخلسة أو التدليس عنصرين أساسيين في قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية لولا أن أراد تحقيق الحماية الجزائية للعقارات بطبيعتها، وكذا العقارات بالتخصيص على حد سواء دون تمييز.

### الاتجاه الثاني:

يرى أنصار هذا الإتجاه أنّ الجرائم المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات تتميز عن الجرائم الأخرى المرتكبة ضد الأموال لكونها تتعلق بالعقار أي الأشياء الثابتة، مثل الأرض أو المباني والعقارات بطبيعتها وليس فقط الأموال المنقولة التي يعتبرها القانون عقارات بالتخصيص.

وعليه فإنّ الحماية المقصودة بموجب أحكام هذه المادة تتعلق بالعقار بطبيعته وليس فقط الأموال المنقولة، وهو ما ذهب إليه غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في عدة مناسبات، وأن ما ذهب إليه أنصار الإتجاه الأول من أنّ العقارات المقصودة بالحماية الجنائية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات هي العقارات بالتخصيص فقط دون العقارات بطبيعتها بحجّة أن العقارات بطبيعتها غير قابلة للإختلاس والإنتزاع، وكأنّ للإختلاس والإنتزاع فقط مفهوما ماديا يتمثل فقط في نقل الشيء من مكان لآخر تتحقق معه جريمة التعدي دونه، وإنّما هو محل خصومة ذات طابع مدني يرمي أساسا إلى استرجاع الحيازة عن طريق دعوى مدنية في حال المقاومة فقط تلجأ إلى تطبيق أحكام المادة 183 من قانون العقوبات المتعلقة بشكوى عصيان في حالة مقاومة العاصي المحكوم عليه بالإخلاء وتنزيل المستفيد<sup>(1)</sup> صاحب العقار محل الإعتداء.

يخالف هذا التفسير من جهة تماما الإجتهد القضائي المستقر الغالب لغرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا، كما هو مخالف من جهة أخرى لمنطوق المادة 386 من قانون العقوبات ذاتها ، ولا يتجاوب مع أحكام هذه الأخيرة، والتي تهدف إلى توسيع مجال بسط

(1)- انظر المادة 183 من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

الحماية الجنائية من الجرائم المرتكبة ضد الأموال إلى الممتلكات الثابتة أي العقارات بطبيعتها كالأراضي الزراعية والمباني، وذلك قصد الحد من المساس بالنظام العام من خلال التعديات المتكررة دون القيام بالإجراءات القانونية اللازمة للحصول على أحكام وقرارات نهائية من الجهة المدنية المختصة ثم القيام بتنفيذها، بالطرق القانونية.

ترمي غرفة الجناح والمخالفات للمحكمة العليا في نظر الأستاذ فاتح محمد التيجاني من وراء هذا الإجتهد القضائي القضاء على التصرفات المخلة بالأمن العام ونشر الفوضى والمساس بالإستقرار في المجتمع والمتمثلة في ظاهرة الاستيلاء على العقار وانتزاعه خلسة أو بالعنف أو بطريق التدليس تحت ذريعة تملكه بعقد ملكية، أو أي سند آخر منازع فيه لم يتم تدعيمه بحكم قضائي نهائي مدني قابل للتنفيذ.

فالحيازة في حد ذاتها حق مكتسب لصالح من يوجد فعلا على العقار تجاه الآخرين طبقا لأحكام القانون المدني، باعتبار الحيازة قرينة على الملكية، وظهر بهذا المظهر طالما أنّ القضاء لم يثبت في دعوى من يدعي حق الملكية، دون أن يكون هو الحائز الحقيقي له، وهذا لرد كل التعدي غير المشروع كيفما كانت الدوافع والأسباب، ولكون المشرع الجنائي ينظر الى حق الملكية بأنه يحمل قيمة اقتصادية<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن تطبيق أحكام المادة 386 من قانون العقوبات يصبح أمرا حتميا ضد كل من يريد إنصاف نفسه بنفسه دون المرور بالقضاء، بحيث أنّ النزاع حول الملكية يبقى تحت مراقبة الدولة، ويصفي بواسطة أجهزتها المختصة، وإلا عمت الفوضى وكثرت المشاجرات والمآسي.

يوصل الأستاذ فاتح محمد التيجاني في مقال له ردا على الأستاذ بن يوسف عبد القادر أن التعدي يرد على العقارات بطبيعتها والمنقولات المخصصة لخدمتها، أي العقارات

---

(1)-AUGER Déborah, Droit de propriété et droit pénal, Presses universitaires D'aix-Marseille-Paris,2005, p 334.

بالتخصيص، وأنّ الجرائم المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات تتميز عن الجرائم الأخرى التي ترتكب ضد الأموال لكونها تتعلق بالعقار أي الأشياء الثابتة، مثل الأرض، أو المباني، والعقارات بطبيعتها، وليس فقط الأموال المنقولة التي يعتبرها القانون عقارات بالتخصيص، كما ذهب إلية الأستاذ بن يوسف عبد القادر معتبرا أن ما يجرم ويعاقب عليه نص المادة 386 من قانون العقوبات هي السرقات المنصوص عليها في المادة 350 من القانون نفسه المذكورة أعلاه بحجّة عدم قابلية العقار بالطبيعة للاختلاس<sup>(1)</sup>.

كما اعتبر الأستاذ بن يوسف عبد القادر في مقاله بعنوان مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات والمتعلقة بالأموال العامة أن التعدي على العقار بطبيعته والذي هو غير قابل للاختلاس إنما هو محل خصومة ذات طابع مدني يرمي أساسا إلى إسترجاع الحيابة، طبقا لأحكام القانون المدني، إلا أنّه خلاف ذلك فإنّه أصبح ضروريا توسيع رقعة الجرائم المرتكبة ضد الأموال إلى الممتلكات الثابتة منها الأراضي الزراعية والمباني وذلك قصد الحد من المساس بالنظام العام، ذلك أنّ الحكمة من تجريم التعدي على الملكية العقارية إنّما هو حماية للنظام العام، وتوفير الأمن والإستقرار في المجتمع بصرف النظر على طبيعة العقار محل الحماية الجنائية ما إذا كان عقارا بالطبيعة أو عقارا بالتخصيص.

إنّ تجريم التعدي على الملكية العقارية بمفهومه المميز والخاص بالأموال الثابتة هو قبل كل شيء تجريم أعمال العنف التي تهدف إلى انتزاع الحيابة الهادئة لعقار غير منقول وليس فقط دعوى مدنية ترمي إلى استرداد الحيابة، لأن النظام العام يقتضي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب الإنصاف وثبوت الحق ولا يقبل التصرفات المخلّة به كيفما كانت الأسباب والمبررات، ولهذا فإن غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا تبقى في مجمل قراراتها تفسر المادة 386 من قانون العقوبات على ضوء هذه البيانات إلى غاية استقرار الأوضاع ورجوع الأمور إلى مجراها الطبيعي<sup>(2)</sup>.

(1)- فاتح محمد التيجاني، تعليق على مقال للأستاذ بن يوسف عبد القادر، بعنوان مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية، المجلة القضائية، عدد خاص، ج1، الجزائر 2002، ص53.

(2)- فاتح محمد التيجاني، المرجع نفسه، ص ص53-54.

تبقى غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في مجمل قراراتها تفسر المادة 386 من قانون العقوبات على ضوء هذه البيانات إلى غاية استقرار الأوضاع ورجوع الأمور إلى مجراها الطبيعي، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يفرد فصلا كاملا بعنوان الجرائم ضد الأموال، وهذا لحماية الممتلكات بكل أنواعها ضد كل أنواع التعدي عليها<sup>(1)</sup>، شأنه في ذلك شأن المشرع المصري الذي أفرد هو الآخر بابا كاملا لحماية الملكية العقارية من الإعتداء مصنفا إياها كما يأتي:

1 - دخول عقار في حيازة آخر أو البقاء فيه بقصد منع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه (المادة 369).

2 - دخول بيت مسكون بقصد منع حيازته بالقوة أو ارتكاب جريمة فيه (المادة 370).

3 - وجود شخص في بيت مسكون متخفيا عن أعين من لهم الحق في إخراجه (م 371).

4 - دخول أرض زراعية أو فضاء أو مباني وعدم الخروج منها بناء على تكليف ممن له الحق في ذلك (م 373).

بيد أنّ الحماية الجنائية المقررة بمقتضى أحكام المادة 369 من قانون العقوبات المصري المذكور أعلاه تخص فقط العقار بطبيعته دون العقار بالتخصيص، فالعقار في مفهوم جريمة الإعتداء على الحيازة المنصوص عليها في أحكام هذه المادة هو كل مال ثابت لا يمكن نقله من مكانه دون تلف غير ما ذكر في المواد الأخرى المتعلقة بجرائم الإعتداء<sup>(2)</sup>.

كما أنّه في القانون المقارن فإن المشرع المصري رغم استعماله مصطلح ملك الغير عند عنوان الباب المتعلق بجرائم الإعتداء على الملكية والمراد بالحماية الجنائية لملك الغير وفقا للمشرع المصري هو حماية الحيازة الفعلية بغض النظر عن الملكية أو الحيازة الشرعية

(1)- انظر المواد 350 و772 إلى 384 من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

(2)- د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص18

أو الأحقية في وضع اليد، والعلّة في ذلك ترجع إلى رغبة الشارع في منع الإخلال بالنظام العام ، وتطبيقا لهذا قضت محكمة النقض المصرية في عدّة مناسبات بأنّه يكفي في جريمة التعرض للغير في حيازته للعقار أن تكون حيازته لهذا الأخير حيازة فعلية فلا يشترط أن تكون حيازة شرعية مستندة إلى سند صحيح<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية للعقار محل الحماية الجنائية

طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات سالف الذكر فإنه يعاقب قانونا كل من انتزع عقارا مملوكا للغير بطريق الخلسة أو التدليس، مما يعني أن الحماية الجنائية طبقا لأحكام هذه المادة لا تعني سوى العقارات المملوكة بسند رسمي مسجل ومشهر طبقا للقانون (أولا)، دون أن تمتد للعقارات الأخرى محل الحيازة بدون سند، وهو التفسير الذي كان سائدا في بداية الأمر، قبل التوسع في تفسير أحكام المادة 386 لتمتد الحماية الجنائية للحيازة كذلك (ثانيا) .

### أولا: اقتصار الحماية الجنائية على الملكية

تعرف الملكية على أنّها:

"حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>(2)</sup>.

كما تعرف الملكية العقارية الخاصة طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بأنّها:

"حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>(3)</sup>.

(1)- د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص 19.

(2)- انظر المادة 674 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 27 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق .

كما أنه طبقاً لأحكام هذا القانون يثبت الملكية الخاصة للأحكام العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري، فضلاً على أنه يجب أن يكون بيد كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل<sup>(1)</sup>.

يتضح أنه بالعودة للمادة 386 من قانون العقوبات بنصّها العربي فإنّ العقار الذي يحظى بالحماية الجنائية إنّما هو العقار المملوك بسند رسمي طبقاً للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال دون الحيازة بلا سند، لذا اقتصرت هذه الحماية في بادئ الأمر حسب اجتهاد غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا على ملكية العقار محل التعدي فحسب تقييداً بظاهر نص المادة 386 والتي نصت على " كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير" والتي تعني ملكية العقار المعتدى عليه من طرف الغير خلسة أو بطريق التدليس، وهي الملكية التامة التي تخوّل صاحبها حق التمتع والتصرف، يستجمع فيها المالك كل السلطات من استعمال واستغلال وتصرف ويستأثر بها دون غيره إلا ما كان بإرادته، وهي الملكية المقصودة بالحماية الجنائية دون غيرها.

فالملكية إذن شرط جوهري للاستفادة من أحكام هذه المادة ولإضفاء الحماية الجنائية عليها، وهي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها والتي فصل في شأنها القضاء المدني، بحيث يستبعد من مجال الحماية، الحيازة الغير المشروعة أو الحيازة المتنازع عليها مدنياً وإن كان مجرد إنتزاع العقار دون اللجوء للسلطة العامة يعد قصاصاً مباشراً من المتضرر ويشكل تجاوزاً وتعدياً على صلاحيات الدولة في إقرار وحفظ النظام العام<sup>(2)</sup>، فضلاً على أنه من مبادئ قانون العقوبات الشرعية والشخصية<sup>(3)</sup>.

كما أنه إذا كان مقبولاً في تفسير القوانين غير الجزائية جواز الإلتجاء إلى القياس عن طريق معرفة علّة النص والبحث عن مدى توافرها في حالات معينة ثم تطبيق النص عليها عند توافر العلة، فإنّه في المسائل الجزائية لا يجوز استعمال القياس على غرار المسائل

(1)- انظر المادتين 29 و 30 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأحكام العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة الماجستير، فرع عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر 1999 - 2000، ص 74 .

(3)- انظر المادة الأولى من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.



المدنية، وأنّ نصوصه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً والقول بخلاف ذلك معناه إنشاء جريمة أو عقوبة لم يرد بها نص قانوني مما يتعارض مع مبدأ الشرعية<sup>(1)</sup>.

من هذا المنطلق استقر الفقه والقضاء على حظر القياس في نطاق قانون العقوبات لجهة التجريم والعقاب والتقييد بظاهر النص شكلاً ومضموناً، فالقول بأن الحماية الجنائية تشمل الحيابة إلى جانب الملكية يوسع في دائرة التجريم في حين أن النص العربي وهو الرسمي يحمي الملكية دون الحيابة، وفي هذا قضت غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في قرارها رقم 75919 مؤرخ في 05 نوفمبر 1991 جاء فيه:

" إنّ جنحة التعدي تقتضي الملكية العقارية، وأن يكون العقار مملوكاً للغير، ومن ثم فإنّ قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون"<sup>(2)</sup>.

تكون بهذا غرفة الجرح والمخالفات قد سايرت توجه الفقه في تفسيره الضيق لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، والتزامها بحرفية نص المادة 386 كما وردت في صيغتها بالنص العربي فكرست الحماية الجنائية فقط للمالك الحقيقي للعقار بسند رسمي<sup>(3)</sup> دون غيره يعكس الملكية الحقيقية للعقار المعني مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية المختصة.

من بين المبررات التي قدمها أنصار هذا الرأي القائل بحماية المالك الحقيقي فقط تطبيقاً لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، بأنّ قانون العقوبات صريح في مادته الأولى والتي تنص على أنه لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بدون قانون، وما دامت هذه المادة لم تأت على ذكر الحيابة فإنّه لا يمكن إعطاء تفسير أوسع للنص الجنائي أكبر من تفسير المشرع الجنائي.

(1) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة...، المرجع السابق، ص 130 .

(2) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1993، ص 214 .

(3) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1992، ص 84.

يثور الإشكال في هذه الحالة حول الإعتداء على حق الإنتفاع كحق عيني متفرع عن حق الملكية طبقا لمفهومه المدني<sup>(1)</sup>، أو حق الإنتفاع الدائم (حق الامتياز حاليا) الممنوح للمستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا لأحكام قانون المستثمرات الفلاحية<sup>(2)</sup> حيث تكون في هذه الحالة الأخيرة ملكية الرقبة للدولة، وملكية حق الانتفاع الدائم للمستثمر الفلاحي فهل يحق لهؤلاء تحريك دعوى عمومية لرد الاعتداء الحاصل على حق الإنتفاع، وهل تثبت لهم الصفة في ذلك دون رفض دعواهم الجنائية.

وعليه فإنّه في هذه الحالة يمكن التمييز بين حالتين:

أ) إذا وقع الإعتداء على حق الرقبة المملوك للدولة فإن لهذه الأخيرة الصفة في رفع الدعوى لرد التعدي أمام القضاء المختص بحكم القانون كأن ينازع أي طرف الدولة في حق الملكية ففي هذه الحالة لا يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية المستفيدين من مجرد حق انتفاع دائم على هذه الأراضي بصفة التقاضي، إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة<sup>(3)</sup>.

ب) أما إذا وقع الإعتداء على حق الانتفاع الدائم كحق عيني عقاري (حق الامتياز حاليا) فإنّ للمستثمرين الفلاحيين حق الدفاع عن حقوقهم المكرسة لهم بحكم القانون باعتبار أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية لها أهلية التقاضي للدفاع عن حقها في الانتفاع وهو حق قابل للنقل والتنازل والحجز فهو أقرب ما يكون إلى حق الملكية في ذاته لامتلاك هؤلاء عقد إداري تخولهم حق الدفاع عن حقوقهم في الانتفاع وبالتالي حق الاستفادة من أحكام المادة 386 من قانون العقوبات دون اشتراط تقديم الشكوى من الدولة مالكة الرقبة كون المشرع تبنى مفهوما جديدا للملكية تختلف عن مفهومها في القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وتوسعة مجال الحماية لتمتد إلى الحيازة فضلا على حماية الملكية الحقيقية<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر المادة 844 وما بعدها من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2)- انظر القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(3)- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 399822 مؤرخ في 2007/05/09، المرجع السليق.

(4)- حمدي باشا عمر، الحماية القانونية للملكية الخاصة...، المرجع السابق، ص 133

يترتب على حماية الملكية العقارية الحقيقية فقط حسب ظاهر نص المادة 386 من قانون العقوبات إمكانية دفع المتهم بملكيته للعقار دفعا مقبولا يستحق مناقشته، لأن من شأن ذلك إذا ثبتت ملكيته الحقيقية للعقار إنتفاء صفة الجريمة عليه، وبالتالي لا يكون مدانا أمام القضاء الجنائي ما دامت الأرض ملكا له بسند رسمي.

وفي المقابل يكون دفع المتهم غير مجد طالما كان القضاء الجنائي يحمي كذلك الحائز في مواجهة المالك، وهو التوجه الذي سلكته غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا باعتمادها على النص الفرنسي الذي ينص على حماية الحيابة.

### ثانيا: تمديد الحماية الجزائية إلى الحيابة

تعتبر الحيابة وسيلة من وسائل كسب الملكية العقارية طبقا لأحكام القانون المدني، فهي تجد مبررات حمايتها كونها تهدف إلى المحافظة على إستقرار المعاملات وحماية النظام العام، حيث لا يجوز لأي شخص ولو كان مالكا حقيقيا أي يغتصب الحيابة من يد صاحبها فهي أي الحيابة سلطة فعلية على شئ من الأشياء المادية وتمثل بهذا المظهر المادي للملكية، ولهذا كان وضع اليد شبيها في الظاهر بالملكية بل كثيرا ما يختلط بها بالنظر إلى الأوضاع الظاهرة، بظهور الحائز بمظهر المالك<sup>(1)</sup>

يشترط في الحيابة القانونية أن تتوفر على ركنيها المادي والمعنوي (1)، وعلى شروطها القانونية باعتبارها واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات دون اشتراط إثباتها بالسند<sup>(2)</sup> (2) .

(1) - تجدر الإشارة إلى أنّ الحيابة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، إذ يمكن إثباتها بكل الطرق والوسائل ، وليس مطلوبا أن تثبت فقط بشهادة الحيابة، وبالتالي فإنّ هذه الأخيرة لا تكون قيدا على رفع الدعوى لإثبات الحيابة، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 223939 مؤرخ في 23 جانفي 2002، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2003، ص 322 .

(2). انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 201544 مؤرخ في 12 / 11 / 2000، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج2، الجزائر 2004، ص 283.

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 300815 مؤرخ في 18 / 05 / 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2005، ص 351.

## 1 - أركان الحيابة القانونية

### أ - الركن المادي

يتمثل الركن المادي في الحيابة بالقيام بالأعمال المادية التي يقوم بها عادة صاحب الحق في الشيء، كما تعني السيطرة المادية (الفعلية) على الشيء محل الحيابة، والإستثناء بالشيء ماديا عن طريق استغلاله واستعماله كزراعة الأرض، وسكن المنزل<sup>(1)</sup>.

### ب - العنصر المعنوي

يقصد بالعنصر المعنوي إنصراف نية الحائز إلى التملك، أو نية الحائز في استعمال واستغلال الشيء محل الحيابة باعتباره مالكا له، ويتأتى ذلك بظهور الحائز بمظهر المالك أو صاحب الحق، فإذا لم تتصرف نيته إلى التملك ينعدم معه العنصر المعنوي في الحيابة وإنما يعتبر حائز حيابة عرضية.

فالحائز العرضي هو الذي يسيطر على الشيء محل الحيابة سيطرة مادية دون نية التملك كالمستأجر والمرتهن والحارس والمودع والمودع لديه، فكل هؤلاء تكون حيابتهم حيابة عرضية وليست قانونية بمفهوم الحيابة طبقا لأحكام القانون المدني.

## 2 - شروط الحيابة القانونية

لا يكفي توافر أركان الحيابة لكي تكون جديرة بحماية القانون المدني، وإنما يجب توافر عدة شروط وتتمثل في أن تكون الحيابة، هادئة وظاهرة، وواضحة ومستمرة.

### أ - الهدوء

يشترط في الحيابة أن تكون هادئة وأن تكون خالية من عيب الإكراه، أي غير مشوبة بهذا العيب، وأن لا تكون قد اغتصبت بالعنف أو التعدي أو القوة ماديا كان أو معنويا، لأن الحيابة المغتصبة لا يتولد عنها أية حماية بل على العكس من ذلك فإن إغتصاب الحيابة في

(1)- د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص5.

حد ذاته موضع تأثيم وتجريم، فضلا على أنه يشترط فيها لكي تكون هادئة ألا تكون محل نزاع أمام القضاء مما ينتفي معه شرط الهدوء.

### ب - الظهور

يجب أن تكون الحيابة ظاهرة، بممارسة الحيابة عن طريق السيطرة المادية أمام الجميع بصفة علنية، وأن لا تكون الحيابة خفية أو مستتيرة غير ظاهرة للعيان، حيث تكون في هذه الحالة معيبة.

### ج - الوضوح

يجب ان تكون الحيابة واضحة أي غير مشوبة بلبس أو غموض، حيث يشوب هذا العيب العنصر المعنوي في الحيابة، فالأعمال المادية للحيابة ينبغي أن تتم عن نية الحائز الظهور بمظهر صاحب الحق بلا منازع.

### د - الإستمرار

يشترط في الحيابة أن تكون مستمرة وغير منقطعة، ونعني بالاستمرار توالي أعمال السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة في فترات منتظمة.

فالحياة الجديرة بحماية القانون المدني هي الحياة القانونية التي يتوافر فيها الركن المادي والمعنوي، ومتوفرة على شروطها القانونية المذكورة من هدوء ووضوح وظهور واستمرار.

ولما كان قانون العقوبات يستهدف حماية النظام العام والأمن والاستقرار في المجتمع فإنّ غرفة الجنح والمخالفات اعتبرت أنّ الحياة القانونية بمفهومها المدني هي أيضا محل للحماية الجنائية تشملها أحكام المادة 386 من قانون العقوبات، مما يعد ذلك خروجاً عن التفسير الضيق لأحكام هذه المادة، لأن اقتصار الحماية الجنائية على العقار محل سند رسمي فقط دون الحياة يعني رفع الحماية على أملاك كثيرة يصبح التعدي عليها مباحا بغير وجه حق مما يجعل النظام العام عرضة للخطر، ذلك أنّ الحياة قرينة على الملكية.

إنّ التوسع في تفسير أحكام المادة 386 من قانون العقوبات ليس محظورا لاعتماده على مجرد تفسير التوجه الحقيقي للمشرع في مسألة ورد بها نص، وإن كان حظر القياس في المواد الجزائية أمر محظور لتجنب قاعدة الإسقاط دون وجود نص قانوني بشأنها<sup>(1)</sup> وعليه لم تستقر غرفة الجناح والمخالفات للمحكمة العليا على تفسير واحد بشأن أحكام المادة 386 من قانون العقوبات بنصها العربي، وأبدت مرونة في ذلك اعتمادا على النص الفرنسي الذي يعني انتزاع الحيازة (Déposséder) كذلك وليس مجرد الملكية فقط<sup>(2)</sup>.

وعليه امتدت بذلك الحماية الجنائية إلى الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها، وهو ما قضت به غرفة الجناح والمخالفات للمحكمة العليا في قرار لها رقم 70 مؤرخ في 02 فيفري 1988 جاء فيه:

"يستفاد من صريح المادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلصة أو بطريق الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة."<sup>(3)</sup>

وجاء في عدّة قرارات قضائية أخرى تؤكد أنّ المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد أيضا الحيازة الفعلية، ولذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني، بل يتعدها ليشمل الحيازة القانونية.<sup>(4)</sup>

(1) - د/ بوسفسعة أحسن، شرح قانون العقوبات مدعم بالإجتهد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص146.

(2) - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص73.

(3) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 70 مؤرخ في 02 فيفري 1988، نقلا عن د/ بوسقيعة، المرجع السابق ص148.

(4) - المحكمة العليا قرار رقم 117996 مؤرخ في 21/05/1995؛ المحكمة العليا قرار رقم 112646 مؤرخ في

19/10/1999؛ نقلا عن د/ حسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص146

وفي قرار آخر لغرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا رقم 246158 مؤرخ في 03 سبتمبر 2003<sup>(1)</sup> يوسّع من دائرة الحماية الجنائية لتشمل أيضا الحيازة الفعلية فجاء فيه:

" حيث أنّ الحيازة الهادئة للعقار تخلق حقا مكتسبا لصالح من يوجد فعلا عليه تجاه الآخرين كيفما كانت صفتهم طالما أن القضاء لم يبيث في الدعوى من يدعي حق الملكية، ومن ثم يطلب استرداد أرضه، وذلك للحد من التصرفات المخلة بالأمن العام والمتمثلة في الاستيلاء على العقار محل النزاع خلسة أو بالعنف أو بطريق التدليس، تحت ذريعة حق الملكية أو أي سند آخر موضوع جدل واختلاف، مازال لم يتم تدعيمه بقرار قضائي نهائي قابل للتنفيذ.

حيث أنّ العبرة كل العبرة في تطبيق أحكام المادة 386 من قانون العقوبات ليست في تحديد من تعود إليه ملكية الأرض المتنازع عليها كما فهمه خطأ قضاة التحقيق على مستوى الدرجتين في قضية الحال، بل أنها تكمن أساس في تحديد المعتدي والمعتدى عليه من خلال الإجابة على سؤال بسيط ألا وهو الشخص الذي كان يحتل الأرض ويستغلها بطريقة هادئة إلى غاية نشوب النزاع حول مسألة الملكية.

حيث أنّ الإجتهد الذي استقرت عليه المحكمة العليا في هذا الشأن هو أنّ الحيازة الهادئة في حد ذاتها طبقا لما ينص عليه القانون المدني تمنح حقوقا مكتسبة للطرف المتواجد على الأرض محل النزاع، وبالتالي فإنه يتعين دائما على الطرف الذي يدعي ملكيته لها دون أن يكون هو الحائز الحقيقي لها وقت الوقائع أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها، وأن يقوم بتنفيذه طبقا للقانون وإلا كان هو المعتدي إذا حاول إنصاف نفسه بنفسه واسترجاع الأرض بناء فقط على وثائق بحوزته دون المرور بالقضاء.

حيث أنّ قضاة الموضوع قد استبعدوا جرم التعدي على الملكية العقارية المنسوبة إلى المتهم (ب، ط) في قضية الحال على أساس فقط أنه لا يوجد بالملف ما يثبت أن الشاكي هو المالك الحقيقي لهذا العقار وهي مسألة يرجع الفصل فيها إلى الجهات القضائية المختصة واغفلوا تماما الإجابة على سؤال معرفة من كان يشغل الأرض وقت النزاع، وذلك

(1) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 246158 مؤرخ في 03/09/2003، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2003، ص 474 .

لتحديد المعتدي والمعتدى عليه كما تقتضيه المادة 386 من قانون العقوبات بمفهومها الصحيح والمميز، وعليه فإنّ التصريح بانتفاء وجه الدعوى دون تبيان ذلك يكون فعلا جاء غير مؤسس، وبالتالي قابلا للبطلان".

كرّس هذا القرار القضائي لغرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا ما يلي:

1 - أنّ الحيازة الهادئة للعقار تخلق حقا مكتسبا لصالح الحائز الفعلي جدير بالحماية تجاه الآخرين المعتدين مهما كانت صفتهم ما دام القضاء المختص لم يبت بعد في مسألة الملكية.

2 - أنّ حماية الحيازة الفعلية دون الملكية فقط تحد من التصرفات المخلة بالأمن العام، وتوفر الاستقرار، فلا يحق لأي شخص تحت أي ذريعة الاستيلاء على العقار المعني بنفسه، ولو كان مالكا له بسند رسمي دون اللجوء إلى القضاء.

3 - أنّ مسألة الملكية يعود الفصل فيها للقضاء المختص يجب فصلها عن الحماية الجنائية المقررة بموجب أحكام المادة 386 من قانون العقوبات للحيازة والملكية على حد سواء.

4 - أنّ من يدعي التعدي على الملكية العقارية حصوله على قرار قضائي نهائي لصالحه يقضي بطرد المعتدي من العقار محل الاعتداء، وتنفيذه تنفيذا صحيحا طبقا للقانون وإلا صار هو المعتدي إذا أراد أن يحق الحق بنفسه وبطريقته الخاصة دون سلوك الطريق القانوني لذلك.

5 - أنّ تمديد الحماية الجنائية إلى الحيازة، وعدم اقتصارها على الملكية هو المفهوم الصحيح والمميز طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات ويجب فهمها على هذا النحو لتحقيق الغرض منها وهو حماية الأمن العام والاستقرار في المجتمع.

وقد تم تأكيد تمديد الحماية الجنائية إلى الحيازة كذلك في قرار آخر رقم 511043

مؤرخ في 04 مارس 2009 جاء فيه:



"لا يقصد بعبارة المملوك للغير ملكية العقار فقط وإنما الحيابة كذلك"<sup>(1)</sup>.

يتضح من خلال أحكام المادة 386 من قانون العقوبات التي ثارت جدلا كبيرا تباينت من خلاله مواقف غرفة الجنح والمخالفات حول الوضعية القانونية للعقار محل الحماية الجنائية المقصودة بأحكام هذه المادة، وهل تقتصر فقط على الملكية دون الحيابة أو هما معا وهو المفهوم الواسع الذي قصده المشرع الجنائي بهذه الأحكام، وتم تكريسه قضائيا.

استقرت غرفة الجنح والمخالفات أخيرا على اعتماد المفهوم الواسع لأحكام المادة 386 لتشمل حماية الحيابة كذلك وليست فقط حماية الملكية لما في ذلك من حماية للنظام العام وهو المقصود والمعاقب عليه قانونا، وهي الحيابة القانونية والفعلية المتمثلة في سيطرة الحائز على الحق سيطرة فعلية لأن تجريم التعدي على الملكية العقارية بمفهومه المميز والخاص بالأموال الثابتة هو قبل كل شيء تجريم أعمال العنف التي تهدف إلى انتزاع الحيابة الهادئة لعقار وليس فقط دعوى مدنية ترمي إلى استرداد الحيابة، لأن النظام العام يقتضي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب الإنصاف وتثبيت الحق ولا تقبل التصرفات المخلة به مهما كانت الأسباب والمبررات.

سأيرت بذلك غرفة الجنح والمخالفات في تمديدها للحماية الجنائية إلى الحيابة بنوعها القانونية والفعلية المشرع الجنائي ومحكمة النقض المصريين، اللذان يحميان حيابة تختلف في طبيعتها عن الحيابة محل الحماية المدنية ولغاية مختلفة، فمن ناحية أولى يحمي المشرع الجنائي الحيابة الفعلية العرضية ولو لم يتوافر فيها الركن المعنوي للحيابة المتعارف عليه في القانون المدني، ولو افتقدت لبعض شرائطها، في حين يحمي المشرع المدني حيابة ذات أوصاف وعناصر وشروط محددة في القانون، وإلا كانت غير جديرة بالحماية المدنية<sup>(2)</sup>.

فجاء عن محكمة النقض الجنائية المصرية أنه:

(1)- المحكمة العليا ( غ ج م ) قرار رقم 511043 مؤرخ في 2009/03/04، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر2011 ص 329.

(2)- د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص09.

"يكفي في جريمة التعرض للغير في حيازته للعقار أن تكون حيازته لهذا العقار حيازة فعلية، فلا يشترط أن تكون الحيازة شرعية مستندة إلى سند صحيح، ولا يهم أن يكون الحائز مالكا للعقار أو غير مالك".

وفي قرار آخر جاء فيه:

"متى كان الثابت بالحكم أن الأرض التي تعرض المتهم فيها بالقوة لم تكن في حيازته وإنما هي في حيازة غيره الذي باشر زرعها فعلا، فالقانون يحمي هذه الحيازة من كل إعتداء يرمي إلى رفعها ولو كان أساسها محض تسليم مشوبا بما يبطله"<sup>(1)</sup>.

كما أنه من ناحية ثانية فإن غاية المشرع الجنائي ليست بالدرجة الأولى حماية المصالح الفردية وإنما يغلب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة إذا وجد تعارض فيما بينهما، لذا نجد أن المشرع الجنائي يبسط حمايته على الحيازة الفعلية بغية المحافظة على أمن المجتمع واستقراره دون لجوء الأفراد للقوة لتغيير الأمر الواقع، في حين أن غاية المشرع المدني هي حماية المصالح الفردية، إذ يرى أن الحيازة القانونية وحدها هي الجديرة بحمايته دون غيرها.

وفي هذا ذهبت غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في إحدى قراراتها، إلى ضرورة تحديد المعتدي والمعتدى عليه من خلال تحديد الشخص الذي كان يحتل الأرض ويستغلها بطريقة هادئة إلى غاية نشوب النزاع حول مسألة الملكية، وأنه من يريد إنصاف نفسه بنفسه واسترجاع الأرض دون المرور بالقضاء يكون هو المعتدي<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### أركان وعناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية، وموقف القضاء

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم الأخرى المعاقب عليها قانونا على أركان عامة تشترك فيها جميع هذه الجرائم، تتمثل في ركن الشرعية، والركن المادي والمعنوي، فضلا على توافر أركان خاصة بكل جريمة وعلى رأسها جريمة التعدي

(1) - نقلا عن د/ عماد الفقي، المرجع السابق، ص 109.

(2) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 246158 مؤرخ في 03 سبتمبر 2003، المرجع السابق.

على الأملاك العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، والعقوبة المقررة لها (فرع أول)، ولكون المشرع الجنائي لم يأت على تفسير معنى انتزاع عقار مملوك للغير بطريق الخلسة أو التدليس فقد بادرت عرفة الجرح والمخالفات بإعطاء تفسير لذلك (فرع ثان). .

## الفرع الأول

### الأركان العامة والخاصة لجريمة التعدي على الملكية الخاصة، والعقوبات المقررة لها

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام قانون العقوبات المعدل والمتمم على توافر الأركان العامة للجريمة شأنها في ذلك شأن جميع الجرائم الأخرى المعاقب عليها قانونا وعلى أركان خاصة نصت عليها المادة 386 من قانون العقوبات (أولا)، كما رتب لها المشرع الجنائي عقوبات تتمثل في الحبس والغرامة لردع الجاني، فضلا على تشديد العقوبات في حالة العود (ثانيا) .

### أولا: الأركان العامة والخاصة لجريمة التعدي

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات على أركان عامة كغيرها من الجرائم بوجه عام (1)، وعلى أركان خاصة (2).

## 1 - الأركان العامة

تتمثل الأركان العامة في جريمة التعدي على الملكية العقارية كباقي الجرائم الأخرى في ركن الشرعية (أ)، والركن المادي (ب)، والركن المعنوي (ج) .

### أ - ركن الشرعية

يقتصر ركن الشرعية على ضرورة وجود نص قانوني في قانون العقوبات يجرم الفعل المرتكب، ويحدد العقوبة المناسبة له، لأن الأصل في الأفعال الإباحة والإستثناء هو التجريم بنص القانون، فمادام لا يوجد نص قانوني صريح يستند إليه القاضي الجنائي يحظر إتيان

سلوك معين سلبا أو إيجابا والجزاء المقرر له، فلا يوجد إذن ما يمنع من إتيانه وارتكابه دون جزاء وهذا هو الأصل، حيث لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنّ قانون العقوبات جرّم فعل التعدي على الأملاك العقارية لما لها من أهمية خاصة في حياة الإنسان، وحفاظا على الأمن واستقرار المجتمع وأصبغ عليها وصف الجنحة، كما حدد لها العقوبات المناسبة وظروف التشديد في حال ارتكاب الفعل المجرّم في الحالات المنصوص عليها في المادة 386 ف2 من قانون العقوبات.

### ب - الركن المادي

يقصد به الفعل المجرّم قانونا، أي السلوك المادي الذي يأتيه الفاعل بإرادته، أو هو التصرف الإيجابي من طرف الفاعل بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية فحسب دون أن تتجسد في سلوك ظاهري بما نهى عنه المشرع، لكنه قد يتألف استثناءا في الكف عن إتيان فعل يأمر به القانون وهو الأمر في الجرائم السلبية.

وعليه فإنّ الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من سلوك إيجابي يتمثل في إنتزاع العقار بمحض إرادته، وآخر سلبي مجرد وهو عدم مغادرة العقار محل الإعتداء رغم خروجه منه بموجب القانون.

### ج - الركن المعنوي

يقصد به انصراف نية الفاعل مرتكب الفعل المجرّم قانونا إلى ارتكابه بإرادته وهو يعلم أنه يرتكب فعلا مجرّما قانونا ومعاقبا عليه بمقتضى هذا الأخير كون جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم العمدية يشترط لقيامها توافر عنصرى العلم والإرادة، فلا يكفي لقيام هذه الجريمة علم الجاني بأن سلوكه يكون جريمة يعاقب عليها القانون، بل يجب أن تتجه إرادته إلى التعدي على ملكية غيره وهو يعلم بذلك، وإلا البقاء في الأماكن المعنية وعدم مغادرتها.

(1)- انظر المادة الأولى من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

يتضح إن جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم العمدية، لذا تستلزم ابتداء توافر القصد الجنائي العام الذي يتمثل في علم الجاني وقت الفعل واتجاه إرادته الحرة وإدراكه السليم بجميع أركان الجريمة كما وضحتها القانون، مع اشتراط القصد الجنائي الخاص المعروف بسوء النية أو الإضرار بالغير.

يتطلب كذلك الركن المعنوي في جريمة التعدي على الملكية العقارية إلى جانب القصد العام، القصد الخاص أي نية محددة هي نية تملك الشيء محل التعدي، وحرمان مالكة منه نهائيا، فإذا كان سلب الشيء بطريقة عرضية، أو بقصد الحيازة المؤقتة فلا تتحقق الجريمة<sup>(1)</sup>.

## 2 - الأركان الخاصة

لاعتبار التعدي على الملكية العقارية جريمة يعاقب عليها القانون يجب أن تتوافر فيها عناصر هذه الجريمة طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات تحت طائلة خروج الفعل من دائرة التجريم المعاقب عليه قانونا وهو ما أكدته غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في إحدى قراراتها رقم 97152 مؤرخ في 17 جانفي 1989 جاء فيه:

"من المقرر قانونا أن جريمة الإعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية، نزع عقار مملوك للغير، ارتكاب الفعل خلصة أو بطريق التدليس"<sup>(2)</sup>.

وعليه فإنه طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، وماكرسته غرفة الجنح والمخالفات، فإن العناصر الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية تتمثل في:

(1) - د/ محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري "القسم الخاص"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة؛ الجزائر 2005، ص 125 .

(2) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 97152 مؤرخ في 17 / 01 / 1989، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1991، ص 236.

## أ - انتزاع عقار مملوك للغير

نصّت المادة 386 من قانون العقوبات بصريح العبارة على الفعل المجرّم الذي يأتيه الجاني ضد ملكية الغير بقولها، "كل من انتزع عقارا مملوكا للغير".

ولفظ الإنتزاع يدل على استعمال الجاني للقوة والعنف، وهوسلوك إيجابي للإستحواذ على العقار المملوك للغير وانتزاعه منه بدون رضاه باستعمال كل الوسائل بصرف النظر على مدى أحقية المعتدى على العقار دون سلوك الطريق المشروع وهو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لإنصافه ورد الحق إليه بقوة القانون ، وإلا صار هو المعتدي ومن وقع عليه الإعتداء هو الضحية، لأنّه لايمكن بأي حال من الأحوال أن ينصف الإنسان نفسه بنفسه لما في ذلك من نشر للفوضى والإخلال بالنظام العام.

فلقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يكون الفاعل قد قام بسلوك إيجابي وهو النزاع أو الإنتزاع، أي الأخذ بالقوة والعنف، وبدون رضا المالك، وبهدف الإستيلاء على ملكية الغير بفعله الأصلي أو كشريك الذي يعاقب بنفس عقوبة الجاني الأصلي دون تمييز.

فسرّت غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا عنصر الإنتزاع - في غياب تفسير المشرع- تفسيراً خاصاً معتبرة أنّه يتحقق حينما لا يكون لمحتل العقار الحق فيه<sup>(1)</sup>، أو أن يمتنع الشخص من مغادرة العقار بعد صدور حكم قضائي مدني نهائي يقضي بطرده منه تمّ تنفيذه بطريقة قانونية صحيحة وفق شروط وإجراءات التنفيذ، وعودته إليه من جديد، كعودته لاحتلال المسكن فعلا الذي تم إخراج منه، أو لأرض فلاحية مملوكة للغير استولى عليها ثانية بفعل الإنتزاع تحقّق معه سلب الحيّزة بالقوة والعنف، أما إذا تمّ تسليم العقار طواعية ودون خلسة أو تدليس فلا نكون بصدد فعل الإنتزاع المجرّم بنص المادة 386 من قانون العقوبات<sup>(2)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 57534 مؤرخ في 1988/11/28، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1993، ص192.

(2)- الفاضل خمار، المرجع السابق، ص17.

وعليه لا يكفي أن يكون الإعتداء على عقار عرضيا بل يتعين انتقال حيازته للمعتدي، فليس ثمة اعتداء بمجرد المرور على الأرض والخروج منها، أو دخول منزل ثم مغادرته دون انصراف نية المعتدي إلى الحيازة الفعلية، وهي السيطرة المادية على العقار محل الإعتداء من جديد والبقاء فيه، وهو يعلم أنه خرج منه بحكم قضائي منفذ عليه طبقا للقانون.

يتضح أنّ فعل الإنتزاع طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، وما قضت به غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا كعنصر من عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية، لا يتحقق إلا بتوافر لدى الجاني نية الدخول للعقار والبقاء فيه بغير وجه حق، وهو يعلم ويدرك أنه ليس له الحق فيه بعد صدور حكم قضائي مدني نهائي ضده، وتم تنفيذه عليه وطرده منه و من ثمّ عودته إلى احتلاله مرة أخرى أو البقاء فيه، حيث يتوفر القصد الجنائي في هذه الحالة بتوفر نية الإعتداء.

يمكن أن يكون الإعتداء على العقار المملوك للغير أيضا من طرف الأشخاص المعنوية وليس فقط من الأشخاص الطبيعيين، سيما الدولة والولاية والبلدية للاستيلاء على العقار المعني دون إتباع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، فهو بمثابة تعدّ صارخ على الملكية العقارية الخاصة، في صورة تجعل من تصرف الإدارة مشوب بعيب جسيم متى استعملت القوة للقيام بعمل غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي يمس بالحريات الأساسية للأفراد<sup>(1)</sup>، حيث لا يختلف الاستيلاء غير الشرعي على التعدي المادي إلا من حيث محل الاعتداء، فالاستيلاء يقتصر على الملكية العقارية، بينما يمتد التعدي ليشمل المنقول والعقار على حد سواء<sup>(2)</sup>.

يمتد مجال الإنتزاع للعقار المملوك للغير المقصود طبقا لأحكام المادة 386 إلى الحيازة كذلك، وليست فقط الملكية الحقيقية للعقار محل الإعتداء، لأنّ قانون العقوبات يقوم على مبدأ مفاده الحماية والمحافظة على النظام العام، وهو ما قضت به غرفة الجنح

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 56407 مؤرخ في 1988/01/30، المجلة قضائية، عدد 02، الجزائر 1992، ص 104 .

(2)- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، وشروط قبول الدعوى الإدارية د. م . ج، بن عكنون، الجزائر، 2004 ص 194

والمخالفات تجرّم فعل انتزاع الحيّزة، رغم أنّها وردت بتسميات متعددة مرّة الحيّزة القانونية<sup>(1)</sup>، ومرّة الحيّزة الفعلية، ومرّة أخرى الحيّزة<sup>(2)</sup>.

تعتبر الحيّزة المعنية بالحماية الجنائية- حسب توجه الفقه والقضاء المقارن- ليست فقط تلك الحيّزة القانونية بمدلولها المدني والتي هي جديرة بالحماية الجنائية فضلا على الحماية المدنية، وإنّما أيضا الحيّزة الفعلية، ولهذا فإنّ الحيّزة المقصودة في جرائم انتهاك حرمة ملك الغير ليست هي الحيّزة بمفهومها المستقر في القانون المدني فحسب، بل الحيّزة بمدلولها في القانون الجنائي<sup>(3)</sup>، بقطع النظر عن الملكية أو الحيّزة الشرعية أو الأحقية في وضع اليد، والحكمة من ذلك ترجع إلى رغبة المشرع في منع الإخلال بالنظام العام من الأشخاص الذين يدّعون بحق لهم ويحاولون الحصول عليه بأنفسهم إلى حد يوشك أن ينتقل بها إلى نطاق الجريمة إذا تركت بدون حماية مؤقتة<sup>(4)</sup>.

فلا يشترط في الحيّزة الفعلية أن تكون مستمرة غير منقطعة، ولا يشترط فيها مدّة معينة، ولكن ليس من الضروري إستعمال الحيّزة في كل الأوقات بغير إنقطاع بل يكفي أن يكون الاستعمال في فترات متقاربة ومنتظمة، هادئة وخالية من العنف أو الإكراه أو الغش، مالم يتخلّى الحائز عن السيطرة الفعلية على الحق حيث تزول الحيّزة في هذه الحالة إذا فقد السيطرة بأية طريقة أخرى<sup>(5)</sup>.

## ب - أن يتم انتزاع العقار المملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس

إذا كان يراد بملكية الغير للعقار الملكية الحقيقية بموجب سند رسمي، أو الحيّزة المشروعة فإنّه لم يرد في قانون العقوبات ما يدل على معنى الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتهما في تحديد جريمة التعدي على الملكية العقارية، مما يستدعي الرجوع لأحكام القانون

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 246158 مؤرخ في 2003/09/03، المرجع السابق.

(2)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 511043 مؤرخ في 2009/03/04، المرجع السابق.

(3)- د/ عماد الفقي، الحماية، المرجع السابق، ص 08.

(4)- مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية المدنية للحيّزة، ط 3، القاهرة، مصر 1993، ص 22 .

(5)-انظر المادة 815 وما بعدها من الأمر رقم 75-58.



المدني كقاعدة عامة ، وإن كان لفظ الخلسة أو التدليس طبقاً لأحكام هذا الأخير يختلف عن مفهومهما في القانون الجنائي .

فالتدليس هو عيب من عيوب الإرادة يتمثل في قيام شخص بخداع الغير والتدليس عليهم حول وجود واقعة قانونية إضراراً به، أو للإفلات من القانون باستعمال الطرق الإحتيالية كيفما كانت كاستعمال المدلس لوثائق مزورة لتبرير إعتدائه أو إثبات حقه على الشيء.

كما يعني التدليس الحيلة أو الخداع أو الغش الذي من شأنه إيهام المتعاقد في الوقوع في غلط يدفعه إلى التعاقد<sup>(1)</sup>، ومن هذا المعنى يمكن القول أنّ التدليس كعنصر من عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية يتحقق متى لجأ الجاني إلى استعمال الحيل والخداع قصد تبرير إحتلاله للعقار محل الجريمة وبقائه فيه واستلائه عليه.

أما الخلسة فهي تعني انعدام عنصر العلم والموافقة لدى الغير، كما ينصرف مفهومها إلى الخفية والتستر<sup>(2)</sup>، وعليه يكون المقصود بالخلسة في جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقاً لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات على خلاف القانون المدني هو انتزاع العقار خفية عن المالك، دون علمه وموافقته ودون رضاه، فعدم رضا المالك أو الحائز هو الذي يتحقق معه سلب الحيازة أو نزعها، حيث ينتفي عنصر سلب الحيازة خلسة إذا كان برضا صاحب الشيء سواء كان هذا الرضاء صريحاً أو ضمناً، ويشترط في الرضاء الذي ينفي جريمة التعدي أن يكون هو الرضاء المعاصر لسلب الحيازة<sup>(3)</sup>.

(1)- انظر المادة 86 من الأمر رقم 75-58.

(2)- تجدر الإشارة إلى أنّ هذه التعاريف للخلسة والتدليس لا تنطبق مع المفهوم الذي استقرت عليه غرفة الجناح والمخالفات بالمحكمة العليا، فضلاً على أنّ هذه الأخيرة تخلط أحياناً بينهما، فهي تفسر التدليس بما يفسر به الخلسة والإنتزاع وأحياناً تفسره بالغش، إلا أنّ المستقر عليه في كل قراراتها أنها فسرت إنتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس كما ورد بموجب أحكام المادة 386 من قانون العقوبات كما يلي:

دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، وألاً يكون للداخل الحق فيه، وأن يرفض إخلاءه بعد الحكم عليه، وتنفيذه طبقاً للقانون".

(3)- د/ محمد صبحي نجم، قانون العقوبات، "القسم الخاص" الجرائم المخلة بالمصاحبة العامة والجرائم الواقعة على الأموال وملحقاتها، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، الأردن 2006، ص 119 وما بعدها.

وفي هذا ذهبت غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في قرارها رقم 113184 مؤرخ في 09 أكتوبر 1994 (غير منشور) جاء فيه:

"إذا كان التنازع للمتهم عن السكن بعد إقدامه على احتلاله بطريقة غير شرعية لا يعدم جنحة التعدي على الملكية العقارية التابعة للغير التي تبقى قائمة ولو سويت وضعية شاغلها بعد ارتكاب الجريمة، فإن الدعوى المدنية في مثل هذه الحالة تنحصر طبقا لنص المادة 2 من قانون الإجراءات الجزائية في المطالبة بتعويض الضرر المادي والمعنوي الناجم عن الجريمة الذي يتعين على الطرف المدني تقييمه نقدا وتحديد مقداره ولا تنصرف بأي حال من الأحوال إلى المطالبة بإخلاء الشقة التي يبقى الفصل فيها من إختصاص الجهات القضائية التي تبث في القضايا المدنية وحدها"<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: عقوبة التعدي على الملكية العقارية

رتب المشرع الجزائري عقوبتين لجريمة التعدي على الملكية العقارية، وذلك بحسب ظروف ارتكابها من خلال ما جاءت به الفقرتين الأولى والثانية من المادة 386 من قانون العقوبات، فجاء نصها:

"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق 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 الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى 10 سنوات والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج".

وعليه فإنه طبقا لأحكام هذه المادة فإن التصرفات غير المشروعة المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 386 تعد أفعالا تشكل بعناصرها المتوفرة جنحة تعدي بسيطة يعاقب مرتكبها بالحبس من سنة إلى 5 سنوات، وبغرامة من 2000 دج إلى 20000 دج، أما إذا اقترنت جريمة التعدي المعاقب عليها قانونا في صورتها البسيطة بإحدى ظروف التشديد الواردة في الفقرة الثانية من المادة 386 وهي:

(1) . المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 113184 مؤرخ في 09 /10/ 1994(غير منشور).

الليل.

التهديد أو العنف.

التسلق.

الكسر.

تعدد الفاعلين.

حمل السلاح.

فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج، ومضاعفة العقوبة في هذه الحالات يُراد بها ردع الجناة من جهة وتوفير الأمن والطمأنينة والإستقرار في المجتمع من جهة ثانية لما يترتب عن هذه الظروف من هلع وفضع كبيرين.

وعليه اعتبر التشريع الجنائي التعدي على الملكية العقارية في الأحوال المذكورة في المادة 386 ف 2 من قانون العقوبات من شأنه أن يضاعف العقوبة المتمثلة في الحبس والغرامة مرتين، وهي من ظروف ودواعي تشديدها للأسباب الآتية:

– أنّ السرقة ليلا وهو الوقت الممتد من غروب الشمس الى شروقها يعتبر ظرفا مشددا لعقوبة التعدي كونه يجعل التعدي سهلا لاختفاء الجاني وتستره بالظلام الذي يساعده على ارتكاب جريمة التعدي بكل يسر وسهولة، لعدم القدرة على رؤيته، وصعوبة كشف مكان اختبائه، واختياره بكل دقة لأماكن تسله، وفراره بكل بساطة.

وتبدو العلة من تشديد العقوبة لإرتكاب الفعل المجرم ليلا لكون الليل ظرف موحش مظلم مخيف يأوي الناس فيه عادة إلى الراحة والنوم والسكينة، وهذا يسهل للجناة الفرصة السانحة، ويسهل لهم الفرار<sup>(1)</sup>.

– أما التعدي باستعمال التهديد أو العنف، فمن شأن ذلك أن يغلظ العقوبة ويشدها لما فيه من إكراه على من وقع عليه التعدي باستعمال كل وسيلة قسرية تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها.

(1)- د/ محمد صبحي نجم، قانون العقوبات، القسم الخاص" المرجع السابق، ص131.

تبدو الحكمة من التشديد في هذا الظرف لآته بالإضافة إلى الإعتداء على المال، فإنه يشل مقاومة، وحركة ودفاع المجني عليه عن ماله وعن نفسه، فهو إعتداء مركب يشير إلى خطورة وإجرام الجاني ونفسيته العدوانية الشريرة باستعمال العنف، ولا يشترط في هذا الأخير أي درجة من الجسامه<sup>(1)</sup> ويكفي لتوفر ظروف تشديد العقوبة أن يتم التعدي في هذه الظروف، وبإستعمال هذه الأساليب العدوانية.

– كما أنّ التسلق والكسر من شأنهما تشديد العقوبة على الجاني لتوفر نية الإعتداء وإتيانه الفعل بعدوانية، ويقصد بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواع بكسره أو بإتلافه، أو بأية طريقة أخرى تسمح بالدخول إلى مكان مغلق.

حيث نصت المادة 356 من قانون العقوبات على أنه:

"يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالإستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق".

كما نصت المادة 357 من قانون العقوبات على أنه:

"يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حظائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة وذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى.

والدخول عن طريق مداخل تحت الأرض غير تلك التي أعدت لاستعمالها للدخول يعد ظرفا مشددا كالتسلق".

ويدخل في الكسر كذلك كسر الأبواب والنوافذ الزجاجية، وخلق مسامير الأبواب والنوافذ وخلق القفل أو تحطيمه، فالكسر يقصد به الطريق الغير عادي مع إستعمال العنف ويجب أن يكون هذا الكسر سابقا على إرتكاب السرقة أو معاصرا لها<sup>(2)</sup>.

(1) - د/ محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق، ص 132.

(2) - د/ محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق، ص 131.

– كما يعد كذلك تعدد الفاعلين وحمل السلاح من ظروف تشديد العقوبة طبقا لأحكام قانون العقوبات، حيث يشدد القانون الجزائري العقوبة متى كان الجناة أكثر من واحد ويكون أحدهم يحمل سلاحا ظاهرا أو مخبأ، من أجل تخويف وإدخال الرعب في نفسية المجني عليه وسواء إستعمل الجاني هذا السلاح أو لم يستعمله، فيكفي حمله ليتحقق معه ظرف تشديد العقوبة، لأنّ نيته تتصرف إلى إستعماله وقت الحاجة دفاعا عن نفسه الشريرة ولضمان الفرار وعدم القبض عليه على الأقل.

وفي كلتا الحالتين تظل جريمة التعدي على الملكية العقارية جنحة دون أن تغير من وصفها، سواء اقترن الفعل بظرف تشديد، أم ارتكب في صورته البسيطة، ما دام المشرع قد أبقى على مصطلح الحبس في الفقرتين الأولى والثانية من المادة 386 من قانون العقوبات<sup>(1)</sup>.

وفي هذا اعتبرت غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 112646 مؤرخ في 09 أكتوبر 1994 (غير منشور) أنّ جنحة التعدي على الملكية العقارية تتحقق بانتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس، ولا يشترط إنتزاعه بالعنف أو ليلا فهذان الطرفان يغلظان العقوبة ليس إلاّ فجاء فيه:

"لا يشترط أن ينتزع العقار بالعنف أو ليلا فهذان الطرفان يغلظان العقوبة ليس إلا، إذ يكفي لقيام الجريمة أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس، كما هو الحال من أقدم على استغلال قطعة أرض تابعة للغير دون علمه ودون إرادته"<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### موقف المحكمة العليا (غ ج م) من عنصري الخلسة والتدليس

لم يأت قانون العقوبات لا سيما المادة 386 منه والمتعلقة بجريمة التعدي على الملكية العقارية بتعريف الخلسة والتدليس كإحدى أهم عناصر هذه الجريمة، الأمر الذي جعل عرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا تجتهد في تفسير هذين المصطلحين، والذي يعني حسب

(1) - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 81.

(2) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 112646 مؤرخ في 09 / 10 / 1994 (غير منشور).

مفهومها عودة محتل العقار بعد التنفيذ عليه وطرده لاحتلاله من جديد وبطرق تدليسية كاستعماله سند ملكية مزور أو بأية وسيلة احتيالية أخرى من أجل تبرير بقاءه في العقار الذي طُرد منه، أو عودة إليه مرّة أخرى وإعادة شغله بعد الإخلاء، عن طريق معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ<sup>(1)</sup>.

فجاء في قرار للمحكمة العليا (غ ج م) رقم 17542 مؤرخة في 12 أكتوبر 1982 في تعريفها للخلسة أو التدليس في انتزاع العقار:

" أنّ احتلال المتهم من جديد لقطعة ترابية بعدما أمر بإخلائها، وبعد تسليمها لصاحبها يكون عنصر الخلسة المتطلب لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات"<sup>(2)</sup>.

وعليه تتحقّق جريمة انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطريقة التدليس بإعادة سلب حيازة المعتدى عليه من جديد، بعد التنفيذ عليه وطرده من العقار محل الإعتداء سواء كانت بسند صحيح، أو مجرد حيازة دون علم وموافقة هذا الأخير، في حين ينتفي ركن انتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس إذا تم بموافقة وترخيص من مالك العقار<sup>(3)</sup>، علماً أنّ الاجتهاد القضائي لا يمثل بأي حال من الأحوال مصدراً لقانون العقوبات طبقاً لأحكام المادة الأولى من هذا الأخير، حيث لا جريمة ولا عقوبة إلاّ بنص قانوني، يحدد الجريمة ويرصد لها العقوبات المناسبة لها عملاً بمبدأ الشرعية، ولا مجال للاجتهاد في قانون العقوبات.

(1) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 270 مؤرخ في 12/09/1985، المجلة قضائية، عدد 3، الجزائر، 1985، ص92.

(2) - المحكمة العليا (غ ج م) غ قرار رقم 17542 مؤرخ في 12/10/1982، مجلة الاجتهاد القضائي، الجزائر، 1982، ص107.

(3) - انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 188420 مؤرخ في 23/06/1999، المجلة القضائية لغرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا، ج 1، عدد خاص، الجزائر 2002، ص180.

- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 150031 مؤرخ في 30/09/1997، المجلة القضائية لغرفة الجرح والمخالفات، ج 1، عدد خاص، الجزائر 2002، ص219.

- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986، الاجتهاد القضائي في المواد الجائية، ج 1، الجزائر 1996، ص402.

فجاء في أحد قراراتها رقم 152633 مؤرخ في 05 نوفمبر 1997:

"من المستقر عليه في اجتهاد المحكمة أنه لكي تقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي، ويتم تنفيذه، بتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار، ويتم عودة المتهم من جديد لاحتمال العقار واستمراره في التعدي بوجوبه عليه.

وأنّ القضاء بإدانة المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية رغم عدم توافر عناصرها يعد خطأ تطبيق القانون"<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 188493 مؤرخ في 23 جوان 1999 جاء فيه:

"وعليه فمتى ثبت من القرار المطعون فيه وجود حكم نهائي بالإخلاء، وتنصيب صاحب الأرض، ووقوع إعتداء من جديد، فإن المجلس الذي آدان المتهم على هذا الأساس يكون قد طبق صحيح القانون"<sup>(2)</sup>.

كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 179222 مؤرخ في 09 ديسمبر 1998:

" تثبت جنحة الإعتداء على الملكية العقارية بوجود أحكام مدنية نهائية تقضي بطرد المتهم من الأماكن المتنازع عليها، وأن يتم تنفيذ هذه الأحكام وأن يقوم المتهم من جديد بالإعتداء على نفس الأماكن"<sup>(3)</sup>.

وعليه يتّضح أن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة خلصة أو بطريق التدليس حسب ما توصلت إليه المحكمة العليا تقوم على ثلاثة عناصر:

1 - أن يكون هناك حكم قضائي مدني نهائي.

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 152633 مؤرخ في 05/11/1997، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص 222.

(2)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 188493 مؤرخ في 23 /6/ 1999، المجلة القضائية، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص 229.

(3)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 179222 مؤرخ في 09 /12/ 1998، المجلة القضائية، عدد خاص، ج 1، الجزائر، 2002، ص 153.

2 - أن يتم تنفيذه بالطرق القانونية، وتتصيب الطرف المدني في العقار محل الإعتداء.

3 - أن يعود المتهم المطرود من العقار مرة أخرى واحتلاله من جديد بعد طرده منه، واستمراره فيه.

### 1- أن يصدر حكم قضائي مدني نهائي إكتسب القوة التنفيذية يقضي بالطرد

يجب أن يتضمن ملف الدعوى الجنائية المرفوعة أمام القضاء الجنائي تحت طائلة رفض الدعوى العمومية الحكم القضائي المدني النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه القابل للتنفيذ، يقضي بالفصل في الملكية أو يكرّس الأحقية في الحيازة ، ذلك أنّ القاضي المدني هو المختص في الفصل في النزاعات العقارية .

لذا لا بد لتقديم شكوى أو تحريك الدعوى العمومية بخصوص جريمة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها بموجب المادة 386 من قانون العقوبات، أن يسبقها رفع دعوى أمام القضاء المدني بخصوص ملكية العقار، أو مدى حيازته حيازة قانونية طبقا لمقتضيات القانون المدني للحصول على حكم قضائي مدني نهائي لصالح المدعى مالكا كان أو حائزا إستنفذ كل طرق الطعن العادية يقضي برد المتهم الذي احتل العقار المعني تحت طائلة عدم إدانة المتهم بل وحتى رفض الدعوى الجنائية لعدم توفر شرط حصول المدعي على هذا الحكم وهو ما أكدته غرفة الجنح والمخالفات في عدّة مناسبات.

فجاء في قرار المحكمة العليا رقم 150031 مؤرخ في 30 سبتمبر 1997:

"فمتى لم يثبت من القرار المطعون فيه وجود حكم نهائي مدني يقضي بخروج المتهم من الأمكنة، ووجود محضر معاينة يثبت بقاء المتهم فيها رغم التنفيذ عليه، فإن الجريمة تكون عندئذ غير ثابتة"<sup>(1)</sup>.

لذا لا يكفي مجرد صدور حكم قضائي صادر عن جهة قضائية مدنية بخصوص منازعة عقارية ما للقول بأنه أصبح بحوزة من صدر لصالحه الحكم حكم قضائي قابل للتنفيذ

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 150031 مؤرخ في 30 سبتمبر 1997، المجلة القضائية لغرفة الجنح والمخالفات، غدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص 219.



وإنما يجب أن يكون الحكم أو القرار القضائي المرفق بملف الدعوى الجنائية تحت طائلة رفض هذه الأخيرة متميزا بما يلي:

- أن يكون حكما قضائيا مدنيا صادرا عن القاضي المدني قاضي الموضوع المختص في نظر دعوى الملكية يثبت فيه صفة صاحب العقار المعني بالاعتداء، أو قاضي الاستعجال بأمر استعجالي يقضي بطرد المعتدي قابلا للتنفيذ الجبري طبقا لأحكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

- أن يكون مضمون الحكم القضائي المدني النهائي الأمر بالطرد أو خروج الطرف المحتل بغير وجه حق من الأماكن المعنية المعتدى عليها، علما أن القاضي الجزائري يلتزم بمضمون الأحكام المدنية النهائية ولا يمتلك سلطة تقويم أو إعادة النظر فيها وهو أمر متروك لجهات الطعن وفق تدرج القضاء المدني، فضلا على أن الأحكام النهائية تعد قرينة قانونية قاطعة على صحة ما قضي بها، وذلك لأن الحكم النهائي يكون عادة حكما صحيحا يعبر عن الحقيقة نظرا للضمانات التي أوجدها الشارع في الإجراءات.

- أن يكتسب الحكم القضائي المدني النهائي الصادر لصالح المدعي يقضي بطرد المتهم من العقار محل الإعتداء القوة التنفيذية، تحت طائلة عدم امكانية تنفيذه، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 181537 مؤرخ في 27 جانفي 1999، جاء فيه:

"حيث أنه يظهر من القرار المنتقد بأن التصرف الذي قام به المتهم المتمثل في نزع اللافتة المكتوب عليها أرض للبيع لم تشكل عنصرا من عناصر الجريمة طالما الحكم المدني المستشهد به لم يكتسب قوة التنفيذ"<sup>(2)</sup>.

وعليه يتعين لتوافر عناصر جنحة التعدي على الملكية العقارية حصول المعتدى عليه على حكم أو قرار قضائي مدني نهائي تحت طائلة عدم إمكانية تحريك الدعوى الجنائية لعدم استيفاء هذا الشرط وتنفيذه.

(1)- انظر المادة 600 وما بعدها من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 181537، مؤرخ في 27 / 01 / 1999، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج1، الجزائر، 2002، ص226.

فجاء في إحدى قرارات المحكمة العليا رقم 188480 مؤرخ في 23 جوان 1999

قضى:

"...وأنة رغم إلغاء الرخصة الممنوحة له من طرف البلدية للطاعن لم يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات لأنه لا يوجد بالملف، ولم يشر القرار لأي حكم نهائي قضى على الطاعن بإخلائه الأرض المتنازعة بعد إلغاء الرخصة، وبالتالي فإن أركان المادة 386 غير متوفرة، يتعين نقض القرار المطعون فيه، فحتى ولو كان يوجد نزاع جدي حول الملكية ولم يفصل فيه بعد قاضي الموضوع فإن ذلك لا يبزر توافر جنحة الاتهام لانقضاء عناصرها".

2 - أن يتم تنفيذ الحكم القضائي المدني النهائي بطرد المتهم وتنصيب الطرف المدني في ذلك العقار

يشترط لتوافر عناصر جنحة التعدي على الملكية العقارية القيام بتنفيذ القرار المدني النهائي بطريقة صحيحة، بتبليغه وتنفيذه بالطرق القانونية من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وفق الإجراءات القانونية<sup>(1)</sup>، تحت طائلة عدم إدانة المتهم بجنحة التعدي، فجاء في إحدى قرارات المحكمة العليا رقم 70 مؤرخ في 02 فيفري 1988 (غير منشور) :

" إن حرث المتهمين للقطعة الأرضية قبل تنفيذ القرار لا يُعتبر فعلا يدان من أجلها المتهمان ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتهما مادام الطرد لم ينفذ، ولا تعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداء من تحرير محضر الطرد على يد عون التنفيذ"<sup>(2)</sup>.

وجاء في قرار آخر رقم 36742 مؤرخ في 21 جانفي 1986:

(1) - انظر المادة 600 وما بعدها من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2) - المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 70 مؤرخ في 02 فيفري 1982، المرجع السابق.

"لا يكفي لإقامة الدليل على قيام الجنحة الإشارة في القرار إلى محضر التنفيذ بل يجب إرفاقه بالملف، خاصة وأن المتهم لم يستمع إليه من طرف المنقذ أو من رجال الدرك قبل متابعته"<sup>(1)</sup>.

يتعين لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، وما توصلت إليه غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا أن يكون التبليغ قانونيا ثابتا بمحضر التنفيذ المرفق بالملف لقيام الدليل القاطع على الإدانة دونه.

علما أنّ محضر تنصيب الطرف المدني على العقار محل الإعتداء باعتباره عملا رسميا خاصا بتنفيذ الأحكام القضائية يترتب عليه أثر قانوني يتمثل في نقل وإعادة الحياة الفعلية إلى المجني عليه، وذلك بتمكينه من العقار محل الإعتداء.

يكون تنفيذ القرار القضائي المدني النهائي القابل للتنفيذ وفق المراحل والإجراءات المنصوص عليها طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 تتمثل في إجراءات تبليغ الحكم، وإعطاء مهلة للتنفيذ الطوعي، وفي حالة عدم استجابة المحكوم عليه بالطرد يمكن اللجوء إلى التنفيذ بالقوة العمومية بحضور المحضر القضائي قصد تنصيب الطرف المدني على العقار محل الاعتداء وتمكينه منه ويحرر محضر بذلك.

### 3 - عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار نفسه واستمراره فيه

يتحقق القصد الجنائي، ونية الإعتداء على الملكية العقارية المعاقب عليها طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات بعودة المتهم إلى الأماكن نفسها التي طرد منها بعد التنفيذ عليه بطريقة قانونية وعودته إلى احتلال الأماكن نفسها، فجاء عن المحكمة العليا في أحد قراراتها:

" حيث أنه من المعلوم بأن تهمة التعدي على ملك الغير لا تقوم إلا إذا ثبت من الوقائع طرد المتهم من الأرض المتنازع من أجلها بموجب حكم مدني اكتسب القوة

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 36742 مؤرخ في 21 جانفي 1986، المجلة القضائية، عدد 4، الجزائر، 1989، ص 310.

التنفيذية، وأنه رجع فوق هذه الأرض بطريقة تدليسية أو خلسة أو بالعنف بعدما تم تنزيل المستفيد على الأرض المتنازع عليها"<sup>(1)</sup>.

وفي قرار آخر للمحكمة العليا رقم 42266 مؤرخ في 02 ديسمبر 1984 جاء فيه:

"تتحقق الجريمة في حالة العثور على المتهم في الأماكن بعدما ثبت أنه صدر ضده حكم بالطرد، ونفذ عليه، وحرر محضر يتضمن طرده من الأماكن، وان هذه الأماكن خرجت من يده وأصبحت ملكا للغير"<sup>(2)</sup>.

يتضح أنه من بين عناصر قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، وفي ضوء ما توصلت إليه غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا في تفسيرها لعنصري إنتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس عودة المتهم المحكوم عليه بالطرد لاحتلال العقار نفسه دون أن يكون له الحق فيه، وبعد أن تمّ التنفيذ عليه، وتنصيب الطرف المدني المحكوم له.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 57534 مؤرخ في 08 نوفمبر 1988:

"تتحقق الخلسة أو طرق التدليس بتوافر عنصرين: دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه، ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك، ومن ثم يحسن تطبيق القانون، فالمجلس الذي أدان المتهم على أساس أنه إقتحم المسكن دون علم وإرادة صاحبه ولا مستأجره مع عائلته دون وجه شرعي"<sup>(3)</sup>.

وعليه فإنه يخرج من مجال التجريم، مجرد دخول المتهم العقار وخروجه منه دون أن تتوفر لديه نية البقاء فيه واحتلاله من جديد، بعد أن تبين أنه احتله سابقا بغير وجه حق وأخرج منه بموجب حكم نهائي، أو العودة للعقار محل الإعتداء برضا المالك، ودون أن تتصرف نيته إلى إنتزاعه من جديد بقصد تملكه وحرمان صاحبه منه، أو سكوت المجني

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 181537 مؤرخ في 1999/01/27، المرجع السابق.

(2)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 42266 مؤرخ في 02 /12/ 1984، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1989، ص292.

(3)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 57534 مؤرخ في 08 نوفمبر 1988، المرجع السابق.

عليه رغم حصول الإعتداء لمدة طويلة حيث يعتبر ذلك تخليا منه على حيازته، أو تم تركه لخصمه برضاه دون أن يطالبه به، أو احتلال العقار لأول مرة ولو بدون وجه حق، أو دخول العقار بترخيص وموافقة مالك العقار نفسه مما ينتفي معه عنصر الخلسة الذي يشكل إحدى صور القصد الجنائي الخاص.

فجاء في قرار للمحكمة العليا رقم 188480 مؤرخ في 23 جوان 1999:

"حيث أن هذا التعليل غير كافي لادانة المتهم الذي لم يشغل القطعة المتنازعة خلسة أو بالإعتداء عليها بل بموافقة صاحبة الملكية وهي البلدية وإن رغم إلغاء الرخصة الممنوحة للطاعن لم يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات لأنه لم يوجد بالملف ولم يشير القرار لأي حكم نهائي قضى على الطاعن بإخلاء الأرض المتنازعة بعد إلغاء الرخصة الممنوحة له، وبالتالي فإن أركان المادة 386 من قانون العقوبات غير متوفرة والوجهين المثارين سديدين ويؤيدان لنقض القرار المطعون فيه"<sup>(1)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 188480 مؤرخ في 23 جوان 1999، المرجع السابق.

## الفصل الثاني

### الحماية الإدارية للملكية الخاصة

كرس المشرع فضلا على الحماية المدنية والجنائية للملكية الخاصة حماية إدارية تقع على الإدارة تنفيذ إجراءاتها طبقا لما يقتضيه القانون في مجال تدخلها سواء تعلق الأمر بمجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث يقع على الجهات الإدارية في هذه الحالة وجوب إتباع الإجراءات القانونية المحددة والمضبوطة المنصوص عليها طبقا لأحكام قانون نزع الملكية رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم كإجراء إستثنائي تلجأ إليه الإدارة لتحقيق النفع العام، نظرا لما تمتع به من امتيازات السلطة العامة تحت رقابة القاضي الإداري للتأكد من مشروعية تصرفاتها (مبحث أول)، أو حماية إدارية أخرى في إطار قوانين أخرى خاصة تسنّ هي الأخرى مجموعة من الإجراءات الإدارية لضبط وتنظيم الملكية العقارية بهدف إستغلالها واستعمالها في إطار القانون، وسواء كان العقار فلاحيا أو حضريا قابلا للتعمير، كما أنه فضلا عن ذلك فقد سنّ المشرع قانون يهدف الى تسوية وضعية البناء غير المشروع المشيّد خلافا للقوانين المعمول بها وذلك في إطار القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (مبحث ثان) .

## المبحث الأول

### حماية الملكية الخاصة في إطار نزع الملكية

من بين إمتيازات السلطة العامة المخوّلة قانونا للإدارة لتسيير شؤونها وتحقيق أغراض الصالح العام، إمكانية لجوئها لإجراء نزع ملكية الخواص جبرا ودون رضاهم بعد فشل محاولات إقتناء الأملاك المقصودة بطريق التراضي وهو الأصل كإجراء إستثنائي وقيد خطير على حق الملكية العقارية، وذلك بموجب قرارات إدارية تتخذها الإدارة المختصة بصفة إنفرادية في إطار القانون من أجل تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض المنزوع ملكيتهم تعويضا قريبا عادلا ومنصفا تكريسا لمبدأ ضمان الملكية الخاصة المكرس دستوريا<sup>(1)</sup> من تعدي الإدارة تشكل ضوابط تقيّد سلطة هذه الأخيرة في اللجوء إلى هذا الإجراء (مطلب أول)، إلا أن الإدارة ليست مطلقة اليد عند لجوئها لهذا الإجراء، بل هي مجبرة على إحترام مراحل وإجراءات نزع الملكية طبقا لقانون نزع الملكية رقم 91-11 المتمم، تخضع في ذلك للرقابة القضائية مما يعني تكريس ضمانات لحماية حق الملكية الخاصة من تعدي الإدارة (مطلب ثان).

### المطلب الأول

#### إجراء نزع الملكية قيد على الملكية الخاصة

يعتبر إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية قيد عام يطال الملكية العقارية الخاصة تقوّه جُل تشريعات العالم وتجيّزه مقابل تعويض عادل ومنصف للمنزوع ملكيتهم جبرا للضرر، إلا أن هذا الإجراء يختلف على بقية الإجراءات المشابهة الأخرى سواء من حيث تعريفه وخصائصه (فرع أول)، أو حتى من حيث مراحل وإجراءاته (فرع ثان).

(1) - " الملكية الخاصة مضمونة"

انظر المادة 52 من دستور 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 1996/12/08 معدل ومتمم؛ تقابلها المادة 49 من دستور 1989 الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89 18 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج. ر عدد 09، الصادر بتاريخ 1989/03/01 معدل ومتمم.

## الفرع الأول

### تعريف نزع الملكية، وخصائصها

سبق القول أنّ إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية باعتباره قيد من القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة، بل ويشكل إحدى أهم هذه القيود لخطورته هو إجراء تجيزه جل التشريعات في العالم بعد فشل محاولات إقتناء الأملاك المعنية بالتراضي، وللإحاطة أكثر بهذا الإجراء الخطير نتناول تعريفه (أولاً)، ثم خصائصه (ثانياً) .

#### أولاً: تعريف نزع الملكية

عرّف إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية تعريفات فقهية، وأخرى قانونية عديدة، باعتباره إجراء استثنائي غير عادي تلجأ إليه الإدارة باستعمال القوة القانونية للحصول على الأملاك والحقوق العينية العقارية لاستيفاء حاجات المنفعة العامة مقابل تعويض.

ويعرّف نزع الملكية على أنّه: نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام، بقصد المنفعة العامة، ونظير تعويض عادل<sup>(1)</sup>، أو هو حرمان مالك العقار من ملكه جبراً نظير تعويض عما يناله من ضرر<sup>(2)</sup> لأجل تخصيصه للمنفعة العامة<sup>(3)</sup>، أو لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة<sup>(4)</sup>.

فهو إذن ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل<sup>(5)</sup>، كون نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف في النظرية التقليدية عنه في النظرية الحديثة، وهذا الإختلاف يكمن في أنّ النظرية التقليدية تشترط في

(1) - د/ محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر 1988، ص 05.

(2) - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دار الفكر العربي ط منقحة، القاهرة، مصر 2014، ص 270.

(3) - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك والإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية الجزائر 1983، ص 88.

(4) - محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري في ظل الأملاك الوطنية، د . م . ج، الجزائر 1983.

(5) - إكرام فالح الصواف، المرجع السابق، ص 98.



الأموال المنزوعة ملكيتها والتي تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة تخصيصا للمنفعة العامة، أما النظرية الحديثة فلا تشترط ذلك باعتبار أنّ أملاك الدولة الخاصة تعد أملاكاً عامة<sup>(1)</sup>.

كما عرّف نزع الملكية بأنه إجراء إداري تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف<sup>(2)</sup>.

أو هو طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية<sup>(3)</sup>، وهو يتفق مع التعريف الوارد بمقتضى أحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم<sup>(4)</sup>، وإن كان هذا الأخير لم يعن بالتعريف بقدر عنايته بالمراحل والإجراءات الواجب اتخاذها من طرف الإدارة طيلة عملية نزع الملكية لضمان حماية الملكية العقارية الخاصة تحت طائلة البطلان، على خلاف الأمر رقم 76-48 مؤرخ في 25 مايو سنة 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(5)</sup> الملغى بموجب القانون رقم 91-11 المذكور أعلاه<sup>(6)</sup> حيث نصت المادة الأولى منه على أنه:

"يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنويين ومختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية".

وقد عرّفه الفقه الفرنسي بأنه:

- (1) - محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص70.
- (2) - مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1996، ص31.
- (3) - رحمانى أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 04، عدد 2، الجزائر 1994، ص07.
- (4) - انظر المادة 2 ف 1 من القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج ر عدد 21، الصادر في 08 ماي 1991 .
- (5) - أمر رقم 76-48 مؤرخ في 25 مايو سنة 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ملغى)، ج. ر عدد 44، الصادر في أول يونيو سنة 1976.
- (6) - انظر المادة 34 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

« L'expropriation pour cause d'utilité publique est la procédure par laquelle L'Etat impose a une personne privée ou publique de céder un bien ou un droit immobilier ou mobilier, dans un but d'utilité publique, moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité»<sup>(1)</sup>.

« L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure qui permet à l'administration agissant dans un but d'utilité publique à condition le versement préalable d'une indemnité <sup>(2)</sup> » .

يعد التعريف الذي ورد في الأمر رقم 76-48 أشمل مما ورد في القانون رقم 91-11 المتم لولا أنه أغفل حق التعويض مقابل نزع الأملاك للمنفعة العامة كأهم عنصر من عناصر عملية نزع الملكية، وهو لا يختلف عن التعاريف السابقة إلا في اعتبار أن نزع الملكية في التشريع الفرنسي إجراء إداري قضائي لوجود جزء من إجراءات نزع الملكية تمارسه السلطة القضائية<sup>(3)</sup>.

فنزع الملكية هو إجراء أو أسلوب استثنائي، يمكن الإدارة بما لها من سلطات امتيازية من نزع ملكية الأفراد جبرا عنهم، متى باءت محاولات اقتناء الأملاك المقصودة بالتراضي لتحقيق النفع العام مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف.

### ثانيا: خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية

يتميز إجراء نزع الملكية بالخصائص الآتية:

#### 1 - نزع الملكية هو إجراء استثنائي:

يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة إستثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العينية العقارية، ولا يتم ذلك إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية<sup>(4)</sup>، لأنّ

(1)- FOULQUIER Norbert, op cit , p 393.

(2)-AUBY JEAN. Marie , op cit , p125 .

(3)- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، ص59.

(4)- انظر في ذلك:

- المادة 2 من القانون رقم 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع، المرجع السابق.

الأصل في اقتناء الأملاك الخاصة لتحقيق النفع العام أن يكون بطريق التراضي مقابل تعويض يتفق عليه الأطراف بالتفاوض، و من ثم تحرير عقد التنازل يشهر بالمحافظة العقارية لانتقال الملكية من الأفراد إلى الدولة.

حيث في حالة ما إذا باءت كل محاولات الإقتناء بطريق التراضي تلجأ الإدارة في إطار القانون إلى الإستثناء، وهو نزع الملكية جبرا عن أصحابها، ودون رضاهم، وذلك بإتباع الإجراءات القانونية المحددة بموجب قانون نزع الملكية مقابل تعويض أصحابها تعويضا قبليا عادلا ومنصفا.

كما أنّ للإدارة حق اللجوء إلى الحيابة الفورية للأملاك المعنية كإجراء إستثنائي منصوص عليه بموجب أحكام القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>(1)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 جويلية 2005<sup>(2)</sup> يتيمان على التوالي القانون رقم 91-11، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكورين أعلاه مقارنة بإجراءات نزع الملكية ، فهو بمثابة إستثناء على الإستثناء، يتعلق فقط بالمشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي والتي لها تأثير إجتماعي واقتصادي معتبر على المجموعة الوطنية والمنفعة العمومية<sup>(3)</sup>.

---

- والمادة 2 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم، ج ر، عدد 51 صادر في 08 مارس 1993.

(1)- انظر المادة 65 من القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون امالية لسنة 2005، ج ر، عدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2004.

(2)- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد 48، الصادر في 10 يوليو 2005.

(3)- منشور وزاري مشترك (وزير الدولة، وزير المالية، ووزير الأشغال العمومية، ووزير النقل، ووزير السكن العمران) رقم 07-43 مؤرخ في 02 ديسمبر 2007، يتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار إنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، ص 04.

## 2 - إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة

من بين امتيازات السلطة العامة المخوّلة للإدارة بمقتضى القانون، إمكانية لجوئها إلى إجراء نزع الملكية الخاصة جبرا عن أصحابها ودون رضاهم مقابل تعويضهم عن ذلك جبرا للضرر، وهذا نظرا لما تمتلكه الإدارة من سلطة تقديرية وهو من القيود الخطيرة التي ترد بنص القانون على الملكية الخاصة ما دام يؤدي إلى حرمان المالك من حقه دون رضاه تفرضه سلطة الإدارة على ملكية الأشخاص، فهو يستبعد من دائرة الإعتداء الذي يصدر من الأفراد لأنّ القانون كفل رده بالطرق القانونية كدعوى الحيازة ودعوى الإستحقاق وغيرها من الوسائل القانونية الأخرى<sup>(1)</sup>.

خوّل كل من الدستور والقانون<sup>(2)</sup> الإدارة هذا الحق تمارسه طبقا للقانون تحقيقا للمنفعة العامة ومقابل تعويق قبلي عادل ومنصف لمنع تعسف الإدارة في استعمال حقها وإساءتها استعمال سلطتها التقديرية، من شأن ذلك أن يعرض قراراتها إلى الإلغاء لعدم مشروعيتها حماية للملكية العقارية الخاصة المضمونة من إعتداء سلطة الإدارة<sup>(3)</sup>.

## 3 - هو إجراء يهدف إلى تحقيق منفعة عامة

يقصد بالمنفعة العامة كل عمل يقتضيه تدبير شؤون الجماعة، ويجلب النفع للجميع كمد الطرق، وفتح الجسور، وبناء المرافق وغيرها<sup>(4)</sup>، كما يقصد بها :

« L'utilité publique est un élément de validité de L'acte d'expropriation qui est controlé par les juridictions »<sup>(5)</sup>

(1) - د/ منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية...، المرجع السابق. ص 238 .

(2) - انظر في ذلك:

- المادتين 20 من دستور 1996 المعدل، المرجع السابق.

- المادة 677 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

- المادة 72 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(3) - رحمانى أحمد، المرجع السابق.

(4) - د/ عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 55 .

(5) - AUBY Jean - Marie, op cit, p 50 .

تعدّ المنفعة العامة قيد على سلطة الإدارة في اللجوء لإجراء نزع الملكية ومبرذر من مبرراتها، فلا يجوز نزع الملكية الخاصة إلاّ إذا كان ذلك بهدف تحقيق هذه المنفعة<sup>(1)</sup>.

كما أنّ حدود سلطة الإدارة تقف عندها في فرض قيودها على الملكية الخاصة خروجاً على مبدأ عدم جواز المساس بهذه الملكية المضمونة دستورياً، لما فيه من انتهاك لمبدأ حرية التملك الذي يُعد من الحريات الأساسية التي تكفلها الدساتير والمواثيق الدولية، ولما كان نزع الملكية الخاصة جبراً عن مالكها يعدّ من قبيل الخروج عن هذه المبادئ الأساسية فهو إذن استثناء يتعيّن معه أن تفسّر نصوصه في أضيق الحدود، فهو ليس قيداً فحسب بل هو نزع للحق كله<sup>(2)</sup>، لذا يجب أن يكون في الأحوال التي يقرها القانون، ولأجل المنفعة العامة، ودون هذه الأخيرة لا يكون لقرار نزع الملكية أي كيان قانوني من حق المعني اللجوء إلى القضاء لرفع إساءة استعمال السلطة، وعليه يتضمن الهدف من نزع الملكية إعتبارين متقابلين، أولهما تحقيق المنفعة العامة، وثانيهما ضرورة حماية الملكية الفردية بإعطاء الحق لمن تقرر نزع ملكيته في الطعن على قرار المنفعة العامة، وقرار نزع الملكية أمام القاضي الإداري وحقه في تقاضي التعويض العادل<sup>(3)</sup>.

فالهدف الذي تسعى الإدارة إلى تحقيقه من وراء نزع الملكية هو تحقيق النفع العام (Utilité publique) لأنّ المشرع لم يقصد بنزع الملكية المصادرة، أو العقاب على مبدأ حرية التملك، بل يهدف إلى المنفعة العمومية وما تقتضيه هذه الأخيرة من ضرورة توفر

(1) - انظر في ذلك:

- د/ ماجد راغب الطلو، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 1988، ص 167.  
- د/ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، ص 447.

(2) - د/ محمد علي حنبولة، المرجع السابق، ص 671 .

يرى جانب آخر من الفقه أنّ اعتبار نزع الملكية نزع للحق كله إنّما يخلط بين الدوام القانوني لحق الملكية، والدوام الفعلي لها، فنزع الملكية للمنفعة العامة دون رضا المالك لا يمس سوى الدوام القانوني لانتقال الملكية إلى الدولة المهيمنة على المصالح العليا للأفراد، بيد أنّ الحق ذاته لم ينتزع كلية لأنّ انتقاله إلى الدولة تأييد له كما هو جوهر الملكية، فنزع الملكية لا يعتبر قيداً إلاّ على مبدأ الدوام القانوني نتيجة تغيير شخص المالك، ولا يمس الدوام الفعلي لهذا الحق لبقاء المالك وإن انتقل إلى الدولة .

لأكثر تفاصيل راجع، عبد الناصر فكري محمد، مبدأ دوام حق الملكية وأثر مضي المدّة في انقضائه في القانون المدني المصري والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، مصر 2010، ص 241  
(3) - د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 54.

العقارات لتحقيقها، إلا أنّ مرونة هذه الفكرة، وعدم تحديدها من شأنه أن يترك للإدارة سلطة تقديرية واسعة في اللجوء لهذا الإجراء الخطير لتجسيد مشاريع تراها ذات منفعة، مما يجعلها عرضة للانحراف يراقبها في ذلك القاضي الإداري متحصنا بمبدأ المشروعية<sup>(1)</sup>.

وعليه حتى يكون نزع الملكية جائزا لا بد أن يكون هدفه تحقيق المنفعة العامة، وأن يتم وفقا للشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا ومقابل تعويض، ولخطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة أضافت الإتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان شرطا إضافيا وهو أن يتم الإستملاك أيضا وفقا للمبادئ العامة للقانون الدولي<sup>(2)</sup>.

يعتبر شرط المنفعة العامة هو الشرط الأساسي، والمبرر الجوهرى الذي يجب أن يستند إليه كل من المشرع والإدارة في تقييده للمصلحة الخاصة، رغم ما في ذلك من اعتداء على حرية الملكية الفردية وحق التملك، إلا أنّ المشرع في أدائه لوظيفته التشريعية يسعى إلى تحقيق التوفيق بين المصالح المتعارضة، على أن تعلق المصلحة العامة دائما على المصلحة الخاصة لأنّ حق الجماعة مقدم على حق الأفراد<sup>(3)</sup>.

إنّ مرونة فكرة المنفعة العامة في حد ذاتها تجعلها تضيق وتوسع، فهي تضيق في ظل الأنظمة الرأسمالية التي تقدّس حق الملكية ولا تقيده إلا في أضيق الحدود، في حين تتوسع هذه الفكرة في ظل الأنظمة الاشتراكية أين تكون أحيانا المشاريع ذات الطابع الإقتصادي من قبيل المنفعة العامة<sup>(4)</sup>.

إنّ مفهوم المشاريع ذات المنفعة العامة قد يسوده نوع من الغموض، ويكون قابلا للتفسير، حيث تعتبر المشاريع ذات الطابع الإقتصادي من ضمن المشاريع التي تنجز على حساب الملكية الفردية<sup>(5)</sup>، تجيز وتبرر نزع ملكية الأفراد<sup>(1)</sup>، وأنّ عدم إعطاء المشرع المنفعة

(1) - بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 2000-2001، ص66.

(2) - هيمان قاسم بايز، المرجع السابق، ص245.

(3) - عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق. ص92.

(4) - انظر المادة 2 من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.

(5) - انظر في ذلك:

العامّة مفهومًا محددًا بضوابط معينة تاركًا للإدارة حرية تحديدها يعني بقاؤها فكرة مرنة واسعة المدلول<sup>(2)</sup>.

إن ترك أمر تحديد المنفعة العمومية للمشرع، فأجاز نزاعها في حالات معينة فإنّ المنفعة العامة تكون متحققة، إلاّ أنّه في هذه الحالة تكون الإدارة مقيدة بما حدده لها المشرع من مشاريع على سبيل الحصر، ولا تمتلك الإدارة حرية الإختيار وفي هذا تحجيم لنشاط الإدارة وتقييد لسلطتها التقديرية، ولمرونة فكرة المنفعة العامة في حد ذاتها، وليست فكرة جامدة فإنّ ترك أمر تحديدها إلى المشرع أمر مستحيل، فضلا على أنّها أصبحت مرادفة تماما لفكرة المصلحة العامة (Intérêt général)<sup>(3)</sup>.

تتمتع الإدارة في هذه الحالة بسلطة تقديرية واسعة، بحيث تستطيع أن تضي على مشروع ما صفة المنفعة العامة لتبرير إجراء النزاع، بل أنّه من الملاحظ في القانون الفرنسي اعتبارا من 1958 أنّ تقرير المنفعة العامة لم يعد من اختصاص المشرع، ولم يعد بإمكان هذا الأخير التدخل لإضفاء صفة المنفعة العامة، وأنّ تحديدها من الإدارة يجعلها تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في حريتها في اختيار الموقع الملائم لإقامة المشروع دون تدخل من القضاء، ولا تمتد رقابته إليه نظرا لما تمتلكه من خبرة وتخصص.

إلاّ أنّ سلطة الإدارة في تقديرها لفكرة المنفعة العامة ليست مطلقة فهي مقيدة وتخضع في ممارستها للقواعد العامة، وبناء على ذلك فإنّ ما يحد من سلطة الإدارة التقديرية هو إساءة استعمال السلطة، ومن ثم يكون قرارها غير مشروع إذا صدر مشوبا بهذا العيب.

تعتبر المنفعة العامة قيد على سلطة الإدارة في لجوئها لهذا الإجراء الخطير على الملكية الخاصة، فهي المبرر الوحيد الذي يخوّل الإدارة المساس بهذه الأخيرة من أجل نزاع

- رحمانى أحمد، نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ص 10.

- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح، ص 23.

(1)- ليلى زروقي، دور القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الإداري،

كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2010، ص 17.

(2)- د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 56.

(3)- د/ محمد عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 20.

الملكية الخاصة<sup>(1)</sup>، إلا أنّ فكرة المنفعة العامة كفكرة مطاطة غير محددة المعالم يمكن أن تضيق وتتنوع، مما قد يسمح للإدارة بالتوسع في مفهومها على حساب الملكية الخاصة بحكم ما تتمتع به من سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال.

كما أنّ القول بفكرة تحديد المنفعة العامة بموجب التشريع من شأنه أيضا أن يقيد سلطة الإدارة بما يتنافى ومبدأ الفصل بين السلطات، فضلا على أنّ مفهوم المنفعة العامة في حد ذاته في تطور مستمر، فهو لم يعد متوقفا عند حدود المفهوم التقليدي عنه في المفهوم الحديث وقد فسّرت الاتفاقيات المعنية بحقوق الإنسان مصطلح (المنفعة العامة) تفسيرا موسعا، فأضحى شاملا لأية سياسة تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية أو الإقتصادية داخل المجتمع<sup>(2)</sup>.

#### 4 - أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض

لا يجوز للإدارة أن تستولي على ملكيات الأفراد دون مقابل، فإذا قدرّت الإدارة أن تتحقق المصلحة العامة بمقتضى التضحية بالمصلحة الخاصة، فإنّ أقل ما يجب على الإدارة تعويضه عن ذلك تعويضا عادلا ومنصفا<sup>(3)</sup> حتى يتحقق التوازن بين المصلحتين وإلا تكون الدولة قد أتت عملا من أعمال القرصنة.

يجب على الإدارة أن تقدر هذا التعويض العادل (Equitable) تؤديه للمالك طالما لم يعترض عليه، وجاء اعتراضه في محله تعيّن على الإدارة زيادة التعويض وتأديته إليه<sup>(4)</sup> على أساس المسؤولية الإدارية بدون خطأ استنادا إلى مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة لتبرير

(1)- IDH - A - E (INSTITUT DES DROITS DE L'HOMME DES AVOCATS EUROPEENS), La protection du droit de propriété par la cour européenne des droits de L'Homme . Paris , 2004, P 87.

(2)- هيمن قاسم بايز، المرجع السابق، ص 229.

(3)- REVET THIERRY, propriété et droits réels, ,Revue, Trimestrielle de droit civil. Dalloz, n°1, mars , Paris, 2011, p145 .

(4)- د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 71.



مبدأ التعويض<sup>(1)</sup>، فضلا على أنّ مصدر التزام الجهة القائمة بنزع الملكية بتعويض الملاك هو نص القانون وليس العمل غير المشروع<sup>(2)</sup>.

يعدّ التعويض قيد على سلطة الإدارة في اللجوء لإجراء نزع الملكية الخاصة يغطي الضرر الحاصل للمزوع ملكيته عينا أو نقدا، ويشترط في التعويض أن يكون قبلها عادلا ومنصفا كمبدأ دستوري نصت عليه أغلب الدساتير والإعلانات العالمية، لا سيما إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789 مقابل نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية يكرّس حماية دستورية (Protection constitutionnelle) ويحترم المبادئ الأساسية لنظام الملكية<sup>(3)</sup> بل قد عكف المجلس الدستوري الفرنسي على تطبيق نظام حماية حق الملكية على كل الأموال على خلاف النظرية التقليدية<sup>4</sup>، وذلك حسب القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق العينية العقارية المنزوعة يقدر في التشريع الجزائري وقت قيام مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم<sup>(5)</sup>.

#### 5 - إجراء نزع الملكية يقع على العقارات دون المنقولات

يطال إجراء نزع الملكية العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى كحق الإنتفاع والإرتفاق وغيرها دون المنقولات وهذا بهدف إستعمالها كأوعية عقارية لتوطين مشاريع ذات منفعة عمومية ، وبصرف النظر عن طبيعة العقار محل نزع الملكية سواء كان عقارا فلاحيا أو حضريا ، ولا يختلف هذا عن ذلك إلا في كيفية التقييم.

(1)- انظر سماعين شامة، المرجع السابق، ص237.

(2)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص673

(3)-VOIR :

-**CATHERINE Pourquier**, Propriété et perpetuité , Essai sur la durée du droit de propriété, presses universitaires – d’Aix Marseille, 2000, P 71 .

- **TERRE FRANCOIS – SIMLER PHILIPPE** , **Droit civil**, Les biens , 8<sup>ème</sup> édition, Dalloz Paris ,2012,p 145 .

(4)- **ZENATI Frédéric**, Propriété et droits réels, Revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, n°1

Mars, Paris 1999, p 140 .

(5)- انظر في ذلك:

- المادة 21 ف 3، من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

-المادة 32 ف 3، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

كما لا يمكن نزع المنقولات والتي لا يطالها هذا الإجراء بحكم طبيعتها، إلا أنّ كونها منقولات في الأصل لكنّها رصدت لخدمة عقار بالطبيعة بصفة دائمة وملازمة أصبحت بهذا الارتباط عقارات بالتخصيص يمكن أن يطالها إجراء نزع الملكية بالتبعية، شأنها في ذلك شأن العقار المتبوع، شرط ألاّ تنتزع بمفردها، فالفرع يتبع الأصل، وفي هذا قضت المحكمة الإدارية العليا في مصر بجوار نزع ملكية العقار بالتخصيص طالما كان تابعا للعقار الأصلي الذي نزعت ملكيته، وبالتالي ليس ثمة ما يمنع من أن يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص<sup>(1)</sup>.

## 6 - أن يتم نزع الملكية في إطار القانون

لا يجوز للإدارة بأي حال من الأحوال نزع ملكية الخواص خارج القانون إلا طبقا لأحكام هذا الأخير تحت طائلة التعدي على الملكية الخاصة، في الوقت الذي لا يجوز للإدارة أن تعدي على حق الملكية لا عن طريق العمل المادي ولا عن طريق الأمر الإداري إلا في إطار القانون لأن الأصل هو تحريم اعتداء الإدارة على الملك الخاص، والإستثناء هو جواز ذلك طبقا للقانون<sup>(2)</sup>.

يعتبر قيد نزع الملكية من أخطر القيود تلجأ إليه الإدارة لاستيفاء مطالبها واحتياجاتها، وذلك لما يتميز به من طابع الإعتداء على الملكية الخاصة، إلا أنّ الإدارة ليست مطلقة اليد في تنفيذ هذا الإجراء بموجب قرارات إدارة انفرادية<sup>(3)</sup> ما لم يسمح لها القانون بذلك ووفق احترام إجراءات معينة ومحددة قانونا، ولخطورة هذا الإجراء على حق الملكية ألزم القانون

(1) - عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص50.

(2) - الأصل هو عدم جواز مساس الإدارة بالملكية الخاصة، إلا أنّه يمكنها ذلك بموجب القانون وطبقا لإجراءات وشروط معينة أن تلجأ إلى الاستيلاء على الملكية أو نزعها جبرا عن صاحبها للمنفعة العامة، وأنّ صاحب الملكية الذي يرى في عملها ذلك عدم الشرعية المنطوية على الإعتداء يجوز له الإتجاه للقضاء المستعجل للمطالبة أمام القاضي الإداري بتعيين خبير متى كان عمل الإدارة يوصف بأنه تعد أو إستيلاء ومهما كانت تبريرات الإدارة .  
انظر المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 41543 مؤرخ في 18/05/1985، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1989، ص262.

(3) - السيد وهبة الزنقلي، دراسة مقارنة في نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، مجلة إدارة، السنة الرابعة، عدد 02، مصر 1660، ص 61 .

الإدارة عندما تكون في حاجة إلى عقارات لتجسيد مشاريع تحقق المنفعة العمومية احترامها للقانون شكلا ومضموناً تحت طائلة بطلان قراراتها المتخذة لعدم مشروعيتها.

يجب على الإدارة تنفيذ إجراء نزع الملكية بكل دقة وحذر لما له من مساس مباشر بأصل الحق في حد ذاته، وأن تتبع في ذلك كل المراحل والإجراءات المنصوص عليها قانوناً كما هي محددة في قانون نزع الملكية حتى تتسم قراراتها بالمشروعية، كون حيازتها للأموال الخاصة خروجها عن إطار القانون يعد عملاً من أعمال الغصب غير المشروع<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### مراحل وإجراءات نزع الملكية

تمر عملية نزع الملكية في التشريع الجزائري بمراحل وإجراءات قانونية ذات طبيعة إدارية محضة<sup>(2)</sup> نص عليها القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المتممين، دون أن يكون للقضاء تدخل في سير الإجراءات، وتتمثل هذه المراحل والإجراءات في التحقيق الإداري المسبق (أولاً)، ثم التحقيق الجزئي (ثانياً)، وأخيراً نقل الملكية (ثالثاً)<sup>(3)</sup>.

### أولاً: التحقيق الإداري المسبق

يجب قبل صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية كمرحلة من مراحل عملية نزع الملكية أن يسبقه تحقيق إداري مسبق<sup>(4)</sup> للثبوت من جدية الدافع في اللجوء لإجراء نزع الملكية، تحت طائلة بطلان هذا القرار لعدم مشروعيته.

(1) - إبراهيم محمد علي السيد، نظرية الاعتداء المادي، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، عين شمس، مصر 1992، ص 20.  
(2) - على خلاف التشريع الفرنسي فإنه يتم تقدير التعويضات، ونقل الملكية من طرف القاضي العادي حامي الحقوق والحريات يسمى بقاضي نزع الملكية، وليس القاضي الإداري الذي يقتصر دوره فقط على مراقبة المشروعية.  
(3) . للتمييز فإن أول مرحلة للحصول على الأملاك في التشريع الجزائري هي مرحلة الإقتناء بالتراضي التي هي من النظام العام دون اللجوء مباشرة إلى إجراء نزع الملكية تحت طائلة البطلان، إلا إذا باعت هذه المحاولة بالفشل.  
, انظر المادة 2 ف 1 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

## 1) تكوين ملف التحقيق

يشتمل ملف التحقيق على مايلي:

أ) تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي، كمرحلة أولى قصد تجنب إجراءات نزع الملكية التي تتسم بالبطء والتعقيد، وذلك عن طريق التفاوض مع الملاك المعنيين حول الأملاك المعنية بالنزع ومبلغ التعويض المقترح وطبيعته، ويقع على الوالي المختص إقليميا مسؤولية التأكد من هذا الإجراء الذي هو من النظام العام.

ب) تصريح يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك وهذا تطبيقا لأحكام المادة 2 ف 2 من القانون رقم 91-11 والتي تنص على أنه:

"زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

ج) مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال، ومدى أهميتها وموقعها، وفي هذا أيضا من شأنه أن يبين طبيعة الأشغال المزمع القيام بها ومدى أهميتها في ذات المكان المقصود بالنزع، ومساحة القطع الأرضية وموقعها، وكذا قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

د) تقرير بياني للعملية وإطار التمويل، ومفاد هذا الشرط توفر الإعتمادات المالية الكفيلة بتغطية المشروع تغطية مالية كافية، وكذا مبلغ التعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها، وكل هذه التصاريح التي يشمل عليها الملف يتضمنها قرار التصريح

بالمنفعة العامة بصرف النظر عن مصدره تحت طائلة البطلان ليتسنى مراقبة ذلك إداريا وقضائيا.

يرفع الملف إلى الوالي المختص، والذي له حق طلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسته للشروط المطلوبة قانونا فإنه يأمر بفتح تحقيق إداري مسبق يهدف إلى تحديد الغاية المرجوة من المنفعة العمومية للمشروع المراد انجازه وإلى إقرار بثبوت هذه المنفعة<sup>(1)</sup>.

## 2) تعيين لجنة التحقيق

تقوم بالتحقيق الإداري المسبق طبقا لأحكام المادة 5 من القانون رقم 91-11 المتمم لجنة تحقيق متكونة من ثلاثة (03) أعضاء يعينهم الوالي دائما ويشكل هذا خطرا على ضمان الإستقلالية<sup>(2)</sup> من بين الموجودين في قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية<sup>(3)</sup>، على أن يكون أحدهم رئيسا لإجراء تحقيق قبلي يرمي طبقا لأحكام المادة 4 من القانون رقم 91-11 إلى إقرار ثبوت المنفعة العامة، أو بقصد إثبات مدى فاعلية هذه المنفعة<sup>(4)</sup>، عدا حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني<sup>(5)</sup>، و حالة الحيازة الفورية لإنجاز البنى التحتية<sup>(6)</sup>.

(1)- انظر في ذلك:

- المادة 4 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- المادة 2 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(2) - KADI – HANIFI Mokhtaria, op,cit, p82.

(3)- انظر في ذلك :

- قرار وزاري (وزارة الداخلية)، مؤرخ في 14/01/1995 يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق القبلي، في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر عدد 62، الصادر في 22 أكتوبر 1995.

- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 93-186، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 9 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع نفسه.

(5)- انظر المادة 12 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(6)- منشور وزاري مشترك رقم 07-43 مؤرخ في 02 سبتمبر 2007، المرجع السابق.

يشترط في المحققين عدم إنتمائهم إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم<sup>(1)</sup>، وهذا حفاظا على حيادية هذه اللجنة وضمان عدم ميلها إلى أي طرف كون عدم تحيز الإدارة يضمنه القانون<sup>(2)</sup>.

### 3) قرار فتح التحقيق

يفتح التحقيق الإداري المسبق بقرار من الوالي المختص إقليميا يذكر فيه وجوبا:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم).
- كيفية عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور، وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق).
- الهدف البين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.
- يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ فتح التحقيق
- مشهرا بمركز البلدية المعنية.
- منشورا في يوميتين وطنيتين.
- كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية<sup>(3)</sup>.

### 4) ملف التحقيق

يجب أن يشمل ملف التحقيق طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المتمم على ما يأتي:

- القرار المنصوص عليه في المادة السابقة (قرار فتح التحقيق المسبق).
- تصريح توضيحي للهدف من العملية.

(1)- انظر المادة 3 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 23 من دستور 1996 المعدل، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

- مخطط الوضعية التي يحدد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.
- دفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات.

يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، على أن تحدد مدة التحقيق تبعاً لأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة<sup>(1)</sup> ويمكن للجنة أن تعمل بمقر م ش ب المعني أو المجالس ش ب المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه، كما يمكن لها سماع أي شخص للحصول على معلومات ضرورية مع التزام اللجنة بالسرية التامة في أداء عملها وتقدم هذه اللجنة إلى السلطة الإدارية التي عينها (أي الوالي) في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية تقريراً ظرفياً تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها وتبلغ نسخة من عمل اللجنة إلى المعنيين بناء على طلبهم<sup>(2)</sup>.

يجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية، وهو مجرد رأي إستشاري غير ملزم للجهات الإدارية في التشريع الجزائري، وغير قابل للطعن على خلاف التشريع الفرنسي، كما يجب أن يصرح بالمنفعة العمومية إمّا:

- بقرار من الوالي المختص إقليمياً إذا كانت الأملاك والحقوق العينية العقارية المقصودة بالنزع واقعة في حدود ولاية واحدة.

- أو بقرار مشترك أو قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية، ووزير المالية إذا كانت الأملاك والحقوق العينية الأخرى واقعة في حدود ولايتين أو أكثر<sup>(3)</sup>.

- أو بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعده الوطني والاستراتيجي<sup>(4)</sup> كالسدود، والطرق السريعة والأنفاق والسكك الحديدية، والمترو،

(1)- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(2)- انظر المواد 7 و8 و9 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(3)- انظر المادتين 9 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع نفسه .

(4)- انظر في ذلك:

- المادة 65 من القانون رقم 04-21، المرجع السابق.

والمنتزهات وحظائر الرياح الكبرى<sup>(1)</sup> والتي تكسى طابعا وطنيا، وذات أهمية كبرى لما لها تأثير إجتماعي وإقتصادي معتبر على المجموعة الوطنية والمنفعة العمومية، حيث يمكن هذا المرسوم التنفيذي الإدارة من الحياة الفورية للأمالك المعنية بمجرد نشره في الجريدة الرسمية<sup>(2)</sup>، على خلاف القرارات الإدارية الأخرى المصرحة بالمنفعة العمومية في إطار قانون نزع الملكية فهي ليس لها أثر فوري على حياة الأملاك.

تجدر الإشارة إلى أنّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية مهما كان مصدره ، فهو يصدر دون تسبيب، ودون استشارة أية جهة أخرى ،على خلاف التشريع السابق أي الأمر رقم 76-48 الذي يلزم الإدارة بضرورة تسبيب قرارها الصادر تحت طائلة البطلان، فضلا على وجوب إبداء المجلس الشعبي الولائي رأيه قبل أي تصريح بالمنفعة العمومية<sup>(3)</sup>، وهو ما قضى به المجلس الأعلى في قرار له رقم 35161 مؤرخ في 26 ماي 1984<sup>(4)</sup>:

"من المقرر قانونا، أن المجلس الشعبي الولائي، مطالب بإبداء رأيه قبل التصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم فإن قرار والي الولاية المصرح بالمنفعة العمومية الذي لم يشر فيه إلى ما يفيد طلب أو صدور هذا الرأي يكون باطلا ولا أثر له.

ومتى كان كذلك، استوجب إبطال القرار المطعون فيه تأسيسا على مخالفة أحكام هذا المبدأ. "

وجاء في قرار آخر رقم 65146 مؤرخ في 15 جويلية 1989<sup>(5)</sup>:

"من المقرر قانونا، أن المجلس الشعبي الولائي يكلف بالإدلاء برأيه قبل أي تصريح بالمنفعة العمومية كما أنه يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية المهلة التي ينجز في خلالها نزع الملكية، ومن ثم فإن المقرر الإداري الذي يخالف هذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون.

- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المرجع السابق.

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 06-235 مؤرخ في 04 يوليو 2006 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة حظيرة الرياح الكبرى، ج ر عدد 45، الصادر في 09 يوليو سنة 2006 .

(2)- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 05-248، المرجع السابق.

(3)-انظر المادتين 4 و5 من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.

(4)- المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 35161 مؤرخ في 26/05/1984، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1989، ص220 .

(5)- المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 65146 مؤرخ في 15/07/1989، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1991، ص169.



ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الوالي عندما صرح بنزع الملكية مع التملك الفوري دون أخذ رأي المجلس الشعبي للولاية ودون تحديد المهلة التي يجب أن يكون فيها نزع الملكية يعد خرقا للقانون.

ومتى كان كذلك، استوجب إبطال المقرر المطعون فيه<sup>(1)</sup>.

يجب أن يبيّن التصريح بالمنفعة العمومية:

- الأهداف من نزع الملكية المزعم القيام به.
- مساحة القطع الأرضية وموقعها.
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، أو توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزعم القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية فيما يتعلق بإنجاز البنى التحتية والمشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي<sup>(1)</sup>.

يجب أن يبيّن قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبقا لأحكام المادة 10 من كل من القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتممين المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية، ولا تفوق هذه المهلة أربعة (04) أعوام مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صبغة وطنية.

ينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية على أن يبلغ لكل شخص معني، فضلا على شهره في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته حسب الكيفيات وخلال المدة المحددة في القانون<sup>(2)</sup>، أي خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشره وهي المدة المتاحة للطعن فيه بالإلغاء طبقا لأحكام هذا القانون<sup>(3)</sup>.

(1)- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 11 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 13 من القانون رقم 91 11، المرجع نفسه.

## ثانيا: التحقيق الجزئي، وتقييم الأملاك

تعتبر مرحلة التحقيق الجزئي وتقييم الأملاك أهم مرحلة من مراحل وإجراءات نزع الملكية لما تثيره من إشكالات ومنازعات أمام القضاء لاسيما حول مبلغ التعويض المقترح.

### 1 - التحقيق الجزئي لتحديد الأملاك والملاك

يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى " التحقيق الجزئي " على أن يُسند هذا الأخير إلى محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم<sup>(1)</sup> للقيام بالتحديد الدقيق للملكيات المراد شراؤها واللائمة لإنجاز المشروع.

يجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق طبقا لأحكام المادة 17 ف 2 من قانون رقم 91-11 المتمم تحت طائلة البطلان مقر عمله، والأجل المحدد لتنفيذ مهمته، فضلا على نشره في الجريدة الرسمية، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، على أن يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشمولاتها<sup>(2)</sup>.

يصدر الوالي، خلال الأيام الخمسة عشر (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحي الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي:

- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

- المقر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والنزاعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.

(1)- انظر المادتين 16 و 17 من القانون رقم 91 11، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 18 ف 1 من القانون رقم 91-11، المرجع نفسه.

يجب أن ينشر القرار طبقاً لأحكام المادة 11 من القانون رقم 91-11 في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية<sup>(1)</sup>.

يهدف التحقيق الجزئي إلى:

- إعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق والآخرين.
- تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً وحضورياً بغرض توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم.
- التأكد من ذلك بفحص المستندات القانونية للملكية أو بمعاينة حقوق الملكية في حالة عدم وجود تلك السندات.
- إذا كان العقار المراد نزع ملكيته مسجلاً مساحته فإن خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح العقاري عند الاقتضاء تقوم مقام مخطط الجزئي.
- تأكد المحقق العقاري من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.
- التأكد من أن المستندات والوثائق المفحوصة تعكس الوضعية القانونية للعقار عن طريق طلب شهادة من المحافظة العقارية تثبت ذلك فضلاً على التسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى التي تنقل العقار المعني بالنزع.
- أما في حالة غياب سند الملكية فإن دور المحقق العقاري يتمثل في تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان يبينون الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها<sup>(2)</sup>.
- يجب على كل مستغل أو حائز لا يملك سند ملكية أن يسلم المحافظ المحقق ما يأتي:

(1)- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 13 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

أ) الأهداف التي تثبت حالته المدنية.

ب) الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيعي شخصين مصدقين تبين المدّة التي مارس فيها خلالها المصرح استغلاله للملك أو حيازته له.

للمحافظ العقاري الحق في طلب أي معلومات من مصالح الحفظ العقاري والمسح العقاري وإدارة الأملاك العمومية للتأكد من المعلومات التي حصل عليها في الميدان.

إذا نتج من تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة أن الأراضي محل التحري والتحقيق ذات المباني أو الخالية منها تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدّة خمسة عشر (15) عاماً.

يحرر المحافظ المحقق محضراً مؤقتاً يبيّن فيه كل إستنتاجاته ويقوم بإشهار المحضر المؤقت، والمخطط الجزئي مصادق عليه من طرفه لمدة 15 يوماً في أماكن مرئية يسهل الوصول إليها من الجمهور في مقر البلدية والولاية المعنيين إقليمياً وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، والأملاك الوطنية وفي كل فروعها لتمكين الجمهور من الاطلاع وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم إن أمكن ذلك خلال هذه المدّة المتاحة وعرضها على المحافظ المحقق.

بعد انقضاء مدّة خمسة عشر (15) يوماً المتاحة للنشر ينتقل المحافظ المحقق إلى عين المكان في حال وجود منازعات واعتراضات ويحرر محضراً نهائياً يقيد فيه ما استنتجه ويعد قائمة العقارات المحقق فيها مبيناً هوية المالك المحدد أو غير المحدد.

- يرسل المحافظ العقاري إلى الوالي المختص إقليمياً في حدود الأجل الذي يحدده هذا الأخير في قرار تعيينه ملف التحقيق الجزئي مشتملاً على:

- المخطط الجزئي.

- المحضر النهائي وكل الوثائق التي بحوزته.

- قائمة العقارات المعنية وهوية مالكيها المحددة أو غير المحددة<sup>(1)</sup>.

## 2 - تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية محل نزع الملكية

تعد مصالح إدارة أملاك الدولة تقريراً تقييمياً للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على ما يأتي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق<sup>(2)</sup>.

يشترط في التعويض أن يكون عادلاً ومنصفاً يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية وما فات المنزوع ملكيته، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير منزوعة جراء نزع الملكية<sup>(3)</sup>.

يحدد التعويض حسب القيمة الحقيقية للأمالك تبعاً لما ينتج من طبيعتها أو قوامها أو أوجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية، وتقدر هذه القيمة يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية<sup>(4)</sup>.

يُرسل تقرير مصالح أملاك الدولة إلى المصالح المعنية في الولاية (المصالح النازعة للملكية) لإعداد القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها بناءً على تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة أملاك الدولة.

(1)- انظر في ذلك:

- المادة 19 من قانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(2)- انظر في ذلك:

- المادة 20 من قانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(3)- المادة 22 من قانون رقم 91-11، المرجع نفسه.

(4)- انظر المادة 21 ف 3 من قانون رقم 91-11، المرجع نفسه.

يشتمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات، والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبيّن في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه<sup>(1)</sup>.

يبلغ قرار قابلية التنازل طبقا لأحكام المادة 25 من القانون رقم 91-11 إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مرفوق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، وللطرف المطالب رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي<sup>(2)</sup>، على أن يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: نقل الملكية

يعتبر إجراء نقل الملكية إلى الدولة آخر مرحلة من مراحل وإجراءات عملية نزع الملكية بعد إستيفاء شرط الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا للقرار الإداري المتعلق بنزع الملكية الصادر لإتمام صيغة نقل الملكية الذي يحرر في الحالات الآتية:

- إذا حصل إتفاق بالتراضي على مبلغ التعويض المقترح ضمن قرار قابلية التنازل المبلغ إلى المعنيين.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدّة المحددة في المادة 26 من هذا القانون أي في مدّة شهر من تاريخ التبليغ.

(1)- انظر في ذلك :

-المادة 23 و 24 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

-المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 27 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية<sup>(1)</sup> ووافق على نزع الملكية إما أن يكون بمثابة إشهاد بأن مبلغ التعويض مودع بخزينة الولاية تحت تصرف المنزوع ملكيته أو قد يكون قرار قضائي نهائي يفيد قيمة التعويض الواجب دفعه.

يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه، وإلى المستفيد من نزع الملكية ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيين بإخلاء الأماكن<sup>(2)</sup>، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>(3)</sup>.

إلا أنه بغض النظر عن أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتمم والتي لا تجيز حيازة الأملاك المعنية بقرار نزع الملكية إلا بتوفر شرط الإمتثال للتنظيم المعمول به لا سيما في مجال الشهر العقاري لإنتقال الملكية، فإن إجراءات تحويل الملكية فيما يخص نزع الملكية المنفذة في إطار عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي تكون بعد الحيازة الفورية للأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية من الإدارة نازعة الملكية، حيث يقوم الولاة بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك والحقوق العينية العقارية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية.

يقوم الولاة بعد ذلك بإصدار قرارات الحيازة الفورية للأملاك والحقوق العينية العقارية، يتبع وجوبا هذا الإجراء بقرار نزع الملكية يصدره الوالي بغرض تحويل الملكية على أن يبلغ قرار نزع الملكية إلى منزوعي الملكية والمستفيدين من نزع الملكية من طرف الوالي، وينشر على مستوى الشهر العقاري في نفس الشهر الذي تم فيه التبليغ<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر في ذلك:

-المادة 29 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

-المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 30 من القانون رقم 91-11، المرجع نفسه.

(3)-انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع نفسه.

(4)- منشور وزاري مشترك رقم 07-43، المرجع السابق، ص 09.

بعد تنمة أحكام القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 بأحكام القانون رقم 07-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>(1)</sup> بالمادة 29 مكرر أصبح بالإمكان تكريس نقل الملكية لفائدة الدولة للأموال، والحقوق العينية العقارية المنزوعة بواسطة عقد إداري مباشر بعد الدخول في الحياة بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي.

تقرّر بموجب أحكام هذه المادة أيضا أنّ الطعون المحتمل تقديمها على مستوى العدالة في مجال التعويض من طرف المنزوع ملكيتهم لا تشكل بأي حال من الأحوال عائق لنقل الملكية لفائدة الدولة أكدته مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(2)</sup> ، وبناء على هذه الأحكام الجديدة تمّ تنمة المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 07 جويلية 2008<sup>(3)</sup> بإضافة فقرة تنص على أنّ:

- الوالي مؤهل لاتخاذ مباشرة بعد الدخول في الحياة قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة والمتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة.

- في حالة تقديم طعن أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض فهذا لا يمكن أن يشكل عائق لنقل الملكية لفائدة الدولة وبالتالي لها طابع توقيفي على الحياة الفورية للملكية.

تمّ التأكيد على هذه الأحكام وذلك بموجب المنشور رقم 07-43 المذكور أعلاه، على أن يتم إجراء نقل ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة لفائدة الدولة خاصة بعد

(1)-انظر المادة 59 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 2007 ،المرجع السابق.

(2)- مذكرة رقم 9056 مؤرخة في 07/10/2008 تتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 08 . 202 مؤرخ في 07 جويلية 2008 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93 . 186 مؤرخ في 27 جويلية 1993 المتمم الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91 . 11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد قواعد متعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 39، الصادر في 13 جويلية 2008



أن تبين تراخي الإدارة في القيام بهذا الإجراء لانتقال الملكية من الخواص إلى الدولة المالكة الجديدة<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### ضمانات حصانة الملكية الخاصة من تعدي الإدارة

كرس قانون نزع الملكية رقم 91-11 المتمم تطبيقاً لأحكام الدستور إجراءات قانونية كفيلة بحماية الملكية العقارية الخاصة من امكانية مساس الإدارة بها أو الاعتداء عليها خرقاً للقانون، ونظراً لما ينطوي عليه هذا الإجراء من اعتداء على الملكية الخاصة باعتباره قيد تفرضه سلطة الإدارة على ملكية الأشخاص<sup>(2)</sup> وأنه حق يقتضي دائماً حماية كبيرة ومشددة « Si la propriété immobilière est un droit qui toujours fait l'objet d'une renforcée protection »<sup>(3)</sup>، وقر هذا القانون فضلاً على الضمانات القانونية المتمثلة في أن يتم نزع الملكية للمنفعة العامة، وفي إطار القانون ومقابل تعويض قبلي عادل ومنصف ضمانات أخرى قضائية تتمثل في حق ممارسة دعاوى نزع الملكية كدعوى الإلغاء (فرع أول)، ودعوى التعويض واسترجاع الأملاك المنزوعة (فرع ثان).

### الفرع الأول دعوى الإلغاء

نصّ قانون نزع الملكية رقم 91-11 المتمم على إمكانية لجوء المنزوع ملكيتهم إلى ممارسة دعوى الإلغاء بهدف إلغاء القرارات الإدارية المتخذة في إطار عملية نزع الملكية المخالفة للقانون، تشمل قرار التصريح بالمنفعة العامة (أولاً)، وقرار قابلية التنازل عن الأملاك (ثانياً)، وأخيراً قرار نزع الملكية (ثالثاً).

(1) - مذكرة رقم 1628 مؤرخة في 2001/06/17 تتضمن نزع الملكية للمنفعة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.  
(2) - أما عندما يقع الإعتداء من غير الإدارة، فللمالك أو الحائز حق حماية ملكيته أو حيازته بالدعاوى المعروفة كدعاوى الملكية وعلى رأسها دعوى الاستحقاق فضلاً على دعاوى الحيازة التي كثيراً ما يلجأ إليها المالك لحماية حيازته قبل ملكيته، وذلك نظراً لصعوبة إثبات الملكية وهو عبء يقع على المدعى .

(3) - ODET Bruno, La politique immobilière et le juge administratif , These pour le doctorat en droit, Faculté de droit. Paris,1974 , p 364 .

## أولاً: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة أول قرار إداري يُتخذ في إطار عملية نزع الملكية يكون قابلاً للطعن بالإلغاء طبقاً لأحكام القانون رقم 91-11 المتمم<sup>(1)</sup>، وعليه فإنّ الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العامة تشمل الرقابة على مدى إحترام الإدارة للإجراءات القانونية في إتخاذها (1)، فضلاً على مراقبة شرط المنفعة العمومية (2).

### 1) الرقابة القضائية على الإجراءات

نص القانون رقم 91-11 المتمم على وجوب إحترام الإدارة لمراحل وإجراءات نزع الملكية كما هي محددة قانوناً تحت طائلة البطلان لعدم مشروعية القرار الإداري المتخذ في هذا الإطار، حيث يتمتع القاضي الإداري بسلطة واسعة لعدم وجود ما يعيقه ما دام يطبق القانون للوقوف على مدى مشروعية هذا القرار الإداري من عدم ذلك، وأن سلطة الإدارة في هذه الحالة سلطة مقيدة<sup>(2)</sup> فيتأكد من مدى محاولة فعلاً إقتناء الأملاك، والحقوق العينية العقارية المعنية بطرق التراضي، وأنّ فشل هذه المحاولة هو الذي يررّ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية كإستثناء<sup>(3)</sup>، وهو شرط من النظام العام.

كما يتأكد من مدى إحترام الإدارة لشرط إجراء التحقيق الإداري المسبق الذي يسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>(4)</sup> المكرس قانوناً بهدف إحاطة المشروع المزمع إنجازه بكل الضمانات القانونية والواقعية لعدم الإضرار بمصالح الجماعة ومصالح الأفراد، وهو ما أكده القضاء، ف جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 80812 مؤرخ في 18 فيفري 1991:

(1)- انظر المادة 15 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(2)- عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 182 .

(3)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 37923 مؤرخ في 1985/03/20، تطبيقات قضائية في المادة العقارية 1995، ص 183 .

(4)- انظر المادة 4 وما بعدها من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

"حيث أن مشروع إنجاز مفرغة عمومية بلدية دون أن يسبقه تحقيق إداري مسبق طبقا لمقتضيات المادة 3 من الأمر رقم 76-48 مؤرخ في 25 ماي 1976 يعرض المقرر المطعون فيه للإبطال"<sup>(1)</sup>.

وفي قرار آخر جاء فيه:

"من المقرر قانونا أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها، إذا كانت هذه القوائم لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العمومية.

ومن ثم فإن مقرر الوالي - في قضية الحال - لنزع الملكية من أجل حيازة الاراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة، ولا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه، ومتى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه."<sup>(2)</sup>

كما يراقب القاضي كيفية تعيين اللجنة المعنية ومصدرها من قبل الوالي وطبقا لأحكام القانون<sup>(3)</sup>، وتحققه من إبداء اللجنة رأيها في المنفعة العمومية وجوبا<sup>(4)</sup>، وتبليغ نسخة من

(1)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 80812 مؤرخ في 18/02/1991، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995 ص 196.

على خلاف قرار آخر للمحكمة العليا أيدت فيه القرار المطعون فيه، واعتبرته غير مشوب بعيب الشكل يستوجب إبطاله جاء فيه :

"حيث أنه إذا كانت المقتضيات الآتفة الذكر مقتضيات من النظام العام، فإنه يستخلص من مستندات الملف أن القرار المطعون فيه قد سبقه اتخاذ قرار من طرف وزير الأشغال العمومية والبناء تحت رقم (17601403) بتاريخ 22/07/1976 يتضمن تأسيس منطقة صناعية شمال شرق مدينة البلدية، واتخاذ قرار من طرف والي ولاية البلدية بتاريخ 21/12/1976 يتضمن التحقيق في المنفعة العمومية، اتخاذ قرار وزاري مشترك مصرح بالمنفعة العمومية في 06/08/1975 منشورا بجريدة المجاهد في 11/12/1978، فإنه مستوفي بالتالي للأوضاع المذكورة أنفا .

انظر المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 37923 مؤرخ في 23/03/1985، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 183 .

(2)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 62458 مؤرخ في 10/03/1991، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1993، ص 139.

انظر كذلك في هذا الصدد، المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 65910 مؤرخ في 05/05/1990، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1993، ص 190 .

(3)- انظر المادة 5 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 9 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ن المرجع السابق.

خلاصة اللجنة إلى الأشخاص المعنيين ببناء على طلبهم<sup>(1)</sup>، تحت طائلة مخالفة القواعد القانونية المقررة<sup>(2)</sup>، ومن مدى خضوع قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبقاً لأحكام المادة 11 من قانون نزع الملكية رقم 91-11 إلى إجراء النشر والتبليغ، والتعليق في مقر البلدية المعنية من عدم ذلك<sup>(3)</sup>، بسلوك الطريق الإداري في تبليغه كون القرار يتميز بطابع إداري<sup>(4)</sup>، وكذا تعليقه في مقر البلدية المعنية محل تواجد الأملاك والحقوق العينية العقارية طوال مدة الطعن فيه بالإلغاء<sup>(5)</sup>، وهو ما أكده القضاء<sup>(6)</sup>.

يتأكد القاضي الإداري فضلاً عن ذلك من معرفة الجهة المستفيدة من نزع الملكية التي لم تحدد بموجب القانون رقم 91-11 المتمم على خلاف التشريع السابق الأمر رقم 76-48 ومدى توافر نفقات المشروع.

فجاء في قرار للمجلس الأعلى رقم 36595 مؤرخ في 26 ماي 1984:

(1)- انظر في ذلك :

- المادة 9 ف 2 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- المادة 9 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(2)- وهو ما قضت به المحكمة العليا (غ.إ). في قرار لها جاء فيه:

"حيث أنه يستخلص من الوثائق والمستندات المودعة بالملف بأن الطاعن طالب من المطعون ضدها تسليمه نسخة من تقرير المحافظ المحقق لأن هذا الأخير أصدر رأياً غير موافق لإقامة مشروع التفريغ العمومي البلدي فوق قطعه الأرضية للأسباب المذكورة يشكل مخالفة للقواعد القانونية المقررة بالأمر رقم 76 48 سالف الذكر، والنصوص التابعة له، ويتعين نتيجة لذلك إبطال المقرر المطعون فيه. "

انظر قرار المحكمة العليا (غ.إ) رقم 80812 مؤرخ في 18/02/1991، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 11 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(4)- المجلس الأعلى (غ.إ) قرار رقم 29494 مؤرخ في 10/07/1982، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1989 ، ص 235 .

(5)- انظر المادة 13 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(6)- جاء في قرار لمجلس الدولة: "حيث أن المستأنف لا يعارض أنه لم يتم إبلاغ القرار محل الطعن للمستأنف عليه والمتدخل في الخصام. حيث بالتالي فإن المستأنف أخلّ بأحكام المادة 11 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن الصادر في 29/12/2003 تحت رقم 1908 باطلاً"

انظر مجلس الدولة قرار 031027 مؤرخ في 11/04/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، الجزائر 2009، ص 82 .

"لا تستفيد من إجراء نزع الملكية سوى الكيانات القانونية المذكورة كالبديلة لإيواء مصالحها التي تكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة طالما كانت العملية مقررة لصالح جماعة محلية طبقاً لأحكام القانون ولإشباع حاجيات مرفق عام"<sup>(1)</sup>.

## 2) حدود الرقابة القضائية في تقدير المصلحة العامة في مجال نزع الملكية

### أ) مراقبة شرط توفر المنفعة العامة

تحدد نطاق الرقابة القضائية هنا بعناصر التقييد والتقدير، وبحدود المشروعية والملاءمة في هذا القرار المقرر للمصلحة العامة<sup>(2)</sup>، فمناط الصعوبة يكمن في أنّ فكرة المنفعة العمومية فكرة غير محددة وأنّ سلطة الإدارة في الإقرار بتوافرها هي سلطة تقديرية<sup>(3)</sup>، فرقابة القاضي الإداري على قرار جهة الإدارة تتحدد بالضرورة في بحث هذا القرار، والتعرف على مشروعيته، ووزن استخدام الإدارة لسلطتها التقديرية، وما إذا كانت قد أحسنت استعمالها أو تعسفت<sup>(4)</sup>.

كما أنّ رقابة القاضي الإداري تضيق وتتسع بخصوص قول الإدارة بتوافر المصلحة العامة بحسب مدى رقابته عموماً في مجال القرارات الإدارية، فالقرار الإداري ليست كل

(1) - المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 36595 مؤرخ في 1984/05/26، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1990 ص 192 .

(2) - ثروت عبد العال أحمد، الرقابة القضائية على ملاءمة القرارات الإدارية، رسالة دكتوراه، جامعة أسيوط، مصر 1992 ص 590 .

يجب أن نفرق بين الطعن في القرار لانعدام المشروعية، والطعن فيه لعدم الملاءمة، فإذا كان يجوز لصاحب الشأن الطعن في القرار المصرح بالمنفعة العامة لعدم المشروعية لإساءة استعمال السلطة، وأن غرضه ليس النفع العام، فإنه لا يجوز الطعن فيه بحجة عدم الملاءمة كالفعل بإساءة اختيار المكان أو أن هناك مكان أفضل لأنه أمر متروك لتقدير الإدارة .

انظر د/ عبد الحميد فودة، المرجع السابق، ص 61 .

(3) - براهيم ساهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة دار الهدى، عين ميله، الجزائر 2012 ص 136 .

(4) - د/ سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة، ط 3، مصر 1978، ص 123.

عناصره مقيدة أو تقديرية، فبعضها تكون سلطة الإدارة إزاءه مقيدة، وتكون سلطتها تقديرية إزاء بعض الأركان الأخرى<sup>(1)</sup>.

إنّ مدى سلطات الإدارة هو الذي يحدد مدى سلطات القاضي في مجال الرقابة على الإدارة، كما أنّ هامش رقابة هذا الأخير يتوقف على نطاق الاختصاص الذي يندرج فيه نشاط الإدارة وأنّ سلطة إدارية ما تتوفر إما على سلطة مقيدة أو على سلطة مشروعة أو على سلطة تقديرية.

والسلطة التقديرية هي أن تكون الإدارة حرة تماما في التصرف في هذا الاتجاه أو ذلك وبدون أن تكون خاضعة لأي شرط، فهي قادرة على تقدير الشروط التي تتخذ على ضوءها قراراتها، كما أن القرارات الصادرة عن التقدير المحض والكامل للإدارة في الواقع قليلة إذ لا بد من توفر حد أدنى من الشروط أو من القواعد التي يتعين احترامها فالسلطة المختصة هي وحدها التي في إمكانها اتخاذ القرار العائد إليها مع احترام قواعد شكلية أو إجرائية سنها المشرع<sup>(2)</sup>.

يملك القاضي الإداري الرقابة الكافية للتحقيق من مدى توفر عنصر المنفعة العامة بغض النظر عما توصلت إليه لجنة التحقيق الإداري الحيادية غير المنتمية لأي طرف<sup>(3)</sup> لا سيما إذا كان قرار هذه اللجنة المعينة بالرفض، فبالنسبة لركن الشكل في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة يتمتع القضاء الإداري برقابة واسعة على الإدارة إزاءه، إذ لا تملك جهة الإدارة أية سلطة تقديرية في هذا الصدد حيث يتعين عليها أن تفصح عن إرادتها إفصاحا ظاهرا ولاكتفي منها بالإرادة الضمنية<sup>(4)</sup>.

يمكن القول أنّ سلطة الإدارة في هذا الصدد سلطة مقيدة يسهل الرقابة عليها، فينبغي على الإدارة أن تفرغ إرادتها بتقرير المنفعة العامة في الشكل الذي حدده القانون، وإلا أصاب

(1)- د/ عبد الوهاب البرزنجي السلطة التقديرية للإدارة، والرقابة القضائية عليها، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، مصر 1970، ص 400 .

(2)- أركان فريدة، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة، عدد 1، الجزائر 2000 ص 37 .

(3)- انظر المادة من قانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(4)- عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 152.

قرارها عيب يوجب الإلغاء، أما بخصوص مراقبته لركن السبب فإن القضاء يراقب الإدارة بشأنه ولكن رقابته في هذا الشأن محدودة فهو يراقب الحالة الواقعية ومدى وجودها بالفعل والتي جعلت جهة الإدارة تتدخل بالاستيلاء على أملاك الأفراد للمصلحة العامة.

فإذا توفرت للإدارة الحالة الواقعية التي تجعلها تتحرك في اتجاه تحقيقها بغرض تحقيق المنفعة العامة فإنها تتحرك في هذا الاتجاه، لأن شرط المنفعة العمومية في حد ذاته كشرط موضوعي أمر متروك للسلطة التقديرية للإدارة يراقبها في ذلك القاضي الإداري دون أن يتدخل في تقديرها.

أما عيب الغاية أو انحراف السلطة أو إساءة استعمال السلطة هو أن يمارس مصدر القرار السلطة التي خولها له القانون في تحقيق أهداف غير تلك التي حددها له<sup>(1)</sup>، فعلى الإدارة عندما تقوم بإصدار قراراتها أن تعمل على تحقيق الأهداف التي قصدها المشرع من وراء إصدار هذه القرارات، فيجب أن يكون الهدف من إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو المنفعة العامة فإذا كان الهدف واضحا كان قرار الإدارة سليما في غرضها يلحقه عيب الانحراف بالسلطة<sup>(2)</sup>، أما إذا باشرت الإدارة السلطة الممنوحة لها لتحقيق أغراض بعيدة عن المصلحة العامة أو تحقيق غرض غير الذي قصده المشرع فإنها تعتبر قد انحرفت بالسلطة<sup>(3)</sup>.

يرتبط لذلك عيب إساءة السلطة بالغاية التي يصبو القرار الإداري إلى تحقيقها إلا أنه قد تنحرف الإدارة في تحقيق الهدف الأصلي من عملية نزع الملكية بخروجها عن الأساس القانوني المسطر لها طبقا للقانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية<sup>(4)</sup> منه فتستغل الإدارة الأملاك المنزوعة في غير ما خصصت له وما تم التحقيق له والتصريح به في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

(1) د/ ماجد راغب الطلو، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر 1985 ص 406

(2) - عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 184.

(3) - د/ سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال الحق...، المرجع السابق، ص 50.

(4) - انظر المادة 2 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

فهي - أي الإدارة - وإن كانت غير مجبرة على إنجاز المشروع الذي كان موضوع الإعلان بالمنفعة العمومية، ولا يوجد ما يلزمها قانوناً بذلك، إذ يمكنها التخلي عن المشروع المزمع إنجازه لظروف معينة تقدرها الإدارة إلا أنها في الوقت نفسه غير مسموح لها باستبدال المشروع المصرح به في القرار الإداري بمشروع آخر ولو كان ذا منفعة عمومية إلا بقرار جديد يصرح بذلك<sup>(1)</sup> وفي حدود الآجال القانونية، وأن المخالفة التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية ترتب مسؤولية السلطة الإدارية مصدرة القرار وليس مسؤولية المستفيد من نزع الملكية<sup>(2)</sup>، وهو ما أكده القضاء<sup>(3)</sup>.

يتميز عيب الإنحراف بالسلطة بأنه عيب قصدي بمعنى أنه يجب أن تكون لدى الإدارة النية عند إصدارها القرار إساءة استعمال السلطة والانحراف بها، وهو أيضاً عيب احتياطي بمعنى أن القاضي إذا وجد عيب آخر يؤسس عليه حكمه بإلغاء القرار فيجب أن يستند إليه.

استقر القضاء الفرنسي في أحكامه الحديثة على أنّ الإدارة ملزمة بأن تستخدم سلطتها التقديرية بطريقة موضوعية خالصة، وما يتفق مع روح القانون، وبالشكل الذي يؤدي إلى تحقيق المصلحة العامة لا المصالح الفردية ودون أي تمييز حماية لحقوق الأفراد وحررياتهم<sup>(4)</sup>.

(1) - منشور وزاري مشترك، (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 007 مؤرخ في 11 ماي 1994 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

(2) - رحمانى أحمد، المرجع السابق. ص 30 .

(3) - جاء في قرار للمحكمة العليا:

" ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية التي تم الاستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق الطريق، ومن ثم فإن استغلال هذه القطعة لاستقبال بنايات ومشاريع عمومية يعد تحريفاً لهدفها الأصل

انظر المحكمة العليا قرار رقم 57808 مؤرخ في 14 / 01 / 1989، المجلة القضائية، عدد 4، الجزائر 1993، ص 185 .

(4) - د/ أحمد حافظ نجم، السلطة التقديرية للإدارة، ودعاوى الانحراف بالسلطة في الأحكام الحديثة لمجلس الدولة الفرنسي مقال منشور لمجلة العلوم الإدارية، العدد الثالث، مصر ديسمبر 1983، ص 44 .



تعتبر الغاية الحد الفاصل بين ما يعتبر سلطة تقديرية مشروعة وبين ما يعتبر تعسفا في استعمال السلطة، فهي المقياس الحقيقي والدقيق لوجود أو عدم وجود ذلك العيب في القرار الإداري<sup>(1)</sup>.

كما استقر القضاء الإداري الجزائري منذ مدة على هذا المفهوم، فهو يهتم بأمر استكشاف الغاية من القرار الإداري والتحقق من أنها غاية مشروعة بالفعل وإلا كان مصدره الإلغاء للانحراف بالسلطة ذلك أن الهدف الذي يسعى إليه رجل الإدارة في فقه القانون الإداري ينبغي أن يكون على الدوام تحقيق المصلحة العامة، وعليه فإن القاضي الإداري الجزائري فضلا على مراقبته لمدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية مراقبة شرط توفر المنفعة العمومية وأنها لا تخرج عن إطار ما حدده القانون<sup>(2)</sup>، وأن تكون ذات فعالية<sup>(3)</sup>.

فالقاضي الإداري يمتلك بدوره الرقابة الكاملة للتحقق من وجود المنفعة العمومية سعيا منه لحماية وضمان عدم انتهاك الإدارة لحق الملكية الخاصة<sup>(4)</sup>، أو تمت عملية النزع بطريقة غير قانونية، « La protection de la propriété privée aurait du conduire le juge administratif à refuser les expropriations qui ne s'imposent pas juridiquement<sup>(5)</sup>، بغض النظر عما توصلت إليه لجنة التحقيق تسوغ له التحقق من احترام تطبيق القواعد القانونية، وكذا موضوع إجراء نزع الملكية والتساؤل هل هو يستجيب فعلا لمفهوم وفكرة المنفعة العمومية<sup>(6)</sup>».

كما يمكن إبطال القرار الذي صرح بالمنفعة العمومية إذا ثبت أن المشروع المراد إنجازه يخالف تشريع آخر لحماية البيئة، أو فيه خطر على صحة وسلامة المواطنين كما

(1)- د/ عصام عبد الوهاب البرزنجي، المرجع السابق، ص 481 .

(2)- انظر المادة 2 ف 2 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 9 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(4)- **SIMON Gilbert** , Le juge judiciaire, gardien de la propriété privée immobilière, étude de droit administratif, Thèse de doctorat en droit, Faculté de Nantes, France 2006 , p490.

(5)-FOULQUIER Norbert , op.cit , p 429 .

(6)- كروغلي مقداد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة قضائية، عدد 02، الجزائر 1996، ص 30.

أخذ بذلك القضاء الجاري في بلدان أخرى<sup>(1)</sup> والبحث عن تحقيق التوازن بين المنفعة العامة، وحماية حق الملكية المضمون بموجب القوانين والأنظمة والإعلانات العالمية باعتباره من الحقوق الأساسية<sup>(2)</sup>.

حاول القضاء دائما التحقق من وجود المنفعة العمومية فعلا حتى في ظل التشريع السابق وألغى قرارات صرحت بالمنفعة العمومية واعتبرها مشوبة بعيب الإنحراف بالسلطة سيما إذا ثبت لديه أنها اتخذت بغرض تحقيق منفعة فردية ضيقة مخالفة للقانون<sup>(3)</sup>، وهذا من شأنه أن يجعل الإدارة توخي الحيطة والحذر الشديدين في تقدير توافر شرط الصالح العام الذي يبرر نزع ملكية الأفراد مراعاة لحقوق هؤلاء، وحقهم في التملك وخشية إلغاء قراراتها مما يضعها في موقف حرج<sup>(4)</sup>.

### ب) مدى سلطة القاضي الإداري في مراقبة الملاءمة

يقصد بسلطة مراقبة الملاءمة قدرة القاضي الإداري في التحقق، فضلا على صحة الوقائع، قدرته على الموازنة والترجيح بين المصلحة العامة التي يهدف القرار إلى تحقيقها والمصالح الأخرى التي يمسها، وذلك بالبحث في مدى ملاءمة هذا القرار من عدم ذلك بالنظر إلى المصالح المتضاربة<sup>(5)</sup>.

(1) - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، عدد 3، الجزائر 2003، ص18.

(2) - IDH . A E, OP CIT. P89

(3) - المحكمة العليا (غ) قرار رقم 157362 مؤرخ في 13 / 04 / 1998، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1998، ص188.

جاء فيه :

"و لما كان ثابتا في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزعت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة 2 / 2 من القانون رقم 9111 مؤرخ في 27 أبريل 1991 ومتى كان كذلك استوجب إلغاء القرار "

(4) - عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص189 .

(5) - زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة، المرجع السابق، ص30 .

## 1) ملائمة اختيار الأراضي:

تخضع عملية إختيار الأراضي محل نزاع الملكية للمنفعة العمومية إلى السلطة التقديرية للإدارة، وعن طريقها تكون هذه الإدارة حرة تماما في التصرف في هذا الاتجاه أو ذاك وبدون أن تكون خاضعة لأي شرط، فهي قادرة على تقدير الشروط التي تتخذ على ضوءها قرارها مع احترامها لبعض الشروط الشكلية والإجرائية التي سنّها المشرع، وهو ما استقر عليه إجتهااد المحكمة العليا، ف جاء في أحد قراراتها رقم 66960 مؤرخ في 21 أفريل 1990:

"من المستقر عليه قضاء أن القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة مسح ملائمة إختيار الإدارة للأراضي محل نزاع الملكية قصد إنجاز المشروع ذي المنفعة العامة"<sup>(1)</sup>

كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 105050 مؤرخ في 24 جويلية 1994:

"حيث أنه عملا بمبدأ الفصل بين السلطات، لا يمكن للقاضي الإداري إجبار الإدارة على الإلتزام بحل جديد لم يتم النص عليه في بنود العقد الأصلي المبرم بين الطرفين"<sup>(2)</sup>

وفي قرار آخر لمجلس الأعلى رقم 235222 مؤرخ في 13 نوفمبر 1982 جاء فيه:

"لا يحق حتى للمنزوع ملكيته من أن يعترض على هذا الإختيار، أو يعرض عوض الأراضي المعنية وموقعها أراضي أخرى"<sup>(3)</sup>.

كما ليس له حق معالجة قضية ملائمة إقامة المجموعة السكنية المقرر إنشاؤها، وأنّ القاضي الإداري ليس بإمكانه أن يصدر أوامر أو تعليمات للإدارة<sup>(1)</sup> فهو لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، وتقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض<sup>(2)</sup>.

(1) - المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 66960 مؤرخ في 21 /04/ 1990، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1992، ص158.

(2) - المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 105050 مؤرخ في 24/07/1994، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1994 ص218

(3) - المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 235222 مؤرخ في 13/11/1982، نشرة القضاة، عدد 1، الجزائر 1983، ص180

تعتبر مسألة اختيار الأراضي لإقامة المشروع في ضوء ما توصل إليه إجتهد القضاء الإداري هي من صميم اختصاص الإدارة، ويدخل ضمن سلطتها التقديرية لما تملكه من مقومات الخبرة والدراية، وليس للمحكمة أن تحل محل جهة الإدارة في تقدير ملاءمة أم عدم ملاءمة الموقع<sup>(3)</sup>، كما أنّ مسألة التسيير الإداري يبقى من صلاحيات الإدارة وحدها ولا دخل للقضاء الإداري في ذلك الذي هو مقيد بما نص عليه القانون، وما استقر عليه الإجتهد القضائي وهو ملزم للقاضي لأنّه المصدر الأساسي للقانون الإداري الذي أنشأ أغلب قواعده، ومن أهم هذه المبادئ المستقر عليها فقها وقضاء هو منع القاضي الإداري في التدخل في التسيير الإداري وإعطائه أوامر للإدارة أو الحلول محلها في مجالات اختصاصها، أو تدخل ضمن سلطتها التقديرية، لكن هذا لا يعني أنّ الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية<sup>(4)</sup>.

## 2) ملاءمة المشروع (مدى الأخذ بالنظرية التقييمية)

تدرّجت الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في فرنسا شيئاً فشيئاً، فكان عمل الإدارة المقرر للمنفعة العامة غير قابل للطعن فيه قضائياً، إلاّ عندما يتعلق الأمر بتطبيق تعسفي لقانون نزع الملكية على أساس أنه لم يكن قاضي الملاءمة<sup>(5)</sup>.

ظهر منذ مدّة نوع من الرقابة في الإجتهد القضائي الفرنسي مع قرار (Lagrange)، ثم قرار (Gomel)، وأصبح القاضي يخضع لحد أدنى من الرقابة ينصب على تقدير الوقائع من طرف الإدارة، إنّها الرقابة على الغلط الواضح في التقدير المعروفة بالرقابة الضيقة، وهي النظرية القريبة من نظرية الحصيلة (Thieorié du bilon) المطبقة في نزع الملكية

(1)- مجلس الدولة (قرار غير منشور)، فهرس 140 مؤرخ في 08/03/1999، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج1، الجزائر 2002، ص83 .

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 5638 مؤرخ في 15/07/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، الجزائر 2003، ص161.

(3)- عيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص211.

(4)- زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للقرعة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاء، عدد 54، الجزائر 2002، ص177 .

(5)-ODENT Bruno, OP.CIT. P 404.

من أجل المنفعة العمومية، حيث قاضي تجاوز السلطة يتثبت من مدى تحقق شرط المنفعة العمومية من جهة، ومن جهة أخرى يأخذ نتائج هذا القرار بعين الاعتبار<sup>(1)</sup>.

وسّع القضاء من سلطاته في الرقابة على قرارات المنفعة العامة، بحيث لا يكتفي القضاء الإداري الفرنسي فقط بالنظر إلى المصلحة العامة نظرة مجردة عسية على الرقابة بل أصبح بإمكانه أن يتحقق مما يجب أن يحققه هذا القرار من فائدة تحقق أكبر قدر من المصلحة العامة، وذلك عن طريق الموازنة بين الفائدة التي يحققها المشروع والمصالح التي يمسها<sup>(2)</sup>.

يعدّ هذا في حد ذاته صمام أمان بالنسبة للحالات التي تتعسف فيها الإدارة صراحة بسلطتها التقديرية، إذ أن الإدارة ملزمة بانتهاج طريق السلوك المقبول، بحيث أنّها إذا ما ارتكبت غلطا واضحا يتجاوز حدود المعقول في حكمها المنصب على عناصر الملاءمة فإنّ القاضي يقوم برقابة مخففة على التكييف القانوني<sup>(3)</sup>.

يُفسّر هذا على أنّه فضلا على رقابة القضاء الإداري لمدى إحترام الإدارة للشكليات والإجراءات القانونية، فله أيضا إمكانية التحقق من مدى وجود المنفعة العمومية المصرح بها بمقتضى قرار إداري صادر عن السلطة النازعة على إثر تحقيق إداري مسبق، حيث تعود مجلس الدولة الفرنسي إلغاء كل قرار للتصريح بالمنفعة العمومية يراه غير قانوني ويخرج عن هدف تحقيق المنفعة العامة المرجوة<sup>(4)</sup> سايره في ذلك القضاء الإداري الجزائري في عدة مناسبات.

سار مجلس الدولة الفرنسي في اتجاه مبدأ تقدير الملاءمة بصورة واضحة في عدّة قضايا مشهورة أهمها القضية المعروفة بـ (Ville Nouvelle)، والتي تتخلص وقائعها في أنّ الإدارة أرادت إقامة مدنية سكنية جديدة شرق مدينة (ليل) شمال فرنسا لحل أزمة

(1) - أبركان فريدة، المرجع السابق، ص39.

(2) - د/ عبد الحميد كامل نبيلة، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1993، ص200.

(3) - أبركان فريدة، المرجع نفسه، ص40.

(4) - AUBY Jean - Marie , op cit, P 99 .

الإسكان، وإنشاء مجمع لعدة كليات خارج مدينة ليل فتقرر دمج المشروعين معاً في مشروع واحد على مساحة 500 هكتار بتكلفة مليار فرنك فرنسي، وكان المشروع سيؤدي إلى هدم 250 منزلاً، وتم تعديله بناء على اقتراح المحقق في التحقيق الإداري المسبق إلى هدم فقط 88 مسكناً.

تقدمت إحدى الجمعيات بإقتراح نقل محور الطريق 30 متر فقط لتفادي هدم 80 منزلاً آخرين، ولكن الإدارة تمسكت برأيها، فطعنت هذه الجمعية الفرنسية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية فاستأنف وزير الإسكان الحكم أمام مجلس الدولة، فلخص مفوض الدولة إدعاءات الجمعية في جزئيتين:

**الجزئية الأولى:** إن إدعاء الجمعية بأن قرار التصريح بالمنفعة العامة مشوب بعيب الانحراف بالسلطة لأنه صدر لصالح منفعة شركة عقارية خاصة، فإن هذا ليس هو الدافع المشروع، فضلاً على أنه النظام القانوني يسمح بأن تعهد الإدارة بمشروعاتها لشركات خاصة لتنفيذها فتحقق المصلحتين العامة الخاصة.

**الجزئية الثانية:** وهي الأهم، أن ما يعد من سلبيات المشروع كلفته المالية، وعبؤه الإجتماعي، بحيث يصيب ظروف معيشة الأفراد العامة، وأثره على الملكية الفردية رغم أنه يحقق منفعة عامة.

إنتهى مفوض الدولة إلى أن المصلحة العامة المتحققة من المشروع (20.000 ساكن+ مجمع طلابي يضم 30000 طالب تفوق الأضرار المترتبة عليه، كما رأى استبعاد ما تدعيه الجمعية الطاعنة من أهمية نقل محور الطريق، ليس لأن ذلك مسألة ملاءمة تستقل بها الإدارة وإنما لأن المشروع بحالته هذه لا تعد أضراره كافية لحرمانه من صفة المنفعة العامة.

أخذ القسم القضائي الفرنسي لمجلس الدولة بما توصل إليه المفوض بأنه لا يحقق مشروع ما المنفعة العامة إلا إذا كانت الأضرار التي يسببها للملكية الفردية، وتكلفته المالية، وعبؤه الاجتماعي ليست مفرطة بالمقارنة بما له من منفعة عامة، وهو ما اعتبره المجلس الدستوري الفرنسي بمثابة إعتداء على الملكية الخاصة، وأن الإعتداء المفرط على الملكية الخاصة هو أحد معايير عدم مشروعية قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

يعتبر ما توصل إليه مجلس الدولة الفرنسي هو التعريف القضائي للمصلحة العامة الذي أوجده هذا الحكم حيث استبدل بالفكرة المجردة للمصلحة العامة فكرة إقتصادية تقوم على العائد الشامل للمشروع<sup>(1)</sup> ، وبهذا يكون هذا الحكم قد راعى إعتبارين، الإعتبار الأول هو حماية حقوق الأفراد الخاصة، وأما الإعتبار الثاني فهو مراعاة مقتضيات حسن سير الإدارة ومتطلباتها .

ذهب القضاء الإداري المصري مذهب القضاء الفرنسي حيث بلغ مراحل متقدمة في شأن رقابته على شرط المنفعة العامة، يتجاوز مرحلة مجرد تأكده من توافر المصلحة العامة إلى حد الموازنة بين المصالح التي يحققها القرار الإداري المصرح بالمنفعة العامة، وتلك التي تمسّ بالملكية الفردية، وترجيح بعضها على بعض، إلا أنّ رقابة الملاءمة هذه تكون في حدود ضيقة للغاية<sup>(2)</sup>، وهو ما أخذ به القاضي الإداري الجزائري الذي لا يكتفي بتقدير هذه التكاليف، وإنما يراقب المقدرة المالية للجهة القائمة على التنفيذ<sup>(3)</sup>؛ لأنّه لا يوجد ما يمنعه من ذلك يتحقق بموجبها من أن المشروع المراد إنجازه يرتب منافع تفوق المساوئ بالمقارنة مع مساسه بالملكية الفردية وقيمة الإنجاز والأضرار الإجتماعية المنجزة<sup>(4)</sup>، كون القضاء الإداري في مجال نزع الملكية ليس قضاء مشروعية فقط بل مشروعية وملائمة.

ذهبت المحكمة العليا في عدّة مناسبات، حاولت من خلالها التأكيد من توفر عنصر المنفعة العامة، بالبحث عن المساوئ الناجمة عن العملية، فجاء في إحدى قراراتها رقم 30715 مؤرخ في 13 جانفي 1991:

"حيث أنّه يستخلص من تقرير الخبير بأن العملية المسطرة لا تستجيب لأية حاجة من حاجيات المنفعة العامة، وإنما هي لصالح عائلة واحدة المتوفرة من قبل على طريق

حيث أن الهدف المتوخى من العملية أي إشباع حاجة ذات طابع عام لا يبرر المساس بملكية الطاعن.

(1)- عيد محمد سعد دسوقي، المرجع السابق، ص111.

(2)- د/ عبد الحليم كامل نبيلة، المرجع السابق، ص07 وما بعدها.

(3)- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2010، ص118.

(4)- زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة...، المرجع السابق، ص18.

وأنّ الحد الفاصل بين مفهوم القانونية، وبين مفهوم الملازمة حد دقيق<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية

يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية بموجب أحكام القانون عن الوالي المختص إقليمياً، بناء على التحقيق الجزئي، وعلى تقرير التعويض الذي تعدّه مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يشمل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبيّن في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه<sup>(2)</sup>.

يبلغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية طبقاً لأحكام المادة 25 من القانون رقم 91-11 المتمم إلى كل واحد من الملاك، أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، على أن يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه بالمادة 24 المذكور أعلاه.

يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي<sup>(3)</sup>، وهي آجال إستثنائية خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>، حيث يراقب القاضي الإداري مدى إحترام الإدارة لإجراءات صدور هذا القرار، مصدره، ومشمولاته، تبليغه إلى المعنيين وكل ذلك تحت طائلة طلب إلغائه في ظرف شهر كأجل إستثنائي قصير عملاً بقاعدة الخاص يقيد العام<sup>(5)</sup>، فضلاً على أنّه في حالة إلغاء التصرف لعيب أو خرق ما يتاح للإدارة تصحيحه والإستمرار في العملية إلى غاية القرار النهائي بالنزع<sup>(1)</sup>.

(1)- نقلاً عن، أبران فريدة، المرجع السابق، ص14.

(2)- انظر المادتين رقم 23 و24 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11، المرجع نفسه.

(4)- انظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(5)- تعتبر آجال الطعن المنصوص عليها في قانون نزع الملكية رقم 91-11 المتمم آجال استثنائية قصيرة مقارنة بآجال الطعن المنصوص عليها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، وهذا لنقادي عرقلة سير المرفق العام، وقصد إيجاد نوع من التوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في نشاط السلطة الإدارية، والحقوق الفردية المتعلقة بضمان حماية الملكية الخاصة المكرسة دستورياً.



### ثالثا: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية

لم ينص القانون رقم 91-11، ولا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتممين على إمكانية الطعن في قرار نزع الملكية كغيره من القرارات السابقين على صدوره، ووفق الآجال القصيرة خروجاً عن القواعد العامة، رغم أن قانون نزع الملكية قد وسّع في مجال الطعون ليشمل كل القرارات المحضرة لنزع الملكية باعتبارها قرارات إدارية قابلة للطعن فيها بالإلغاء مستقلة عن بعضها مكرسا الأثر الموقوف، لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(2)</sup>، عدا حالة إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي المصرح بمنفعتها بموجب مرسوم تنفيذي<sup>(3)</sup>.

يسمح هذا الإجراء الجديد بالحيازة الفورية للأموال والحقوق العينية العقارية بمجرد صدور المرسوم التنفيذي، بعد إجراء إيداع المبالغ المخصصة للتعويض لفائدة المعنيين في الخزينة العمومية تطبيقاً لمبدأ التعويض القبلي المكرس دستورياً، إلا أنه عملاً بهذه الأحكام الجديدة فإن الطعون القضائية المقدمة من طرف الأشخاص منزوعي الملكية ليس لها طابع توقيفي على الحيازة الفورية للملكية مقارنة بإجراءات نزع الملكية المحددة في القانون رقم 91-11 المتمم<sup>(4)</sup>.

وبالتالي لا تشكل هذه الطعون المقدمة للعدالة من طرف المنزوع ملكيتهم وأصحاب الحقوق في مجال التعويض بأي حال من الأحوال عائق لنقل الملكية لفائدة الدولة<sup>(5)</sup>، على أن يتم تكريس نقل الملكية بواسطة عقد إداري مباشرة بعد الدخول في الحيازة الفورية بالنسبة

انظر المواد 13 و14 و15 و26 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق .

(1) - بوصوف موسى، المرجع السابق، ص43.

(2) - انظر في ذلك:

- المادتين 13 و26 من القانون رقم 91-11، المرجع نفسه.

- منشور وزاري مشترك رقم 43/07، المرجع السابق، ص3.

(3) - انظر المادة 65 من القانون رقم 04-21، المرجع السابق.

(4) - منشور وزاري مشترك رقم 43-07، المرجع نفسه، ص04.

(5) - انظر في ذلك:

- منشور وزاري مشترك رقم 43-07، المرجع نفسه، ص4.

- مذكرة رقم 9056 مؤرخة في 07 أكتوبر 2008، المرجع السابق.

فقط لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي والتي يصرح لها بمرسوم تنفيذي.

يصدر قرار نزع الملكية عن الوالي المختص إقليميا في كل الأحوال<sup>(1)</sup> لإتمام صيغة نقل الملكية لفائدة الدولة، فهو قرار إداري صادر عن جهة إدارية، يتميز بالطابع التنفيذي، ويلحق أذى بذاته ، لذا فهو قابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة<sup>(2)</sup>، متى شابه عيب من عيوب عدم المشروعية، كصدوره خلافا للحالات المنصوص عليها قانونا على سبيل الحصر<sup>(3)</sup>، وأنّ عدم النص على إمكانية الطعن في قرار نزع الملكية، فإنّ هذا لا يمنع من إمكانية الطعن فيه في الآجال العادية، بل وحتى في الآجال الإستثنائية، استنادا لمبدأ الخاص يقيد العام من جهة، ووحدة موضوع نزع الملكية من جهة ثانية<sup>(4)</sup>.

لم يشر القانون رقم 91-11 المتمم إلى الآثار التي يترتبها قرار نزع الملكية على الأملاك المعنية خلافا للتشريع السابق الأمر رقم 76-48، الذي يعتبر أنّ قرار نزع الملكية يزيل من ذاته وفي تاريخ نشره جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها<sup>(5)</sup>، وهو ما أكدّه القضاء<sup>(6)</sup>، وخلافا أيضا للتشريع الفرنسي الذي تعرض بالتفصيل للآثار التي يترتبها الأمر المتعلق بنقل الملكية ( L'ordonance de transfert de propriété ) على المالكين يؤدي إلى فقدان المنزوع ملكيتهم لصفة المالك، فلا يمكنه

(1)- خلافا للتشريع الفرنسي حيث يصدر الأمر بنقل الملكية عادة بأمر على عريضة من قاضي نزع الملكية باعتباره القاضي المختص في نقل الملكية، وتحديد التعويضات، وهو غير قابل للاستئناف، وقابل للطعن فيه بالنقض أمام مجلس الدولة، وأما المرحلة الإدارية فإنّها تقتصر على الإجراءات وتحديد الأملاك والملاك عن طريق التحقيق واختيار الأراضي لتنفيذ المشروع المزمع إنجازه.

(2)- انظر المادة 801 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق. P 371 .

(3)- انظر في ذلك:

- المادة 29 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(4)- زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات...، المرجع السابق، ص 27.

(5)- انظر في ذلك:

- المادة 9 من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.

(6) - مجلس الدولة قرار رقم 12419 مؤرخ في 2003/12/16 مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الجزائر 2004، ص 117، جاء في إحدى حيثياته: "أنّ قرار نزع الملكية طبقا للقانون القديم يسقط من تاريخ نشره كل حق عيني قائم على العقار محل النزاع".

بيع الأملاك محل النزاع أو هبتها أو كرائها أو ترتيب أي رهن عليها، مع احتفاظ المالك بامتياز الحصول على الثمار إلى غاية تسديد التعويضات<sup>(1)</sup>، أما أثر نقل الملكية على الأملاك ذاتها فإنها تنتقل لملكية الإدارة محررة من كل القيود، وغير منقولة برهن أو حق عيني تبعي أو شخصي، فهو يضع حدا لحقوق الغير المترتبة عن الأملاك وانتقالها إلى التعويض<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### دعوى التعويض، ودعوى إسترداد الأملاك المنزوعة

يمكن للمنزوع ملكيته طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتمم أن يرفع أمام القضاء المختص دعوى تعويض من أجل إعادة التقييم، أو طلب النزاع التام (أولاً)<sup>(3)</sup>، كما يمكنه في حالة عدم تخصيص الأملاك المنزوعة للغرض الذي أنتزعت من أجله ممارسة دعوى إسترجاع الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة (ثانياً).

(1) - بوزريعات محمد، نزاع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2002، ص 85.

(2) - AUBY ( j-M) et DUCOS Ader et GONTHIER (j-C), op cit p 52 .

(3) - تجدر الإشارة الى أنّ القانون رقم 91-11 المتمم لم ينص بأي حال من الأحوال على إمكانية مراجعة التقييم إداريا المعد من طرف إدارة أملاك الدولة كهيئة إدارية تختص بتقييم الأملاك محل النزاع، وإعداد تقرير التعويض، وهو ما أكدته كذلك إحدى مذكرات أملاك الدولة تلحّ على عدم الإستجابة لأي طلب يخص مراجعة التعويضات المعدة من قبل هذه المصالح لما في ذلك من خرق للقانون، إلاّ عن طريق القضاء.

انظر مذكرة رقم 6408 مؤرخة في 15 / 10 / 2005 تخص تقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

علما أنه في المقابل حرصت إدارة أملاك الدولة على أن تكون التعويضات المعدة، تعبّر فعلا عن القيمة الحقيقية للأملاك، عادلة ومنصفة وقائمة على مبررات موضوعية يكون إدراجها في تقرير التقييم إجباريا حسب طبيعة الأملاك المعنية، تجنبنا للمنازعات المحتملة، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 91-11، بالإرتكاز على عناصر مقارنة صحيحة وغير قابلة للإحتجاج (نتائج المزاد العلني، صفقات منجزة من قبل مصالح أو هيئات عمومية...).

انظر في ذلك :

- مذكرة رقم 2938 مؤرخة في 02 / 06 / 2003 تتضمن تقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار نزاع الملكية صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- مذكرة رقم 03523 مؤرخة في 02 / 04 / 2014، تتضمن نزاع الملكية -تقييم الأملاك -، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

## أولاً: دعوى التعويض

تختلف دعوى التعويض في هذه الحالة باختلاف مضمونها، فقد يكون الهدف منها طلب مراجعة تقدير قيمة الأملاك المنزوعة المعد من طرف إدارة أملاك الدولة عن طريق القضاء المختص (1)، أو يكون الهدف منها طلب النزع التام أو التعويض عن نقصان القيمة (2) .

### 1 - دعوى إعادة التقييم

أعطى القانون رقم 91-11 المتمم للمنزوع ملكيته حق رفض التقييم، وحق إقتراح التعويض، وحق رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم المقترح بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض<sup>(1)</sup>.

ترفع الدعوى القضائية طبقاً لأحكام المادة 26 من قانون رقم 91-11 المتمم في خلال شهر من تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك تحت طائلة رفض الدعوى كون الآجال من النظام العام ، أما لمن لم تحدد هويته أثناء التحقيق الجزئي فإن مبلغ التعويضات يوضع لدى خزينة الولاية لمدة خمسة عشر سنة<sup>(2)</sup>، وهي مدة لتقادم الحقوق طبقاً لأحكام القانون المدني يسقط معها حق المطالبة القضائية<sup>(3)</sup>، لأن حق المالك في مطالبة الدولة حتى في حال استيلائها على العقار دون إتباع إجراءات نزع الملكية يسقط بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ إستحقاقه<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر في ذلك:

- المادة 26 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- د/ معاشو عمار، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الإدارة...، المرجع السابق، ص 41.

(2)- انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(3)- انظر في ذلك :

- المادة 308 من الامر رقم 75-58، المرجع السابق.

- المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

(4)- د/ جابر محجوب علي ود/ فايز عبد الله الكندي، المرجع السابق، ص 159.

## أ - تطبيق قاعدة التقييم وقت النزاع

يتم تقييم الأملاك محل النزاع من طرف مصالح أملاك الدولة<sup>(1)</sup> حسب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك شأنه في ذلك شأن بعض التشريعات<sup>(2)</sup> وقت التقييم ، وفي هذا نصت المادة 21 ف 3 من القانون رقم 91-11 " تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم " وهو ما أكده القضاء في عدة قرارات<sup>(3)</sup>.

كما جاء في قرار آخر لمجلس الدولة رقم 199301 مؤرخ في 06 نوفمبر 2001 قضى فيه بتعيين خبير لتقييم الأملاك المتنازع عليها وتحديد المبالغ المالية الموائية لكل قطعة حسب أسعار تاريخ وقت وضع اليد على الأملاك محل النزاع<sup>(4)</sup>، على أن تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية، وبأخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية<sup>(5)</sup>.

(1)- عن كيفية تحديد القيمة التجارية، أوالتعويض الأصلي، انظر : أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية دار هومة، الجزائر 2004، صص 87-105.

(2)- كالتشريع المصري، والكويتي الذي يأخذ بقاعدة التقييم وقت النزاع وحسب القيمة السوقية، وقت صدور قرار نزاع الملكية، أو قيمته وقت الاستيلاء.

انظر السيد وهبة الزنظلي، المرجع السابق، ص40.

(3)- انظر في ذلك :

- مجلس الدولة قرار رقم 034671 مؤرخ في 11/07/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، الجزائر، 2009، ص86.  
- مجلس الدولة قرار رقم 29055 مؤرخ في 12/07/2006، نشرة القضاة، عدد 61، الجزائر 2006، ص 389.  
والمجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 66966 مؤرخ في 05/05/1990، المجلة القضائية، عدد3، الجزائر 1993، ص 180.

(4)- مجلس الدولة قرار رقم 199301 مؤرخ في 06/11/2001، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر، 2002، ص230.

علما أن وضع اليد من طرف ولاية شلف كان في إطار إنجاز البرنامج الإستعجالي المسطر بعد زلزال شلف (1980)، أي أكثر من عشرين سنة دون تعويض، وإن كان من المفروض أن يعطى للمالك تعويض عن هذه المماثلة وليس فقط القضاء له بالتعويض عن نزاع الملكية.

انظر: د/ معاشو عمر، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري ...، المرجع السابق، ص85.

(5)- انظر المادة 32 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق.

يعتمد الخبير المعين لتقييم الأملاك على المرسوم رقم 93-271 مؤرخ في 10 نوفمبر 1993 المتضمن كليات تقييم الأملاك المبنية وغير المبنية<sup>(1)</sup>، مما يعني أن التعويض المتوصل إليه يبقى غير مناسب مقارنة بأسعار بيع الأراضي بين الخواص<sup>(2)</sup>.

### ب - عدم انتقال القاضي الإداري إلى الأماكن المعنية بالنزع

يعتمد القاضي الإداري المختص في دعوى التعويض والإلغاء<sup>(3)</sup> في حال رفع دعوى إعادة التقييم على تعيين خبير عقاري لإعداد خبرة دون النزول إلى الميدان، حيث أن القانون رقم 91-11 المتمم لا يلزم القاضي الإداري بالانتقال إلى الأماكن المعنية بالنزع لتقييمها، ويكتفي هذا الأخير بتعيين خبير في مجال رقابة يملك القاضي فيه كل الصلاحيات والوسائل لحسمه دون اللجوء إلى خبرة<sup>(4)</sup>.

خلافًا للتشريع السابق أي الأمر رقم 76-48 حيث ينتقل القاضي الإداري إلى الأماكن برفقة الأطراف المعنية لتقدير التعويض متى لم يتم الاتفاق عليه بالتراضي<sup>(5)</sup>، وخلافًا للمشرع الفرنسي الذي يلزم هو الآخر قاضي نزع الملكية بالانتقال إلى الأماكن من أجل تحديد التعويضات بنوعيتها الأساسية والتبعية لكل شخص معني بحضور الأطراف المعنية مع بيان قاعدة حساب هذه التعويضات<sup>(6)</sup>، فضلًا على بعض الصعوبات التي قد تعترض المنزوع ملكيته حين اللجوء إلى القاضي الإداري للمطالبة بإعادة تقييم الأملاك تتمثل في:

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 93-271 مؤرخ في 10 نوفمبر 1993 يحدد كليات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، ج ر عدد 74، الصادر في 14 نوفمبر 1993.

(2)- د/ معاشو عمار، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الإدارة...، المرجع السابق، ص35.

(3)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 475823 مؤرخ في 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا، عدد1، الجزائر 2009، ص209.

(4)- زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة، المرجع السابق، ص29.

(5)- انظر المادة 16 وما بعدها من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.

(6)- GUILLOT Philippe, Droit de l'urbanisme, édition ,ELLipses Marketing , S - A ,Paris, 2001. p, 82 .

## 1) إثبات الصفة:

تثور بخصوص دعوى التعويض عن نزع الملكية أمام القاضي الإداري مشكل إثبات الصفة للمنزوع ملكيته تحت طائلة رفض الدعوى، لا سيما بعد صدور قرار المحكمة العليا بغرفها مجتمعة رقم 136156 مؤرخ في 18 فيفري 1997<sup>(1)</sup> - أين تم تطبيق بصفة نهائية أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن قانون التوثيق، وأحكام المادة 324 مكرر 1 من ق م اللتان تتصان على الشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان ، وبالتالي لايعترف إلا العقود التوثيقية والعقود الإدارية المشهورة بالمحافظة العقارية لإثبات الملكية العقارية<sup>(2)</sup>.

وعليه يواجه الحائزون مشكلة إثبات صفتهم كأصحاب حق في التعويض في غياب السندات الرسمية المثبتة للملكية، رغم أن القانون رقم 91-11 المتمم يسمح للمحافظ المحقق التحقيق في الحياة ،وتدوين أسماء الحائزين من دون سند في تقريره النهائي الذي يرفعه للوالي، حيث يصدر بناءً على هذا التقرير، وتقرير مصالح أملاك الدولة المتعلقة بالتقييم قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية، مشتملا على أسماء وألقاب هؤلاء ويتم تبليغهم بهذا القرار، وبالتالي الاعتراف حتي للحائزين بدون سند بأنهم أصحاب صفة في التعويض، إلا أنهم إذا توجهوا للمطالبة بإعادة التقييم أمام القضاء الإداري المختص يواجهون بانعدام الصفة لعدم توفرهم على سندات ملكيته وقت إصدار قرار نزع الملكية رغم ورود أسمائهم في قرار الوالي<sup>(3)</sup>.

لذا يمكن اعتبار مرحلة تحديد الأملاك والحقوق العقارية محل نزع الملكية والتعرف على هوية المالكين التي تسبق صدور قرار قابلية التنازل من طرف الوالي سببا للمشكل المطروح والمتعلق بالصقة التي يترتب عنها الحق في التعويض في حالة عدم ذكرهم للمالك

(1)- المحكمة العليا (غرف مجتمعة) قرار رقم 136156 مؤرخ في 18 فيفري 1997، المرجع السابق، ص10.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 024778 مؤرخ في 28/06/2006، مجلة مجلس الدولة، عدد 18، الجزائر 2006، ص229.

(3)- مجلس الدولة قرار رقم 12419 مؤرخ في 16/12/2003، ص117، جاء فيه: " الحق في التعويض مقرر لمالك العقار وقت إصدار قرار نزع الملكية (المادة 13 وما بعدها من الأمر رقم 76-48، وأن تملك القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب في قضية الحال غير مطابق للواقع".

أو صاحب الحق، أو في حالة منازعة صفته بعد التعرف عليها من طرف المحافظ المحقق<sup>(1)</sup>.

يتّضح أنّ القضاء الإداري يتعامل مع القرارات الإدارية عندما تقدمها الهيئات الإدارية كدليل إثباتكمداولات المجالس الشعبية البلدية والولائية<sup>(2)</sup>، في حين لا يتعامل مع قرار قابلية التنازل كقرار إداري صادر عن الوالي المختص يتضمن أسماء هؤلاء يثبت صفتهم رغم عدم وجود نص في قانون نزع الملكية رقم 91-11 يستثني الحيابة بل ينص على التحقيق بشأنها على خلاف، المحكمة العليا التي تأخذ بالحيابة وتعتبر الصفة مسألة تتعلق بالموضوع يمكن إجراء تحقيق بشأنها<sup>(3)</sup>، بل وتفضلها على الملكية في حال النزاع تطبيقاً لأحكام القانون المدني، وعلى خلاف بعض التشريعات، التي تعتبر أنّ الأصل في استحقاق التعويض عن الاستملاك هو مالك الأرض المستملكة بسند مسجل في إدارة التسجيل العقاري، واستثناءً واضح اليد على أرض غير مسجلة معتبرا إياه صاحب حق في التعويض<sup>(4)</sup>.

## 2) عدم تحديد الجهة المستفيدة من نزع الملكية وتحميلها التعويض

لم ينص القانون رقم 91-11 المتمم على الجهة التي يمكن أن تستفيد قانوناً من نزع الملكية للمنفعة العمومية، خلافاً للتشريع السابق الأمر رقم 76-48 سالف الذكر<sup>(5)</sup>، سوى الإشارة إلى إيداع مبالغ التعويضات في الخزينة العمومية في الوقت الذي يتم فيه تبليغ قرار

(1) - كريببي (ز)، تعليق على قرار مجلس الدولة رقم 12419 مؤرخ في 16 ديسمبر 2003، يتضمن الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الجزائر 2004، ص117.

(2) - د/ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري...، المرجع السابق، ص77.

(3) - المحكمة العليا (غ ع)، قرار رقم 150865 مؤرخ في 25/02/1998، المجلة القضائية، عدد01، الجزائر 1998، ص74.

جاء في قرار للمجلس الأعلى: "من المستقر عليه في القضاء الإداري أن الشرط الأساسي لقبول دعوى التعويض في حالة المصادرة من أجل المنفعة العمومية هو عدم منازعة الملكية للمالك المصادر، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد مخالفاً للقانون".

انظر المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 58540، مؤرخ في 18/11/1990، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1992، ص147.

(4) - د/ عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص60.

(5) - انظر المادة 1 و2 من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.



قابلية التنازل عن الأملاك<sup>(1)</sup> تكرسا لمبدأ التعويض القبلي المنصوص عليه دستوريا حماية للملكية الخاصة من التعدي، خاصة وأنّ عدم دفع التعويض قد تم تكييفه قضائيا على أنه بمثابة إعتداء مادي<sup>(2)</sup>.

كرّس القضاء مبدأ التعويض على الجهة المستفيدة من نزع الملكية والزامها بدفعه للمنزوع ملكيته، في غياب وجود نص صريح في القانون رقم 91-11 المتمم، وهو ما أكدّه القضاء الإداري في عدّة مناسبات<sup>(3)</sup>، فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم 199301 مؤرخ في 06 نوفمبر 2001 جاء فيه:

كما ذهب مجلس الدولة في قرار له رقم 8247 مؤرخ في 22 جويلية 2003 جاء فيه:

"أن القانون رقم 90-09، والمرسوم رقم 94-215 قد نصا على تعيين الوالي كمثل للدولة على مستوى الجهات الإقليمية، وبالنتيجة يكون هو الأمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية، أو وجدت منازعة جديدة بخصوص هذه الصفة، كما أن المرسوم رقم 80-257 أسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال الشلف وإعطاء صفة الأمر بالصرف الثانوي"<sup>(4)</sup>.

(1) - انظر في ذلك:

- المادة 27 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-235، المرجع السابق.

(2) - المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 56710 مؤرخ في 1978/02/04 مجلة قضائية، عدد 02، الجزائر 1983، ص 150.

(3) - "حيث أنه في ثابت قضية الحال أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي مصالح الدولة، مما يتعين القول أن هذه المصالح تتحمل وحدها التعويضات المستحقة إلى المستأنف عليهم.

ولكن حيث أنه في حال يستحيل تعريف وتحديد هذه المصالح مما يتعين خبير في القضية وإدخال المستفيدين في الخصام".

انظر مجلس الدولة قرار رقم 199301 مؤرخ في 2001/11/06، المرجع السابق، ص 230.

- انظر كذلك في هذا الصدد، مجلس الدولة قرار رقم 12368 مؤرخ في 2002/06/25، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2003، ص 182.

(4) - مجلس الدولة قرار رقم 8247 مؤرخ في 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، عدد 04، الجزائر 2003، ص 64.

وعليه فإنه إذا لم يذكر المستفيد من نزع الملكية وتحميله التعويض المستحق أن يتحمل ذلك الوالي المختص إقليميا بصفته ممثلا عن الدولة في ولايته وبصفته هذه يتخذ مقررات نزع الملكية، وبالنتيجة فإنه هو من يلزم بدفع التعويض المستحق، وهو ما كرّسه القضاء<sup>(1)</sup>، كما أنّ القانون رقم 91-11 لم يشر الى الآثار المترتبة عن تأخر الإدارة في دفع التعويض للمنزوع ملكيتهم، على خلاف التشريع القديم الذي ينص على أنه إذا لم يؤدّ التعويض أو لم يجر إيداعه خلال مهلة سنة واحدة ابتداء من صدور المقرر النهائي<sup>(2)</sup>، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب القضاء من جديد في مبلغ التعويض<sup>(3)</sup>، وخلافا أيضا للمشرع الفرنسي الذي رتب آثارا خاصة على تأخر الإدارة في دفع التعويض بعد ثلاثة أشهر من تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، فإذا لم يسدد المبلغ تلتزم هذه الإدارة بدفع فوائد تأخيرية إضافية إلى الفوائد التي تنتج عن الأملاك حسب طبيعتها<sup>(4)</sup>.

## 2 - دعوى طلب النزع التام أو التعويض عن نقصان القيمة

تنص المادة 22 من القانون رقم 91-11 المتمم على أنه:

"إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءًا من العقار يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

ويجب في كل الأحوال أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

طبقا لأحكام هذه المادة فإنّ للمنزوع منه جزء من ملكيته وبقي له جزء غير صالح للإنتفاع، له حق رفع دعوى قضائية للمطالبة بالنزع التام مقابل تعويضه عنه، أو أن يتم تعويضه عن

(1)- مجلس الدولة قرار غير منشور مؤرخ في 2001/12/24، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، ج 12، الجزائر، 2004، ص 407.

(2)- لأكثر تفاصيل راجع: بعوني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر كلية الحقوق، الجزائر 2003. ص 30 وما بعدها.

(3)- انظر المادة 30 من الأمر رقم 76-48، المرجع السابق.

(4)- GUILLOT Philippe, OP CIT, p 84.

نقصان قيمة العقار في حال امتنعت الإدارة عن النزاع، وهو ما كرّسه القضاء، حيث يرى القاضي الإداري نفسه غير مؤهل بالزام الإدارة بأخذ جميع الأراضي، وليس بإمكانه أن يعطيها أوامر أو توجيهات عملاً بمبدأ الفصل بين السلطات<sup>(1)</sup>، فهو لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، وتقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض، كما لا يستطيع إجبارها على التنفيذ بالغرامة التهديدية<sup>(2)</sup>، بل وقد اعتبرها أحيانا عقوبة ينبغي تطبيق عليها مبدأ قانونية الجرائم والعقوبات، أي سنها بقانون، حيث لا يجوز للقاضي الإداري النطق بها في غياب وجود قانون يرخّص بها<sup>(3)</sup>، رغم أن أحكام المادتين 340 و471 من قانون الإجراءات المدنية القديم جاءت عامة لا تميز بين الإدارة والأفراد<sup>(4)</sup>، مما أبعدها تماماً على إمكانية النطق بها ضد المؤسسات العمومية منتهكا بذلك نصاً قانونياً، واعتداء على السلطة التشريعية<sup>(5)</sup>، خلافاً للتشريع الحالي أي القانون رقم 08-09 يتضمن ق. إ. م. و. لا سيما المواد من 980 إلى 985 أين أصبح القاضي الإداري يستطيع لضمان تنفيذ أحكامه توقيع الغرامات المالية ضد الإدارة بشروط، وتبيان نظام تسويتها<sup>(6)</sup>، لهذا أصبح بإمكان القاضي الإداري النطق بالغرامة التهديدية على الإدارة بنصوص صريحة، فضلاً

(1) - د/ بودريوة عبد الكريم، مبدأ عدم جواز توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة تقليد أم تقييد المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 1، الجزائر 2007، ص 39 وما بعدها.  
(2) - المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 115284 مؤرخ في 13/04/1997، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1998، ص 193.

وجاء في قرار آخر لمجلس الدولة: "أن الغرامة التهديدية ينطق بها القاضي كعقوبة، وبالتالي ينبغي تطبيق مبدأ قانونية الجرائم والعقوبات عليها، أي يجب سنها بقانون، وعليه لا يجوز للقاضي الإداري النطق في المسائل الإدارية بالغرامة التهديدية ما دام لا يوجد قانون يرخّص بها".  
انظر مجلس الدولة قرار رقم 014989 مؤرخ في 08/04/2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 3، الجزائر 2003، ص 177.

(3) - مجلس الدولة قرار رقم 014989 مؤرخ في 08/04/2003، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر 2003، ص 17.  
(4) - لأكثر تفاصيل انظر: غناي رمضان، تعليق على قرار مجلس الدولة رقم 014989 مؤرخ في 08 أبريل 2003 المذكور أعلاه، يتضمن الغرامة التهديدية، مجلة مجلس الدولة، العدد 4، الجزائر 2003، ص 145 وما بعدها.  
(5) - د/ معاشو عمار، دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، مجلة المحاماة، تيزي وزو، العدد 1، الجزائر، ماي 2004، ص 58.

(6) - كمون حسين، ظاهرة عدم تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية الصادرة ضدها، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق، الجزائر 2008، ص 80.

على إمكانية توجيه أوامر لها، مما يدل على توسيع سلطات القاضي الإداري في حماية الحقوق والحريات<sup>(1)</sup>.

يعدّ هذا من المبادئ الأساسية التي استقر عليها الفقه والقضاء، وهو منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري، وإعطاء أوامر للإدارة، والحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصها، أو تدخل ضمن سلطتها التقديرية، لكن هذا لا يعني أنّ الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية<sup>(2)</sup>، وعليه يلجأ القاضي في هذه الحالة إلى تطبيق أحكام المادة 22 ف 2 من القانون رقم 91-11 وبالتالي التعويض على نقصان القيمة من جراء نزع جزء دون الجز الآخر، وكأته نزع تام دون الحكم به، إحتراما لمبدأ عدم إعطاء أوامر للإدارة<sup>(3)</sup>.

تذهب بعض التشريعات في تقدير الجزء الباقي إلى مراعاة ما زادت أو نقصت من قيمة الجزء التي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة، فقد يترتب على نزع ملكية جزء من العقار أن تزيد قيمة الجزء الباقي، كأن يصبح مطلا على ميدان عام أو شارع رئيسي مما يرفع من قيمته، والعكس صحيح كأن يبقى الجزء صغيرا لا ينتفع به<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر في ذلك:

- قزلان سليمة، توسيع سلطة القاضي الإداري للاستعجال في توجيه أوامر للإدارة لحماية الحريات الأساسية بموجب قانون 08-09 يتضمن ق إ م وإ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، العدد 4، الجزائر 2011، ص31 وما بعدها.

- أحمد حطاطاش، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، الدراسات والبحوث البرلمانية، الفكر البرلماني، العدد 21، الجزائر نوفمبر 2008، ص110.

(2)- زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للقرعة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، عدد 54، الجزائر 2002، ص177.

(3)- زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة...، المرجع السابق، ص22.

(4)- السيد وهبة الزنقلي، المرجع السابق، ص96.

## ثانيا- دعوى استرداد الأملاك المنزوعة

تنص المادة 32 من القانون رقم 91-11 على أنه:

"إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق."

يجوز للمنزوع ملكيته طبقا لهذه الأحكام طلب إسترجاع العقارات المنزوعة متى لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال، لأن المشرع لم يجعل سلطة الإدارة مطلقة في ترتيب الآثار القانونية اللازمة لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، وانقاء تماطلها في تتويج قرارها بالآثار والغايات المقصودة فحدد أجلا لسقوط الأثر القانوني لهذا القرار<sup>(1)</sup>، دون تحديد لكيفية هذا الانطلاق، وما هي النسبة المئوية التي يجب أن يصلها المشروع يتحقق معه الانطلاق الفعلي حسب مفهوم هذا القانون، وماذا لو بدأت الأشغال ثم توقفت لمدة تفوق ما هو محدد في العقود والقرارات المرخصة لعملية نزع الملكية من آجال<sup>(2)</sup>.

كما أنّ القانون رقم 91-11 لم ينص على كيفية تجديد المدة بعد إنقضاء الأربع سنوات (4) الأولى لإنجاز عملية نزع الملكية إذا كانت أهمية المشروع تقتضي ذلك، بمعنى هل يكون التجديد بشكل صريح باتخاذ قرار إداري آخر يصرح بمدّة مساوية للمدّة الأولى، أم أنّه يكون بشكل ضمني، وعلى من يقع طلب هذا التجديد، أو يترك الأمر للقاضي لتحديد مدى أهمية المشروع لتبرير التجديد طبقا لأحكام القانون، وهو ما قضى به مجلس الدولة، فجاء في قراره رقم 12466 مؤرخ في 17 ديسمبر 2002:

(1)- د/ معاشو عمار، عزوي عبد الرحمن، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، الجزائر 2000، ص 46.

(2)- عولجت المسألة في فرنسا حسب حجم وأهمية الأشغال المنجزة قبل التوقف ونسبة إنجازها بالنسبة للمشروع ككل، وكذا حسب مدة التوقف ونية الإدارة في الاستمرار في الأشغال أو إهمالها.

Cassation Civil , Projet d'aménagement 27 /05/1999 de l'iste d'abe Au (j-C- p, lasemmane juridique , édition générale.

نقلا عن بوصوف موسى، المرجع السابق، ص 44.

"حيث أنه كان يمكن للبنك الجزائري المستفيد من عملية نزع الملكية ان يطلب من الولاية تجديد المدة مرة أخرى لإنجاز حزام أمني يحيط بدار النقود التابعة لبنك الجزائر وهو مشروع ذو أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية والمالية، ويشكل مصلحة وطنية غير أن البنك لم يقم بأي إجراء، وأن الولاية لم تقم بأي تجديد مما يجعل قرار نزع الملكية محل النزاع مخالفا للقانون"<sup>(1)</sup>

يتبين أن الآجال المنصوص عليها طبقا لأحكام القانون هي آجال لإتمام عملية نزع الملكية، وأن تتخذ القرارات المرخصة لذلك في إطارها تحت طائلة عدم مشروعية العملية برمتها لمخالفتها القانون، خلافا للتشريع السابق الأمر رقم 76-48 يحدد كفيات نزع الملكية الذي حذا حذو المشرع الفرنسي، فجاءت أحكامه أكثر وضوحا من الناحية الإجرائية رغم صدوره في ظل النظام الإشتراكي، إلا أنه كان أكثر تقييدا للإدارة في ترتيب الآثار القانونية من قانون نزع الملكية الحالي رقم 91-11 المتمم، فنصت المادة 48 منه على أنه:

"إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات أن نزع عنها ذلك التخصيص جاز للمالكين القدماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية".

تصدت المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) لمثل هذه الحالات التي لم تنتقيد بها الإدارة فأبطلت قرارات نزع الملكية فعلا معتبرة عدم تخصيص العقارات المنزوعة لمدة خمس سنوات سببا من أسباب إبطال القرار الإداري (قرار نزع الملكية)، وكأنه قرار غير مشروع في حين لا يتعلق الأمر بمدى المشروعية، مع أنه استنفذ آجال تنفيذه، في حين أنها مدة للإدارة من أجل تخصيص الأملاك المنزوعة للمنفعة العمومية المقصودة ترتب أثرا قانونيا يتمثل في حق المطالبة بالاسترجاع وليس إلغاء القرار<sup>(2)</sup> الذي صدر صحيحا مطابقا للقانون.

أخذت المحكمة العليا في قرار آخر رقم 84308 مؤرخ في 12 جانفي 1993 بمدّة خمس سنوات لعدم التخصيص لإبطال القرار الإداري، وأن من حق المنزوع ملكيتهم طلب

(1)- مجلس الدولة قرار رقم 12466 مؤرخ في 2002/12/17، نشرة القضاة، عدد 58، الجزائر 2006، ص292.

(2)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 71121 مؤرخ في 07 /04/ 1990، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1991، ص239.

الاسترجاع في مدّة 30 سنة من تاريخ الأمر بنقل الملكية عملاً بأحكام المادة 54 من الأمر رقم 53-997 مؤرخ في 23 أكتوبر 1953 النص الفرنسي المطبق آنذاك في مجال نزع الملكية قبل صدور الأمر رقم 76-48 المتعلق بنزع الملكية الملغى<sup>(1)</sup>.

إلا أنّ مجلس الدولة غير رأيه ولم يستقر على هذا الإجتهد الشاذ ، حيث جاء في قرار له رقم 006222 مؤرخ في 15 أبريل 2003:

"يجوز لأصحاب العقار المطالبة باسترجاع العقار محل نزع الملكية إذا لم ينفذ قرار نزع الملكية خلال أجل خمس سنوات، وأن المطالبة تنصب على الاسترجاع وليس على إلغاء قرار نزع الملكية.

ومن ثم فإن إلغاء قرار إداري يتم عندما يكون مشوباً بعيب من العيوب التي تجعله باطلاً، وقابلاً للإلغاء بينما القرار كان صحيحاً وشرعياً، وأنه في حالة عدم تنفيذه لمدّة حددها القانون، يمكن وقتها لأصحاب الحق والعقار المطالبة ليس بإلغاء القرار وإنما المطالبة باسترجاع العقار لأن المشروع الذي انتزع من أجله العقار لم يتم إنجازه في وقته"<sup>(2)</sup>

يعتبر أجل 15 سنة من صدور قرار نزع الملكية لممارسة حق الاسترجاع مدّة تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية غير المستعملة والمخصصة فيما نزع من أجله طبقاً لأحكام القانون تحت طائلة رفض الدعوى، فجاء في قرار آخر لمجلس الدولة رقم 22461 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005 جاء فيه:

"حيث أن قرار قابلية نزع الملكية قد صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف يتضمن نزع ملكية الأراضي التي تبلغ مساحة 124 هكتار لفائدة بلدية برج بوعريريج.

(1)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 84308 مؤرخ في 12/01/1993، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر، 1993، ص 233.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 006222 مؤرخ في 15/04/2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 04، الجزائر 2003، ص 91.

حيث أنه منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى استرجاع الجزء الذي لم يستعمل لإنجاز المنطقة إلا في 13 أبريل 2003 بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر رقم 76 - 48 المتضمن قواعد نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

يتعيّن لممارسة حق استرجاع الأملاك المنزوعة للمنفعة العمومية في غياب النص على شروط وإجراءات ذلك بمقتضى القانون رقم 91-11 المحدد لكيفيات نزع الملكية المتمم، مراعاة ما يلي:

- إذا لم يعيّن للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات، أو رفع عنها ذلك التخصيص، يحق في هذه الحالة للمالكين القدامى أو خلفائهم طلب إعادة البيع ويستبعد منها ما تم التنازل عنه بناء على طلب المالك<sup>(2)</sup>.

- أن يتم ممارسة حق طلب إعادة البيع طيلة مهلة 15 سنة من تاريخ صدور قرار نزع الملكية تحت طائلة رفض الدعوى تقابلها مدّة 30 سنة في القانون الفرنسي من تاريخ الأمر بنقل الملكية، وفي حالة تقديم طلب الاسترجاع أو إعادة التنازل لا يحق للإدارة التجديد والتمديد، وإعادة التخصيص وفي ذلك حماية للمالك الأصلي المدعي في دعوى السقوط<sup>(3)</sup>.

- حالة عدم احترام الإدارة للمواعيد المقدمة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وهي مدّة 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة حسب أهمية المشروع، وفي هذه الحالة لا يتم إعادة بيع أو استرجاع العقارات المقصودة لأن العملية لم تكتمل، ولم تنتقل الملكية إلى الدولة، فهي لا تزال في أيدي أصحابها الذين لهم فقط طلب بطلان الإجراءات<sup>(4)</sup>.

(1) - مجلس الدولة قرار رقم 22461 مؤرخ في 18/10/2005، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، الجزائر 2005، ص105.

(2) - بوزريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وألوية الشراء والإيجار، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، الجزائر 2003، ص 34.

(3) - د/ معاشو عمار وعزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص48.

(4) - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص239.



- يشترط لممارسة حق الاسترجاع أن لا يصدر قرار جديد يصرح بالمنفعة العمومية على نفس العقارات خلال المدّة المذكورة<sup>(1)</sup>، لأنه لا يوجد ما يمنع الإدارة قانوناً من تغيير موقفها بما تمتلكه من سلطة تقديرية لتصحيح الإجراء فقط عليها احترام الإجراءات القانونية تحت طائلة البطلان، فضلاً على وجوب مراعاة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال خلال المدّة القانونية المقررة في العقد أو القرار المصرح بالمنفعة العمومية تطبيقاً لأحكام المادة 32 من القانون رقم 91-11 المتمم.

يوجّه المالك المعني طلبه المتضمن استرجاع الأملاك المعنية إلى الإدارة أي السلطة النازعة يلتزم إعادة بيعه أملاكه المنزوعة للمنفعة العمومية دون أن تخصص لهذه الأخيرة، أو لتوافر حالة من الحالات السابقة، وذلك خلال مدّة 15 سنة كاملة من تاريخ نزع الملكية، وهي آجال تقادم الدعوى وتقدم الحقوق طبقاً لأحكام القانون<sup>(2)</sup>، وفي حالة الرفض يرفع المعني دعواه إلى القضاء المختص لطلب استرجاعه أملاكه، وعليه أن يثبت توفر ما يبرر حق الإسترجاع.

## المبحث الثاني

### حماية الملكية الخاصة في إطار قوانين أخرى

أفرد المشرع حماية للعقار في حد ذاته سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو العقار الحضري مجموعة من النصوص القانونية الخاصة به من أجل الحماية والمحافظة على هذا العقار، تهدف في مجملها إلى ضرورة تقيّد المالك أو الحائز بسند قانوني بالقانون في استعماله واستغلاله لعقاره محل الملكية أو الحيازة تحت طائلة توقيع الجزاءات سواء تلك المنصوص عليها بموجب قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وقانون التوجيه الفلاحي، فيما يتعلق بالعقار الفلاحي (مطلب أول)، أو المنصوص عليها بموجب قوانين التهيئة والتعمير فيما يتعلق بالعقار الحضري حفاظاً على النسيج العمراني، فضلاً على تكريس إجراءات جديدة لتسوية وضعية البناء غير المشروع، وذلك عن طريق قانون المطابقة بعد أن أصبح ظاهرة متفشية يجب التعامل معها في إطار القانون (مطلب ثان).

(1)- منشور رقم 007 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 308 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## المطلب الأول

### حماية العقار الفلاحي في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25

يعتبر العقار الفلاحي أحد أهم ركائز ودعائم الاقتصاد الوطني وذلك لأهمية الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به، لذا أولاه المشرع أهمية كبيرة حرصا منه على حمايته والمحافظة عليه من كل أشكال التعدي في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مكرسا مبدأ استغلال الأراضي الفلاحية وعدم التعسف في استعمال حق الملكية مهما كان المستغل مالكا كان أو مجرد حائز تحت طائلة توقيع العقوبات الإدارية لما يسببه من إضرار بالمصلحة العامة (فرع أول)، كما أنه فضلا عن ذلك ومن أجل الحماية والمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية تم تكريس مبدأ حرية المعاملات العقارية على هذه الأراضي بقيود (فرع ثان).

### الفرع الأول

#### عدم استغلال الأراضي الفلاحية

حرص المشرع على ضرورة استغلال الأراضي الفلاحي بما فيها أراضي الملكية الخاصة لأهميتها من جهة، ومن أجل المحافظة عليها من جهة أخرى، إلا أن مصطلح عدم الإستغلال عرف مفهوما مغايرا طبقا لأحكام القوانين المتعاقبة، لا سيما في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، عنه في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 (أولا)، فضلا على تكييفه القانون (ثانيا)، كما أن عدم إستغلال الأراضي الفلاحي تعاينه لجنة مختصة مخولة لهذا الغرض (ثالثا).

#### أولا: مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية

إختلف مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل تطبيق أحكام الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية (1)، عنه في ظل أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم (2).

## 1 - مفهوم عدم الإستغلال طبقا لأحكام الأمر رقم 71-73

يرتبط مفهوم عدم إستغلال الأراضي الفلاحية طبقا لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن ث. ز بشخص المالك أكثر من الأرض محل الإستغلال، فجاءت أحكامه تركز على صفة المالك المستغل من عدم ذلك لتبرير إجراءات التأميم، أو حتى إلغاء حق الملكية، حيث نصت المادة 28 من هذا الأمر على أنه:

"يلغى حق الملكية في كل أرض زراعية او معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالإستغلال حسب أحكام هذا الأمر.

ومع مراعاة الإستثناءات المنصوص عليها في الفصل 2 الوارد بعده، تؤمم الأرض المعنية على الوجه المذكور بتمامه لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية".

يعد في مفهوم أحكام هذا الأمر رقم 71-73 مالكا غير مستغل كل شخص لا يستغل مباشرة أو شخصيا الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة والتي يحوز حق ملكيتها، وعلى الخصوص:

- كل مالك يعهد باستغلال أرضه خلال السنة الزراعية إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين مقابل ريع أو أجره نقدية أو عينية.

- كل مالك يتخلى عن إستغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل وسابقتين لتاريخ نشر هذا الأمر، حتى ولو كان عهد بها خلال تلك المدة إلى منتدب أو وكيل<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنّه طبقا لهذا الأمر فإنّ الأرض لمن يخدمها، ولا يملك الحق في الأرض إلا من يفلحها ويستثمرها، كما أنّه لا حق في الأرض للمالك الزراعي الذي لا يساهم فعليا في الإنتاج، ويسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحه أرضه<sup>(2)</sup>.

(1)- انظر المادة 30 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 2 من الأمر رقم 71-73، المرجع نفسه.

يتضح من خلال هذه الأحكام أنّ مفهوم عدم الإستغلال مرتبط إرتباطا أساسيا بصفة المالك نفسه الذي يجب عليه أن يستغل أرضه الفلاحية ويستثمرها بنفسه دون أن يعهد بها لشخص آخر تحت طائلة إسقاط حقه في الملكية، وبالتالي تكريس مبدأ الإستغلال الشخصي والمباشر تحت طائلة توقيع إجراءات التأميم، كأخطر جزاء يطال حق الملكية.

## 2 - مفهوم عدم الإستغلال طبقا لأحكام القانون رقم 90-25

يعتبر الإستغلال الأمثل والعقلاني للأراضي الفلاحية بصرف النظر عن نظامها القانوني<sup>(1)</sup> أحد أهم المبادئ التي كرّسها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم قصد النهوض بالقطاع الفلاحي، وبغية تحقيق الأمن الغذائي، مهما كانت صفة المستغل مالكا كان أو مجرد حائز، لأنّ العبرة طبقا لأحكام هذا القانون بخدمة الأرض الفلاحية وعدم تركها دون استغلال وليست العبرة بصفة الخادم أو المستغل.

وعليه نصت المادة 48 ف 2 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم على أنّه:

"يشكل الإستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

كما تعد أرضا غير مستغلة طبقا لأحكام هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنّها لم تستغل إستغلالا فلاحيا مدّة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل<sup>(2)</sup>.

يكون المشرع بموجب أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري قد أعطى مفهوما جديدا لعدم الاستغلال، وذلك بتركيزه بالدرجة الأولى على خدمة الأرض الفلاحية ذاتها وعدم تركها دون استغلال دون عنايته بصفة الخادم الذي قد يكون مالكا الحقيقي، أو حائزها، أو أن يعهد بها لشخص آخر لاستغلالها عن طريق تأجيرها ولو بعقود عرفية حيث نصت المادة 53 ف 2 من هذا القانون على أنه:

(1) - سواء كانت تابعة لأملاك الدولة، أو خاضعة للأملاك الخاصة حيث في هذه الحالة الأخيرة تطبق عليها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 49 من القانون رقم 90-25 المرجع السابق.

"ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الاهداف السالفة الذكر ويمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية".

يعد هذا التأجير بعقود عرفية خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في أحكام القانون المدني<sup>(1)</sup>، كون العقد العرفي باطل بطلان مطلق، ومع هذا سمح المشرع بهذا التصرف بخصوص الأراضي الفلاحية بغية تحقيق مبدأ الإستغلال الفعلي المباشر أو حتى غير المباشر، لأنّ العبرة بالإستغلال وليس بشخص المستغل، وهو ما كرسته الغرفة العقارية في عدّة قضايا تطبيقاً للقانون<sup>(2)</sup>.

تخلى المشرع بهذه الأحكام عن مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الزراعية أو المعدة للزراعة الذي كان مكرساً آنذاك بمقتضى أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية تحت طائلة تطبيق إجراءات التأميم كون الأرض ملك لمن يخدمها<sup>(3)</sup>، أكدته أحكام القانون المدني<sup>(4)</sup>.

يكون المشرع بمقتضى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 قد أبدى مرونة كبيرة في تعامله مع ملاك الأراضي الفلاحية بحيث سمح لهؤلاء بالاستغلال الفعلي بصفة مباشرة أو غيرالمباشر، فضلاً على أحقيتهم في تأجيرها ولو بعقود عرفية كاستثناء ولا يعد ذلك خرقاً للقانون.

كما أنّه طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المذكور أعلاه المعدل والمتمم، فإنّ الأرض المعنية بالاستغلال هي كل أرض فلاحية بصرف النظر عن نظامها القانوني، سواء كانت تابعة للدولة والممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية أو تابعة

(1)- انظر المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(2). انظر في ذلك:

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 233101 مؤرخ في 2002/07/17، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2004، ص 305.

- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 656494 مؤرخ في 2011/02/10، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011، ص 157

(3)- انظر المادة الأولى من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 692 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

للخواص، ولا تختلف سوى في الإجراءات القانونية المطبقة في حالة إثبات عدم الإستغلال حسب كل نظام ومن ثم تطبيق الجزاءات المنصوص عليها قانونا، حيث تخضع أراضي الملكية الفلاحية الخاصة غير المستغلة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>، في حين تخضع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الممنوحة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية فردية كانت أو جماعية إلى المرسوم التنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير 1990<sup>(2)</sup>.

يعتبر أيضا طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة واجب على كل مالك حقوق عينية عقارية، أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما<sup>(3)</sup>، وبالتالي فهو التزام قانوني يقع على عاتق المالك الحائز بقوة القانون تحت طائلة توقيع الجزاءات المنصوص عليها قانونا على هؤلاء متى ثبت عدم استغلال الأراضي الفلاحية لمدة معينة عن طريق شهرة علنية ووفق إجراءات وكيفيات حددها القانون<sup>(4)</sup>.

بهذه الأحكام يكون المشرع قد أخرج إستغلال الأراضي الفلاحية من دائرة الحقوق إلى دائرة الإلتزامات، معتبرا أنّ عدم إستغلال هذا النوع من الأراضي يعد إخلال بالالتزام قانوني من شأنه الإضرار بالمصلحة العامة التي يحميها القانون، يكون مبررا لإتخاذ العقوبات لردع المخالف.

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 97-484، المرجع السابق.

(2)- مرسوم رقم 90-51، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 48 ف2 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 49 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

## ثانياً: التكييف القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية

تنص المادة 48 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه:

"يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً"

طبقاً لأحكام هذه المادة، فإنّ عدم استثمار الأراضي الفلاحية واستغلالها لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين من المالك، أو من غيره كالمستأجر يشكل فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً لما لهذه الأراضي من أهمية اقتصادية واجتماعية منوطة بها.

وعليه يتّضح أنّه إذا قام المالك شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً، أو الحائز باستغلال الأرض الفلاحية وعدم تركها دون استغلالها واستثمارها، فإنّما هو يقوم بالتزام قانوني وواجب يقع عليه بقوة القانون، لأنّ صاحب الحق في هذه الحالة هو المجتمع، وإذا لم يقم صاحب هذه الأرض الفلاحية بالاستغلال فهو متعسف في استعمال حقه، من شأن ذلك أن يعرضه لجزاءات قد تصل إلى حد حرمانه من ملكيته الفلاحية كأخطر جزاء يقع عليه إذا كانت الأرض خصبة جداً أو خصبة<sup>(1)</sup>.

يعدّ حرمان المالك من حقه في الملكية من أخطر الجزاءات التي تطال المالك أو الحائز غير المستغل لأرضه الفلاحية بعد معاينة ميدانية، وذلك بإتباع الإدارة لجملة من الإجراءات المنصوص عليها قانوناً تحت طائلة بطلان أي تصرف لا يراعي هذه الأشكال والإجراءات القانونية<sup>(2)</sup>.

يُكيّف عدم استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري لمدة معينة حددها القانون تعاقبه لجنة مختصة لهذا الغرض فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، لعدم

(1)- انظر المادة 51 ف 2 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- انظر المواد 50 و 51 و 52 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

مراعاته مصلحة الجماعة التي هي أولى بالحماية في هذه الحالة من مصلحته الفردية، فهذه الأراضي لا تمثل حقا خاصا لصاحبه فقط ، بل تعتبر أيضا ثروة اقتصادية ليس من مصلحة المجتمع تركها بدون استثمار<sup>(1)</sup>.

كما أنّ هذا النوع من الأراضي غير متوفرة للجميع، وهي مرتبطة بمصلحة الجميع وأنّ عدم التعسف يساعد في أعمال الوظيفة الاجتماعية<sup>(2)</sup>، لذا تعامل المشرع معها معاملة خاصة ليس بدافع تقييد سلطات الملكية، أو تغيير مركز المالك أو الحائز لهذه الأراضي من صاحب الحق إلى مجرد موظف لدى الجماعة ، لأنّ القول بهذا يعني إلغاء فكرة الحق من الأساس، وإثما لهذا الحق وظيفة اجتماعية يجب أن يؤديها<sup>(3)</sup>.

أقرت هذه المبادئ تشريعات أخرى، وعلى رأسها الشريعة الإسلامية التي أقرت المصلحة الفردية أولا، وشرعت لها وسيلة تحقيقها، وهو الحق الفردي، ثم قيدته بما يمنع الإضرار بالغير من الفرد والجماعة وعليه لا يعدو أن يكون الحق في الشريعة كونه ميزة لصاحبه أولا، غير أنه يجمع إلى ذلك عنصرا اجتماعيا وبذلك كان مزدوج الطبيعة<sup>(4)</sup>.

كما أنّ لنظرية التعسف الفضل في الإبقاء على فكرة الحق لأنها لم تلغ فكرة الحق بتحويله إلى وظيفة اجتماعية، بل حافظت على عنصرية الفردي والاجتماعي، وأقامت التوازن بين المصالح الفردية، والمصالح الجماعية حتى لا يطغى أحدهما على الآخر.

يقوم التعسف في استعمال الحق على فعل مشروع لذاته، لأنّه يستند إلى حق أو إباحة، ولكن هذا الحق أستعمل على وجه يخالف الحكمة التي من أجلها شرع هذا الحق، وعليه فإنّ التعسف يرتبط أساسا بغاية الحق ومدى استعماله أي بالمصلحة التي شرع من أجلها وليس متعلقا بالسلطات التي يخولها الحق لصاحبه من استعمال واستغلال وتصرف لمشروعيتها في الأصل، إذ لو التزم المالك حدود الاستعمال والاستغلال الشرعي لملكيته لما كان متعسفا

(1)- رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، الجزائر 2010، ص46.

(2)- عبد الناصر فكري محمد، المرجع السابق، ص626.

(3)- د/ فتحي الدريني، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، دار النشر، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 1997، ص112.

(4)- د/ فتحي الدريني، المرجع نفسه، ص17.



في استعمال حقه، فالتعسف لا يتعلق بمضمون الحق أو حدوده الموضوعية بل بمدى كفايته للمصلحة العامة المقدمة في حال التعارض على مصالح الأفراد<sup>(1)</sup>.

فالتعسف إذن هو مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون فيه شرعا بحسب الأصل، والأصل أنّ المالك حر في استعمال واستغلال ملكه كما يشاء تحقيقا لمآربه لأن حق الملكية هو حق شخصي مقدم على حق الجماعة، إلاّ أنّه إذا تعارض مع هذه الأخيرة فإنّ حق الجماعة مقدم على حق الفرد وإلاّ عد ذلك تعسفا في استعمال الحق تنتهه الشريعة والقانون<sup>(2)</sup>.

وعليه فإنّ أصل الفعل في ذاته في التعسف مشروع . لأنّه يستند إلى حق، وإنّ الانحراف عن قصد الشارع إنّما كان في كيفية استعماله وهو مأتى الإساءة، وليس كذلك الفعل في التعدي، فإنّه غير مشروع أصلا<sup>(3)</sup>، الأمر الذي يجعل التعسف يختلف كل الإختلاف عن التعدي الذي هو التجاوز بغير وجه حق<sup>(4)</sup>.

يتّضح طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لا سيما المادة 48 منه أنّ المشرع اعتبر استغلال الأراضي الفلاحية بمثابة واجب يقع على هؤلاء تحت طائلة التعسف متأثرا بأحكام الشريعة الإسلامية، وأحكام تشريعات أخرى من شأنه أن يضر بالمصلحة العامة تحت طائلة رفع الحماية القانونية ولا يحظى صاحب الأرض الفلاحية المعنية بهذه الأخيرة إلاّ إذا قام باستغلال أراضيه ملتزما بذلك حدود القانون.

فالملكية إذا كانت حقاً ذاتيا، فيجب أن يكون استعماله اجتماعيا، لأنّ المالك إذا كان قد اكتسب ملكه بعمله فهو مدين للمجتمع بما كسب، فليس عمله وحده هو الذي أكسبه ملكه بل أنّ المجتمع ساهم مساهمة ملحوظة في جهود المالك<sup>(5)</sup>.

(1) - د/ منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة...، المرجع السابق، ص112.

(2) - د/ منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، المرجع نفسه، ص114.

(3) - د/ فتحي الدين، المرجع السابق، ص 68.

(4) - منصور صابر عبده خليفة، القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة، دراسة مقارنة في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، مصر 2011، ص 49 وما بعدها.

(5) - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص554.

فالملكية إذن ليست حقا مطلقا كما أنها ليست وظيفة اجتماعية كما ذهب إليه الفقيه ديغي (DUGUIT)<sup>(1)</sup>، وإنما هي حق له وظيفة اجتماعية يقتضي تقييده لهذه الأخيرة، وهو ما أخذت به جل التشريعات ومنها التشريع الجزائري في قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، حيث إذا استعمل المالك ملكيته بما يخالف الوظيفة المنوطة بهذا الحق وأدى ذلك إلى الإضرار بالغير فيكون قد تعسف في استعمال حقه<sup>(2)</sup>.

يتعين على المالك في استعماله لملكه مراعاة التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة<sup>(3)</sup>، لأن استعمال الملكية بما يمس إحدى هاتين المصلحتين اللتين يحميها القانون يعد تعسفا في استعمال الحق تحت طائلة توقيع الجزاء المناسب.

وعليه يقتضي عدم التعسف في استعمال الحق تحقيق حماية المصلحتين العامة والخاصة.

## 1 - عدم التعسف في استعمال الحق لحماية للمصلحة الخاصة

نصت المادة 691 من القانون المدني على أنه:

" يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

وليس للجار أن يرجع على الجار في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذا المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له"

(1) - LA doctrine de la fonction sociale de la propriété fut reprise par LEON DUGUIT « la propriété n'est pas droit , elle est une fonction sociale... » et par tout la propriété privée reste donc un principe constitutionnel respecte par les convention et la cour européennes des droit de L'homme.

**Voir : DROSS WILLIAM** - Droit des biens, Lex tenso , édition Paris, 2012, p 86.

(2) - شمشيم رشيد، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها على حق الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، الجزائر 2002، ص 49.

(3) - انظر المادة 690 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

يتبين طبقاً لهذه الأحكام أنّ المالك ملزم قانوناً عند استعماله لملكه ألاّ يتعسف في استعماله بحجة ممارسته لسلطات الملكية التي يقتضيها القانون، وإنّما يمارس هذا الاستعمال في حدود ما يسمح به القانون، فإذا خرج عن هذه الحدود إلى حد الإضرار بملك الجار فإنّه يعد مالكا متعسفا في استعمال حقه في الملكية ما لم تكن هذه المضار مألوفة يمكن تحملها<sup>(1)</sup>، على أن يراعي القاضي في ذلك العرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منهما بالنسبة للآخر، والغرض التي خصصت له حسب كل حالة، وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك<sup>(2)</sup>.

تعد مضار الجوار غير المألوفة، إحدى تطبيقات نظرية التعسف في استعمال الحق على أساس معيار إلحاق الضرر<sup>(3)</sup> حيث نصت المادة 124 مكرر من القانون المدني على:

"يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير،
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير،
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

يتبين من خلال هذه المعايير لاعتبار صاحب الحق متعسفا في استعمال حقه لا سيما المعيار الأول مقارنة بأحكام المادة 691 من القانون المدني المذكور نصها أعلاه أن مضار الجوار غير المألوفة تتحقق متى تجاوز المالك حدود الاستعمال المعقول والمألوف إلى حد يضر بملك الجار دون اشتراط توفر القصد ونية الإضرار، على خلاف ما هو مكرس بموجب أحكام المادة 124 مكرر من القانون المدني لا سيما المعيار الأول والذي اشترط لتحقيقه توفر نية الإضرار فجاء نصها إذا وقع بقصد الإضرار بالغير وهو خطأ حسب تكييف المشرع.

(1)- د/ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص498 وما بعدها.

(2)- انظر المادة 691 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3)- د/ أحمد الصويعي شليبيك، التعسف في استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير أو لتحقيق مصلحة غير مشروعة في الشريعة والقانون، مجلة الشريعة والقانون، السنة الثالثة والعشرون، العدد الثامن والثلاثون، كلية الحقوق، جامعة الإمارات العربية المتحدة 2009، ص20 وما بعدها.

## 2 - عدم التعسف في استعمال الحق حماية للمصلحة العامة

لم يأت المشرع على ذكر معيار الإخلال بالمصلحة العامة ضمن المعايير المكرسة بموجب أحكام المادة 124 مكرر من القانون المدني، والتي جاءت معاييرها عامة، كما أنها لم تذكر على سبيل الحصر مما يجعلها نظرية مرنة شاملة لكافة الحقوق وتساعد القاضي في تقييد حق الملكية الخاصة خدمة للمصلحة العامة وتأكيدا لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية<sup>(1)</sup>.

إلا أنه بالعودة إلى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم نجده قد كرّس معياراً آخر حماية للمصلحة العامة فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية معتبرا عدم استغلالها لمدة معينة محددة قانونا من طرف المالك أو الحائز شخصا طبيعيا كان أو معنويا فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي<sup>(2)</sup>، فضلا على أن استثمارها الفعلي المباشر أو غير المباشر يعتبر واجبا<sup>(3)</sup>.

يظهر من خلال هذه الأحكام أنّ المشرع كرّس معياراً آخر لم يرد ضمن المعايير المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 124 مكرر من القانون المدني لاعتبار صاحب حق الملكية متعسفا في استعمال حقه، وهو معيار الإخلال بالمصلحة العامة فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية ونص عليها بموجب قانون خاص<sup>(4)</sup>، وهو يوافق تماما ما ذهب إليه الفقه الإسلامي في مسألة تحجير إستغلال الأراضي الفلاحية دون إستثمارها<sup>(5)</sup>، وبهذا يكون المشرع قد حذا حذو بعض التشريعات الأخرى كالتشريع المصري والليبي أين فرض

(1) - د/ فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1986، ص 325.

(2) - انظر المادة 49 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(3) - انظر المادة 48 ف 2 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه.

(4) - تجدر الإشارة الى أنّ المشرع نص على هذا المعيار ضمنيا (معيار المصلحة العامة) بموجب أحكام المادة 690 من القانون المدني عندما أوجب على المالك مراعاة ما تقضي به التشريعات المعمول بها في استعماله لملكه ومنها المصلحة العامة تحت طائلة اعتباره مالكا متعسفا، ولا يمكن القول أنّ المشرع أهمل هذا المعيار من جملة المعايير المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 124 مكرر من هذا القانون.

(5) - شمشيم رشيد، المرجع السابق، ص 17.

كل منهما على المالك واجب العناية بالأراضي الفلاحية، وعدم تركها دون استثمار مدّة معينة بدون عذر مقبول، مع فرض عقوبات رادعة حتى تقوم الملكية بما لها من وظيفة اجتماعية<sup>(1)</sup>.

يتعلق حق الجماعة في هذه الحالة - بحق مالك الأراضي الفلاحية بل بواجبه نحوها لامتلاكه جزءاً من الثروة ومن أموال المجتمع لا يحق له تركها دون استثمار لأن في ذلك تعطيل لهذه الثروة يستتبعه تعطيل واضرار بحق الجماعة، وهو ما استقر عليه الفقه الإسلامي حيث جعل من أحد تطبيقات معيار الإخلال بالمصلحة العامة الامتناع عن تثمير الأراضي الفلاحية واستثمارها في غير ما ينفع المجتمع جاز معه تدخل الحاكم لغرض استثمارها<sup>(2)</sup>، كون وظيفة الملكية تعني واجب المالك وسلطته في استعمال ملكه للوفاء بحاجته، وواجبه وسلطته في استعمال هذا الملك للوفاء بحاجات المجتمع<sup>(3)</sup>.

### ثالثاً: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

تنص المادة 50 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه:

"عدم الإستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعاقبه هيئة معتدة خاصة، يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم."

تطبيقاً لأحكام هذه المادة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>(4)</sup>.

(1) - د/ محمد علي عرفة، المرجع السابق، ص 310.

(2) - د/ منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة...، المرجع السابق، ص 119.

(3) - د/ مصطفى الجمال، نظام الملكية في القانون اللبناني المقارن ( حق الملكية )، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، مصر 1985، ص 17.

(4) - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.

## 1 - تشكيلة لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي

طبقا لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484 سالف الذكر تؤسس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية وتتشكل من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا.
- عضو من الفرقة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

يعين أعضاء اللجنة بقرار من وزير الفلاحة والصيد البحري لمدة ثلاث سنوات كما يمكن أن تستشر اللجنة أي شخص ترى فائدة الاستعانة برأيه.

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها، كما يمكن أن تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية، على أن تقوم هذه اللجنة أثناء اجتماعها بضبط نظامها الداخلي واتخاذ التدابير التي تراها ضرورية للعمل بها<sup>(1)</sup>.

## 2 - إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية

تثبت اللجنة طبقا لأحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على تحقيقات المتخذة

- بمبادرة أعضائها.
- من المصالح الفلاحية.
- بناء على تبليغ أي شخص.

وهي ملزمة في جميع الحالات بإجراء التحقيقات اللازمة في عين المكان وتعد بمقتضاها محضر إثبات حالة توجهه إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالفلاحة وفي هذه الحالة يمكن تصور حالتين:

(1)-انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرجع السابق.

### أ) حالة المعاينة الإيجابية:

إذا تمت المعاينة من طرف اللجنة المخوّلة لهذا الغرض، وكانت التحقيقات إيجابية بمعنى أن المالك أو الحائز الظاهر لم يهمل أرضه الفلاحية وهو يقوم باستغلالها بشكل طبيعي بحسب موقعها وطبيعتها فإن اللجنة تعد محضرا إيجابيا تحت طائلة الاحتفاظ به لعدم توفر حالة عدم استغلال المزعومة.

### ب) حالة المعاينة السلبية:

إذا أفضت التحقيقات التي أجرتها هذه اللجنة إلى أن المالك أو الحائز للأرض الفلاحية المعنية بالمعاينة سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا قد أهمل فعلا أرضه ولم يقيم باستغلالها واستثمارها طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>(1)</sup> يحرر محضر يتضمن معاينة سلبية ترسله اللجنة إلى الوالي المختص إقليميا وإلى الوزير المكلف بالفلاحة تتبعه بالضرورة الإجراءات الآتية:

## 1 - الإنذار الأول:

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 يحدد تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية على:

"عندما تثبت اللجنة عدم استغلال الأرض الفلاحية تعذر المالك أو حائز الحق العيني العقاري بمباشرة استغلالها، واستئناف استثمارها في أجل تحدده هذه اللجنة وتخضع لسلطتها التقديرية تتجاوب مع قدرات الأرض والشروط الفلاحية والمناخية للمنطقة التي توجد بها الأرض.

غير أن هذه المهلة لا يمكن أن تتجاوز ستة (06) أشهر مهما يكن موقع الأراضي وطبيعتها".

تقوم اللجنة في حالة تم إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية المعنية بإعذار المالك في مهلة لا تتجاوز في كل الأحوال ستة أشهر لمباشرة الاستغلال وهي مهلة كافية لاستدراك هذا الإهمال من المالك واستئناف الاستغلال، إما إذا لم يلتزم المعني باستغلال أرضه الفلاحية في المهلة الممنوحة له في الإعذار الأول فإنه يوجه إليه إعذار ثان.

(1)- انظر المادتين 48 و 49 من القانون رقم 90 25، المرجع السابق.

## 1 - الإنذار الثاني:

تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة على أنه:

"عندما ينقضي الأجل الذي حددته اللجنة ولم يباشر المالك أو حائز الحق العيني العقاري استغلال الأرض يُعذر مرة أخرى لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة (01) واحدة، وفقا للمادة 51 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المذكور أعلاه.

يتعين على اللجنة خلال مدة الإعذار الثاني طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض".

وعليه يمكن تصور حالتين:

- إما أن يلتزم المعني بالأمر في المدة القانونية الممنوحة له في الإنذار الأول، فتحرر اللجنة محضرا تثبت فيه الاستئناف الفعلي لاستغلال الأرض الفلاحية المعنية، على أن يحفظ هذا المحضر الإيجابي لدى اللجنة، وترسل نسخة منه إلى الوالي والوزير المعني وجوبا<sup>(1)</sup>.

- إما أن لا يلتزم المعني بالاستغلال خلال المدة الممنوحة له في الإعذار الأول، ففي هذه الحالة يوجه إليه إنذار ثان لحثه على استغلال أرضه الفلاحية المعنية مع طلب الأسباب التي حالت دون استغلال الأرض تحت طائلة توقيع الجزاءات المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم.

إن طلب الأسباب مفاده معرفة معوقات الإستغلال التي قد تعود إلى الشخص الطبيعي أو المعنوي ذاته، أو إلى عراقيل أخرى يجب على المعني شرحها للجنة قبل توقيع الجزاءات المنصوص عليها بمقتضى أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(2)</sup> لما في

(1) - انظر المادة 5 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرجع السابق.

(2) - تنص المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه:

" إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته سنة (01) تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي: - وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.



ذلك من خطورة على الملكية الخاصة، الذي لا يجب تعميمه واتخاذ مبررا لإسقاط الملكية على المالك وتمكين الغير من امتلاكها بهذا السبب، وإنما يتعين على المشرع تقدير كل حالة على حدى والبحث عن أسباب ذلك والتنبيه عليه.

تقوم اللجنة المخولة لهذا الغرض في حالة ما إذا بقيت الأرض دون استغلال بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة وفق أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-25، مع مراعاة أحكام المادة 52 من القانون نفسه عند نهاية المهلة المحددة في المادة 7 أعلاه في حالة ما إذا بقيت الأرض بدون إستغلال.

يقتصر دور اللجنة المكلفة بإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 في هذه الحالة على إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق التدابير المقررة بموجب أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري حسب الحالة<sup>(1)</sup>، دون أن يكون لهذه اللجنة أي دور في هذا الإطار أو حتى مجرد إبداء رأي أو اقتراح لما يمكن فعله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يمكن أن يشكل هذا خطورة على الملكية الخاصة، إذ لا يعقل أن يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حكماً وطرفاً في نفس الوقت، حيث يقوم بتنفيذ التدابير المنصوص عليها قانوناً في حال إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية المعنية من طرف اللجنة، وفي نفس الوقت يكون أحد الأطراف المعنية بشراء هذه الأراضي تبعا للرتبة المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 795 من القانون المدني إذا كانت الأراضي المعنية خصبة جدا أو خصبة مما قد يؤدي بالديوان الوطني الى التعسف في استعمال هذا الحق<sup>(2)</sup>.

يمكن أن يؤدي عدم استغلال الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 إلى إلغاء حق الملكية عن طريق عرضها للبيع من طرف الديوان، دون أن تكون هذه التدابير محل طعن من الملاك أو الحائزين المعنيين أمام

- أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة".

(1)- انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 51 ف 2 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

القضاء المختص، على أن يتنازل الديوان في إطار ممارسة مهامه عن الأراضي الفلاحية التي استعادها وهياها وثمانها لحساب الدولة<sup>(1)</sup>، وبهذه الأحكام يمكن القول أن المشرع إذا كان قد ألغى التأميم فقد أحلّ محله البيع جبراً على المالك<sup>(2)</sup>.

يتعين لذلك توسيع مجال تدخل لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، وعدم قصره على المعاينة فحسب، وذلك بمنحها سلطة اتخاذ القرار بشأن الأسباب التي يقدمها المالك أو الحائز التي حالت دون استغلاله للأراضي الفلاحية المعنية، مع فتح المجال للجوء المعني إلى القضاء المختص<sup>(3)</sup>.

عندما يتم إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية من طرف اللجنة تتخذ التدابير التي تطل المالك أو الحائز غير المستغل والتي لا تخرج عن إحدى الحالات المنصوص عليها قانوناً فهي:

- إما أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف، ونؤكد هنا إلى أن عدم الاستغلال المقصود هو ذلك الذي يرجع السبب فيه إلى المالك أو من يقوم مقامه.

- أما في حالة عدم الإستغلال الذي يرجع السبب فيه إلى المستثمر (المستأجر) فلا يمكن أن يشملها هذا الإجراء لعدم النص عليه بمقتضى القانون، وعليه يجب إعطاء المالك المؤجر حق فسخ عقد الإيجار بل أكثر من ذلك يجب أن يكون طلب الفسخ إلزامي على المالك الذي قد يتغاضى عن ذلك طالما أن المستأجر يدفع له بدل الإيجار بانتظام<sup>(4)</sup>.

(1)- انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484، المرجع السابق.

(2)- ابراهيم مزغد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحة الخاصة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، الجزائر، 2000-2001، ص52.

(3)- نورة سعيداني، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، دراسة تحليلية على ضوء القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر 2005، ص90.

(4)- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص284.

- وإما أن تعرض الأرض غير المستغلة للتأجير ولو بعقود عرفية تطبيقاً لأحكام المادة 53 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري، ولا يعد ذلك من قبيل المخالفة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

علماً أنه طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 فإن وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير مخصص فقط للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزاً عجزاً مؤقتاً على استغلال الأراضي المقصودة فضلاً على إمكانية أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار مادام السبب معروف ولا جدوى من الإنتظار.

- وإما بيعها إذا كانت خصبة جداً أو خصبة وهو أخطر جزاء يمكن أن يواجه المالك أو من يقوم مقامه لأنه يأتي على حق الملكية ذاته إقتضته مصلحة الجماعة، دون تحديد لكيفيات وإجراءات بيع الأراضي الفلاحية غير المستغلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يمكن أن يتخذ البيع شكل بيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة، إلا إذا قرّر المالك بيع الأرض المعنية، حيث يقوم هذا الأخير بعرضها على الديوان، ويتم البيع إذا تم الإتفاق على الثمن، أو بإيجاد مشتر لشراء الأرض، ففي هذه الحالة يكون على المالك (البائع) والمشتري المترشح أن يقوموا بتحرير تصريح بنية البيع يتم تبليغه للديوان الذي يكون له الحق في أن يختار بين استعماله لحق الشفعة الإدارية أم لا<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### التصرف في العقار الفلاحي

إذا كان المشرع الجزائري قد كرّس بمقتضى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مبدأ حرية المعاملات العقارية وبالتالي إطلاق حرية التصرف في الأملاك العقارية، باعتباره أحد أهم عناصر وسلطات الملكية، فإنه بالنسبة للأراضي الفلاحية فقد قيّد المعاملات العقارية المنصبة عليها بجملة من الشروط (أولاً)، كما أنه تكريساً لمبدأ الحفاظ على الطابع الفلاحي

(1)- سماعيل شامة، المرجع نفسه، ص 286.

للأراضي الفلاحية، فإنه تم بموجب هذا القانون حظر أي عملية إلغاء تصنيف لهذه الأراضي إلا بقانون أو بمرسوم تنفيذي حسب إمكانية الأرض الفلاحية المعنية وفق إجراءات معينة (ثانياً).

### أولاً: شروط إنجاز المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية

تنص المادة 55 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه:

"تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضرراً بقابلية الأراضي للإستثمار ولا تؤدي إلى التغيير وجهتها الفلاحية، ولا تسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه"

كما أنه طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المذكور أعلاه فإن كل معاملة تتم خرقاً لهذه الأحكام تعد باطلة وعديمة الأثر، ويمكن في هذه الحالة الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل<sup>(1)</sup>.

يقصد بالهيئة العمومية المؤهلة لاتخاذ التدابير المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة مخولة قانوناً لهذا الغرض يعمل باسم ولحساب الدولة.

يمتد حق الشفعة في حالة عرض الأرض الفلاحية غير المستغلة للبيع إلى المجاورين بغية تحسين الهيكل العقاري للمستثمرة<sup>(2)</sup>.

يتضح من خلال هذه الأحكام أن المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية تخضع لمبدأ الحرية إلا أنها مقيدة بشروط تحت طائلة بطلان العملية العقارية المعنية برمتها واعتبارها كأنها لم تكن لمخالفتها القانون .

(1)- انظر المادة 56 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 57 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

تتمثل هذه الشروط فيمايلي:

1 - أن تنجز المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية تحت طائلة بطلان التصرف لمخالفته للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال لدى الموثق على أن يتم تسجيل العقد وشهره بالمحافظة العقارية المختصة لانتقال الملكية عدا حالة التأجير الفلاحي الذي يمكن أن يكون طبقا لأحكام المادة 53 ف2 من القانون رقم 90-25 بعقود عرفية .

2- ألا تلحق هذه المعاملة ضررا بقابلية الأرض الفلاحية للاستثمار، ومن بين هذه الأضرار تجزئة هذه الأراضي متنسبة في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري.

صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup> حيث نصت المادة الأولى منه على أن أحكام هذا المرسوم تطال كل الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها القانوني سواء كانت عامة أو خاصة تحت طائلة بطلان العملية لعدم احترام المساحة المرجعية المحددة بموجب أحكام هذا الأخير<sup>(2)</sup>.

صدرت عدة مذكرات عن مديرية أملاك الدولة من بينها المذكرة رقم 4270 مؤرخة في 21 أبريل 2014<sup>(3)</sup> تؤكد على تطبيق أحكام هذا المرسوم التنفيذي رقم 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية تحت طائلة عدم إشهار هذه العقود التي تتضمن معاملات عقارية يكون الهدف منها إنشاء تخصيصات غير قانونية عموما.

حيث تبين طبقا لأحكام هذه المذكرة أنه تم فعلا بيع حقوق مشاعة ضئيلة تتراوح (200 م<sup>2</sup>، 300 م<sup>2</sup>...) على أراضي فلاحية ذات ملكية خاصة بواسطة وكالات عقارية

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84 الصادر في 21 ديسمبر 1997.

(2)- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 ن المرجع السابق.

(3)- مذكرة رقم 4270 مؤرخة في 21/4/2014، تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

وتكريسها بعقود توثيقية تستعمل كأوعية عقارية لبنايات تشيد بطريقة غير قانونية (بدون رخصة تجزئة، أو رخصة بناء) مما أدى إلى إنشاء أحياء فوضوية، فضلا على إلحاق الضرر بالعقار الفلاحي، حيث يتعين في هذه الحالة للحد من هذه الظاهرة دعوة المحافظين العقاريين إلى الامتناع عن إشهار مثل هذه العقود.

أما إذا كانت المعاملة العقارية تحترم شروط مطابقتها لأحكام هذا المرسوم رقم 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ولا يتغير فيها سوى صاحب الحق دون المساس بطبيعة فضاءات وقدرات الأرض الفلاحية، فهي تصرفات قانونية وقابلة للإشهار<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنه ما عدا حالة عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية التي يجب أن تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية المذكور أعلاه، وتغيير الطبيعة المادية للعقار الفلاحي الذي يجب أن يتم بترخيص صريح يسلم من طرف الهيئة المختصة وفقا لأحكام المادة 33 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعد والمتمم، ومع مراعاة المادة 22 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، فإن العقود المتضمنة التصرف في الحقوق العقارية تتعلق بأراضي فلاحية تابعة للخوادم صحيحة وقابلة للإشهار بالمحافظات العقارية<sup>(2)</sup>.

تم توزيع المساحات المرجعية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكور أعلاه حسب قدرات المناطق الإنتاجية ونوعية التربة والمناخ ومدى استفادتها من مياه الأمطار، وهل هي أراضي مسقية أم جافة وبناء عليه تم توزيع هذه المساحات كآلاتي:

**المنطقة أ:** تضم هذه المنطقة أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.

(1) - مذكرة رقم 04319 مؤرخة في 18 /03/ 2009 تتعلق بالتنازل على الأراضي الفلاحية، تطبيق أحكام القانون رقم

08-16 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2) - مذكرة رقم 07706 مؤرخة في 24/06/2009، تتضمن التنازل عن الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

**المنطقة ب:** وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و600 ملم.

**المنطقة ج:** وتضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و450 ملم.

**المنطقة د:** وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال<sup>(1)</sup>.

**المنطقة و:** وهي المنطقة المتكونة من الأراضي الصحراوية والتي هي بمفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المعدل والمتمم كل أراض تقع في منطقة نقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم<sup>(2)</sup>.

**المنطقة م:** وهي المناطق الجبلية كما هي محددة في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكور أعلاه<sup>(3)</sup>.

يقع على المالك الذي يريد التصرف في العقار الفلاحي بالتجزئة خاصة مراعاة شرط المساحة المرجعية المحددة قانونا لإبقاء الأرض الفلاحية قابلة للاستثمار والمحافظة على طابعها الفلاحي تحت طائلة عدم إشهار التصرف الوارد بالمحافظة العقارية المختصة خلافا للقانون لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكور أعلاه.

كما أكدت أحكام هذا المرسوم على أن كل تحويل لملكية عقارية تنصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن تتم في الحالتين الآتيتين:

— إذا انصبت على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في الجدول المذكور أعلاه.

(1) - انظر المادة 81 من القانون رقم 88-33، المرجع السابق.

(2) - انظر المادة 18 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

(3) - انظر المادة 4 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المرجع السابق.

— إذا أفضى تحويل الملكية العقارية إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية نقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في الجدول المذكور أعلاه<sup>(1)</sup>.

كما أنّ عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية التي أنشئت عليها المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية يجب في كل الحالات طبقاً لأحكام هذا المرسوم أن يحترم فيها الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987<sup>(2)</sup> يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد هوية المنتجين وواجباتهم<sup>(3)</sup>، الملغى بموجب أحكام القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة<sup>(4)</sup>.

تمّ تأكيد هذه الأحكام المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 97-490 قبل ذلك، وذلك بموجب القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي حيث نصت المادة 23 منه على مايلي:

"يمنع تحت طائلة البطلان، كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، إعتقاداً على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 8 من هذا القانون".

كما منعت أحكام المادة 23 من القانون رقم 08-16 عمليات تجزئة الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية غير المستوفية للمساحات الدنيا المحددة في مخطط التوجيه الفلاحي المسن بموجب أحكام المادة 8 منه، كما تمنع كل عمليات التصرف

(1)- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المرجع نفسه.

(2)- انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المرجع نفسه.

(3)- قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 34 من القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات استغلال...، المرجع السابق.



في الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى غاية صدور النصوص التطبيقية المتعلقة بالقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

وعليه فإنه طبقا لأحكام قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، فإنه لا يمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وكل ما يرد من أعمال قانونية من ناقلة للملكية، أو تأسيس رهون، أو مزارعة، أو إيجار... الخ إذا لم تسجل أو تقيد في الفهرس المسن بموجب أحكام المادة 13 من هذا القانون<sup>(1)</sup>.

أما التصرفات المتعلقة بحقوق عقارية ملك الخواص التي تم إبرامها قبل هذا التاريخ (03 أوت 2008) بمثل أطرافها في مجلس العقد، أمام الموثق فهي جائزة إلا أنه تستبعد العقود التي تعد في مجلسين يكون تاريخ أحدهما لاحقا عن هذا التاريخ 03 أوت 2008 وهو ما أكدته المذكرة رقم 03302 مؤرخة في 23 فيفري 2009 تتعلق بالتنازل عن الأراضي الفلاحية صادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(2)</sup>.

ألزم القانون طبقا لأحكام هذه المذكرة كل من الموثقين الذين يعهد إليهم تحرير العقود لتصرفات واقعة على الأراضي الفلاحية، وكذا المحافظين العقاريين أن يسهروا على مطابقة تلك العمليات لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية المذكور أعلاه، تحت طائلة بطلان العملية.

3 - ألا تؤدي المعاملات العقارية إلى تغيير وجهة الأراض الفلاحية تأكيدا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بغية الحفاظ على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، وعدم التأثير على المصلحة العامة التي يحميها القانون لما لهذه الأراضي من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة بها.

(1) - انظر المادة 21 من القانون رقم 08-16 ، المرجع السابق.

(2) - مذكرة رقم 03302 مؤرخة في 23 /02/ 2009 تتعلق بالتنازل عن الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

## ثانيا: حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي

كرّس قانون التوجيه العقاري مبدأ حظر تحويل أي أرض فلاحية إذا كانت خصبة جدا أو خصبة عن طابعها الفلاحي إلى طابع عمراني إلا بقانون، وهو ما نصت عليه المادة 36 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص على:

"القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول بها، في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى".

ومهما كان شكل المعاملة العقارية، وسواء تمت بمقابل أو بدونه، فالقانون وحده هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير<sup>(1)</sup>، إلا أنه في هذه الحالة يجب التمييز بين حالتين:

### الحالة الأولى

تتعلق بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة، والتي يجب أن يرخص بتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير بموجب قانون، أي وجوب إصدار نص تشريعي يحدد قطعة الأرض الفلاحية المعنية بتحويل طابعها الفلاحي، وبالتالي إلغاء تصنيفها كأرض فلاحية، فضلا على تحديد القانون للقيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل وكذا قيمة التعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل<sup>(2)</sup>.

(1) - مذكرة رقم 012761 مؤرخة في 2009/12/22، تتضمن تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2) - انظر المادتين 36 و 37 من القانون رقم 90-25 أ المرجع السابق.

## الحالة الثانية

وتتعلق بالأراضي الفلاحية متوسطة الخصب وضعيفة الخصب، والتي يجب إلغاء تصنيفها بموجب مرسوم تنفيذي، وعليه نصت المادة 15 من القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 سابق الذكر على أنه:

"دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا والخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء".

كما أنه لا يجب طبقاً لأحكام القانون رقم 08-16 أن تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية<sup>(1)</sup>.

إلا أنه في الواقع فإن السلطات العمومية نفسها لم تنقيد بأحكام القانون، وبهذه الموانع القانونية التي تحول دون تغيير الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية متزعة بنقص الوفرة العقارية تجعلها تلجأ إلى استعمال الأراضي الفلاحية سواء تلك الواقعة داخل القطاعات القابلة للتعمير، أو خارجها لإنجاز المشاريع التنموية لا سيما ذات الطابع الاجتماعي، مما أدى ويؤدي إلى تغيير وجهة هذه الأراضي من فلاحية إلى عمرانية خرقاً للقانون.

وعليه يجب التمييز في هذه الحالة بين حالتين:

### أ) الأراضي الفلاحية المتواجدة داخل القطاعات القابلة للتعمير

تخضع الأراضي الفلاحية المتواجدة داخل القطاعات القابلة للتعمير في استعمالها لأغراض البناء لأحكام المادة 53 من قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية 1998، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في القطاع العمراني سالف الذكر التي تسمح بإسترجاع هذا النوع من الأراضي لاستعمالها لغرض البناء مقابل تعويض المستثمرين الفلاحيين (مستثمرة فردية أو جماعية) عن حق

(1). انظر المادة 22 من القانون رقم 08-16، المرجع السابق.

الإنتفاع الدائم طبقا لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية بدون اللجوء لهذا الإجراء الذي يستغرق وقتا طويلا ومكافا.

إلاّ أنّه بصدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المذكور أعلاه الذي يمنع تحويل الأراضي الفلاحية عن مآلها الفلاحي، معتبرا أنّ أي أحكام تخالف هذا القانون تعد باطلة ولا أثر لها، فإنّ أحكام المرسوم رقم 03-313 أصبحت تخالف أحكام هذا القانون، وبالتالي لايمكن العمل بها (1).

### ب) الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير

تخضع الأراضي الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير في استعمالها لأغراض البناء لتشييد مشاريع تنموية لأحكام التعلّمة الوزارية رقم 15 مؤرخة في 06 سبتمبر 2005 (2).

إلاّ أنّه بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي لا سيما المادة 15 منه التي تنص على:

"دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا او الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الاخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزارة".

وكذا المادة 91 منه والتي تنص على:

"تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون".

وعليه فإنّه من الناحية القانونية لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بقانون أو بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء حسب قدرات الأرض الفلاحية، بصرف النظر عن طبيعتها

(1)- مذكرة رقم 12773 ، مؤرخة في 25/12/2012، المرجع السابق.

(2)- تعلّمة وزارية رقم 15 مؤرخة في 06/12/2005، المرجع السابق.

القانونية، ودون تمييز بين تلك الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني أم لا، حيث أصبح من غير الممكن إجراء أي عملية إلغاء تصنيف لهذه الأراضي سواء استرجاع أو اقتطاع إلا عن طريق قانون أو مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء تحت طائلة مخالفة القانون.

تمّ التأكيد على هذه الأحكام وذلك بموجب تعليمة وزارية عن وزير الفلاحة تحمل رقم 533 مؤرخة في 11 نوفمبر 2009 تتعلق بشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية، حيث طبقا لأحكامها لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا طبقا لأحكام قانون التوجيه الفلاحي.

إلا أنه بإلغاء هذه التعليمة رقم 533 المذكورة أعلاه، بموجب التعليمة الوزارية الصادرة عن وزير الفلاحة تحمل رقم 244 مؤرخة في 13 أبريل 2010، فإنه تم التأكيد بموجبها على أنّ كيفيات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية سيتم تحديدها بموجب تعليمة تصدر لاحقا عن الوزير الأول<sup>(1)</sup>.

صدرت بالفعل تعليمة عن الوزير الأول رقم 01 مؤرخة في 19 أبريل 2010 تحدد كيفيات وإجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل توجيهها لأغراض البناء بمختلف أصنافها سواء كانت داخلة أو خارجة عن القطاعات القابلة للتعمير<sup>(2)</sup>، كما نصت على أن دراسة طلبات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية تتم من طرف لجنة تقنية يرأسها ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وأنّ القرار النهائي لإلغاء التصنيف يتم النطق به من طرف مجلس وزاري مشترك، وهو إجراء استثنائي مؤقت في انتظار تعديل القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي وأن كل إلغاء تصنيف لا يتم العمل به إلا وفق الإجراءات المسطرة في هذه التعليمة<sup>(3)</sup>، رغم أن أحكام خطر إلغاء تصنيف

(1). انظر في ذلك:

- تعليمة وزارية (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 533 مؤرخة في 11/11/2009، تتعلق بشروط و كيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية.

- تعليمة وزارية رقم 244 مؤرخة في 13/04/2010، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية.

(2) - تعليمة الوزير الأول رقم 01 تحدد كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(3) - مذكرة رقم 12773، تتعلق باستعمال الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

الأراضي الفلاحية طبقا لهذا الأخير جاءت عامة تنطبق على كل الأراضي الفلاحية دون تمييز سواء كانت هذه الأراضي تابعة للدولة أو الخواص ما عدا تلك التي تخضع لنمط منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للدولة<sup>(1)</sup>.

من أجل التأكيد على أحكام التعليمات المذكورة أعلاه رقم 001 مؤرخة في 19 أفريل 2010، والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 191 مؤرخة في 29 مارس 2011 تجيز حق الدولة في استرجاع الأراضي الفلاحية صدرت التعليمات رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع أراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية<sup>(2)</sup>، حيث تؤكد هذه الأخيرة بخصوص إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وحيازتها لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، أن إلغاء التصنيف يتم الفصل فيه بموجب قرار من والي الولاية قبل أن يكرّس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي، على أن تتم حيازة الأراضي الفلاحية المعنية فور إعداد مقرر إلغاء تصنيفها ومقرر التعويض<sup>(3)</sup>.

وعليه فإنّه من الناحية الإجرائية يتم تحضير الملفات على المستوى المحلي بالتنسيق من السلطات الولائية، والمصالح المعنية في إطار عمليات إلغاء التصنيف المعنية، على أن يتم إقرار كل حالة تصنيف من طرف المجلس الوزاري المشترك، وتبليغها لمديرية أملاك الدولة من طرف الوالي، أو من طرف مدير المصالح الفلاحية، قصد تقديم للوالي مشروع قرار يجسد عملية إلغاء التصنيف.

يشهر قرار الوالي بإلغاء تصنيف الأرض الفلاحية المعنية على مستوى المحافظة العقارية يمكن من تعويض الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستغلين الفلاحيين من جهة، ومن جهة أخرى ليتمكن من استغلال الأراضي المعنية لأغراض البناء.

(1) - مذكرة رقم 03302 تتعلق بالتنازل عن الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

(2) - تعليمات وزارية (الوزير الأول) رقم 02 تتعلق باقتطاع أراض فلاحية.

(3) - على خلاف ما كان معمولا به طبقا لأحكام التعليمات الوزارية رقم 01 مؤرخة في 19 أفريل 2010 سألقة الذكر حيث لا يمكن القيام باسترجاع أو اقتطاع على المستوى المحلي أي بقرار من الوالي، وإنما على أساس قرار مجلس وزاري مشترك، إلا أنه بصدد التعليمات رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية لأغراض البناء، أصبح بإمكان الولاية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية المعنية واسترجاعها بقرار ولائي على أن يكرّس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي. انظر التعليمات الوزارية (الوزير الأول) رقم 02 مؤرخة في 12/05/2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية .

## المطلب الثاني

### حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير

#### وقانون تسوية وضعية البناء غير المشروع

حفاظا على العقار العمراني، وتحصينه من الاستعمال العشوائي، ومن أجل استعماله بشكل منظم وحمايته على غرار حماية الأراضي الفلاحية، نص القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم<sup>(1)</sup> ونصوصه التنظيمية على إلزام مالك العقار من طبيعة عمرانية بالتقيد في استعماله لغرض البناء بأدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها كقيد على سلطة الاستعمال والاستغلال (فرع الأول)، كما أنّ المشرع سن جملة من الإجراءات القانونية بهدف تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة التي تم تشييدها على أراضي تابعة لأملاك الدولة أو للأملاك الخاصة خلافا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال وذلك في إطار أحكام قانون المطابقة (فرع ثان).

#### الفرع الأول

##### حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير

ألزم المشرع الجزائري المالك في استعماله لعقاره الحضري قصد البناء ضرورة حصوله على الرخص الإدارية تجيز حق مباشرة الإستعمال أو الإستغلال (أولا)، تخضع للرقابة بنوعيتها إدارية وقضائية (ثانيا)، فضلا على معاينة مخالفات الهندسة والتعمير من طرف الأعوان المخولين في هذا الغرض (ثالثا).

##### أولا: الرخص الإدارية

تتمثل الرخص الإدارية المشروطة قانونا من أجل استعمال واستغلال العقار لغرض البناء فيما يلي.

(1)- قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

## 1 - رخصة البناء

### أ - تعريف رخصة البناء

رخصة البناء هي عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق لشخص المالك بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط المطلوبة قانوناً، وذلك للمحافظة على الطابع الحضري للمدن، ومنع البناء العشوائي<sup>(1)</sup>، أو هي إذن بالبناء متى كانت الشروط المطلوبة متوفرة في شخص المالك ومحل البناء لا تمتلك معها الإدارة السلطة التقديرية، إلا ما تم استثناءه بنص<sup>(2)</sup>.

فهي تعني على أنه تم الترخيص بتشييد البنايات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، ولهذا السبب ألزمت المادة 54 من المرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991<sup>(3)</sup> على المستفيد من رخصة البناء، أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة طبقاً لأحكام رخصة البناء.

فهي إذن ليست عملاً تقريرياً فحسب، بل هو اختصاص مقيد على الجهة الإدارية التي ليس لها إمكانية منحها أو رفضها بصفة تحكيمية، فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون لا يجوز لها مخالفتها<sup>(4)</sup>.

فرخصة البناء هي رخصة إجبارية قبل الشروع في البناء، أو توسعته أو إستعمال الأراضي العمرانية يستوجب بالضرورة الحصول عليها مسبقاً مكتوبة وصريحة مسلمة من

---

(1) - د/ مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والأردني، كلية الحقوق، جامعة مؤتة الأردن، مجلة الحقوق، عدد 4، ديسمبر 2001، ص 299.

(2) - انظر المادة 53 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، معدل ومتمم، ج ر، عدد 26، الصادر في 01 يوليو 1991.

(4) - أحمد بن زادي، رخصة البناء، نشرة القضاة، عدد 1، الجزائر، 1989، ص 47.



طرف السلطات المختصة لمالك الأرض<sup>(1)</sup>، من أجل إنجاز بناية جديدة أو تحويل بناية موجودة.

فهي رخصة إجبارية قبل القيام بأشغال البناء مهما كان حجمها، أو موقعها، خاصة إذا كانت المنطقة التي يتم البناء فوقها ضمن المخطط العمراني تحت طائلة تشييد بناية بدون رخصة خرقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>، تستوجب الهدم ودون اللجوء إلى قرار قضائي<sup>(3)</sup>.

## ب) إجراءات وكيفية تسليم رخصة البناء

### 1) ملف طلب رخصة البناء

يشترط لمنح رخصة البناء طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في المعدل والمتمم تقديم طلب إلى الجهة المختصة من صاحب الصفة، تقدر هذه الأخيرة وقت تقديم الطلب<sup>(4)</sup>، تحت طائلة بطلانها لصدورها لغير صاحب صفة مرفق بالوثائق الآتية:

- سند الملكية، أو سند قانوني آخر.
- مخطط الكتلة يشير إلى موقع الإقامة بقياس 500<sup>eme</sup>.
- مخطط كل طابق، الواجهات والتقسيمات بقياس 100<sup>eme</sup>.
- السندات الوصفية للأشغال، الآجال، والتكاليف المتعلقة بها.

(1)- انظر في ذلك :

- المادتين 50 و52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

- المادة 6 من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 191085 مؤرخ في 14/02/2002، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 202.

(3)- انظر في ذلك :

- مجلس الدولة قرار رقم 164638 مؤرخ في 03/05/1999، القضاء العقاري ح. ب. ع، ص 210.

- مجلس الدولة قرار رقم 179545 مؤرخ في 17/06/2000، القضاء العقاري ح. ب. ع، ص 210.

(4)- انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

- شهادة دراسة خاصة بالهندسة المدنية موقعة من طرف مهندس معماري، ومهندس معتمدين أو من طرف مكتب الدراسات العمومي المعني تحت طائلة الوجوب، طبقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ما لم يكن البناء قليل الأهمية<sup>(1)</sup>.
- دراسة التأثير عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>.

يودع الملف في خمس (05) نسخ مقابل وصل استلام، ويسجل لدى مصالح التعمير:

- التابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي.
- التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

## 2) دراسة ملف رخصة البناء

تخضع صلاحية منح رخصة البناء من حيث المبدأ لنظام اللامركزية الإدارية يتوزع الاختصاص فيها بين رؤساء البلديات، والولاية، والوزير المعني حسب موقع وأهمية المشروع وتختلف دراسته طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176، والتعليمة الوزارية رقم 085 المذكورة أعلاه باختلاف حالة المشروع.

- في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص ر. م. ش. ب باعتباره ممثلاً للبلدية، فيتم دراسته من طرف مصالح التعمير البلدية بالإستناد إلى الأحكام التي نصّت عليها أدوات التعمير السارية المفعول كوجود مخطط شغل الأراضي، على أن تحدد مدة تسليم العقد من طرف ر. م. ش. ب. ب 45 يوماً<sup>(3)</sup>.

وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يقوم ر. م. ش. ب كمثل للدولة بإرسال الملف في أربعة نسخ (4) إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام التالية للطلب مع إبداء رأيه خلال شهر، ويكون رد مديرية التعمير الولاية في خلال شهرين من

(1)- انظر المادة 55 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2)- تعليمة وزارية (عن وزير السكن والعمران)، رقم 085 مؤرخة في 17 / 01 / 2013 تحدد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

(3)- تعليمة وزارية رقم 085 مؤرخة 17/01/2013، المرجع السابق، ص 04.

استلام الطلب، يبلغ المعني بالرخصة في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب تحت طائلة مخالفة الآجال التي هي من النظام العام، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم **68240** المؤرخ في 28 جويلية 1990<sup>(1)</sup>.

- أما في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فيتم دراسة الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للدولة بالإستناد إلى الأحكام التي نصّت عليها أدوات التعمير السارية المفعول، على أن تحدد مدّة تسليم العقد من طرف الوالي أو الوزير المعني بشهرين (02) بعد الاطلاع في هذه الحالة الأخيرة على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية<sup>(2)</sup>.

يتم إنشاء في كلتا الحالتين المذكورتين على مستوى مصالح التعمير التابعة للدولة شبك وحيد يضم ممثلين عن مصالح والهياكل الواجب استشارتها<sup>(3)</sup> وهذا للتحقيق من أن المشروع محل رخصة البناء لا يخالف قواعد العمران، وكذا قواعد حماية البيئة ويحترم الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في هذا المجال من أمن ونظافة وفن معماري ولا يمس بالصحة العامة والأمن العام أو بالنظام العام.

يعتبر طلب رأي هذه الهيئات الإستشارية المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 واجب لطلب رخصة بناء، وهو رأي تقني ملزم للهيئات الإدارية تحت طائلة إلغاء القرار، وخاصة فيما يخص البناءات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري<sup>(4)</sup>، دون أن يمتد اختصاصها لإلغاء المقرر الذي يتضمن رخصة البناء<sup>(5)</sup>.

(1)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 68240 مؤرخ في 28/07/1990، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر، 1982، ص153.

(2)- انظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(3)- انظر في ذلك:

- تعليمة الوزارية رقم 085 مؤرخة في 17/01/2013، المرجع السابق، ص 04.

- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

(4)- مجلس الدولة قرار رقم 417 مؤرخ في 16/07/2001، القضاء العقاري، ح ب ع، ص216.

(5)- مجلس الدولة قرار رقم 55 مؤرخ في 11/02/2002، القضاء العقاري، ح ب ع، ص214.

يكون البث في طلب رخصة البناء إما بالقبول<sup>(1)</sup>، أو بالرفض المعلّل<sup>(2)</sup>، أو مصحوبة بتحفظات أو التزامات، أو حتى بالتراجع عن المقرر المتضمن رخصة البناء إذا كانت الأسباب جدية كإلحاق الضرر بالغير مستقبلا عن طريق معاينة ميدانية من طرف المصالح المختصة<sup>(3)</sup>، على أن يبلغ في الآجال القانونية تحت طائلة تجاوز السلطة، أو حتى التأجيل لمدة لا تتجاوز سنة واحدة طبقا لأحكام القانون<sup>(4)</sup>، يكون بمثابة إجراء قانوني، و يفسّر سكوت الإدارة عن الرد الصريح في المدة القانونية على أنّه قرار بالرفض طبقا لأحكام المادة 63 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم<sup>(5)</sup>، ولا يعد صمتها قبولا أو ردًا ضمنيًا أو بعبارة أخرى قرار ضمني بالقبول، كما كان يفسّر قبل 1990 منتجا لنفس آثار الرخصة الصريحة<sup>(6)</sup>، الأمر الذي أدى إلى تقاعس الجهات الإدارية عن الرد واتخاذها لمواقف سلبية نتج عنها عدم مراعاة البناء للقوانين والأنظمة المعمول بها<sup>(7)</sup>.

## 2 - رخصة الهدم

### أ) تعريف رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم على أنّها:

قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة تقضي بإزالة البناية المخالفة للقانون، أو الآيلة للسقوط، أو هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المخولة قانونا تحت طائلة تجاوز السلطة، تهدف إلى وضع حد لانتهيار بناية، أو إزالة وإعدام بناية مشيّدة خرقا للقوانين والأنظمة المعمول بها.

(1)- انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

(3)- مجلس الدولة قرار رقم 12 مؤرخ في 2001/01/08، القضاء العقاري، ح. ب. ع. ص. 215.

(4)- انظر المادة 64 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(5)- مجلس الدولة قرار رقم 001688 مؤرخ في 2001/02/19 القضاء العقاري، ح. ب. ع. ص. 203.

(6)- المحكمة العليا (غ إ) قرار رقم 62240 مؤرخ في 1990/02/10، المجلة القضائية، عدد4، الجزائر، 1991، ص115؛ المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 73532 مؤرخ في 1983/01/08، المجلة القضائية، عدد4، الجزائر، 1989، ص206.

(7)- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة ن دار هومة، ط 6، الجزائر، 2000، ص120.

## ب) إجراءات تسليم رخصة الهدم

تخضع كل عملية هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم<sup>(1)</sup> في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية وعليه فإنه طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176، فإن إجراءات تسليم وإعداد وتحضير رخصة الهدم تتمثل فيما يلي:

### 1) ملف طلب رخصة الهدم

ينبغي أن يتقدم المعني بطلب رخصة الهدم موقع من المالك النيابة الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- فضلاً على أن الملف يشمل ما يلي:
- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية لتحديد شروط الهدم المتوقع<sup>(2)</sup>.

(1)- انظر المادة 60 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

## 2) دراسة ملف رخصة الهدم

تقوم المصالح المختصة بالتعمير في البلدية بتحضير رخصة الهدم باسم م ش ب على أن ترسل نسخة من الطلب خلال الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها<sup>(1)</sup>.

يحدد أجل التحضير بثلاثة أشهر من تاريخ إيداع ملف الطلب، وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار، وينبغي على ر. م. ش. ب خلال هذه الفترة إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر م. ش. ب، وللمواطنين المعترضين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى ر. م. ش. ب المختص إقليميا، ولا يقبل الاعتراض إلا إذا لم يكن مبرراً ومدعماً بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض.

يمكن بعد انتهاء آجال تحضير الرخصة لصاحب الطلب تقديم عريضة لدى م. ش. ب، وإذا لم يبلغ بأي رد خلال 30 يوما من إيداع العريضة يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>(2)</sup>.

يسلم ر. م. ش. ب رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، تبليغ إلى المعنيين، وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بالموافقة مكيف بتحفظات<sup>(3)</sup> خاصة كاشتراط الإدارة على صاحب الطلب رخصة الهدم توفير سكنات أو محلات بديلة للمستأجرين<sup>(4)</sup>، يبليغ القرار والرأي المعلين إلى صاحب الطلب، وفي كل الأحوال لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول عليها، وبعد إيداع تصريح بفتح الورشة.

- إيداع طلب رخصة الهدم بمقر م. ش. ب المعني، ولا يرفض الطلب إلا لأسباب مستخلصة من أحكام قانون التهيئة والتعمير، كأن يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد

(1)- انظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

(2)- انظر المواد 70 و71 و72 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

(4)- سماعين شامة، المرجع السابق، ص224.

لانهيار البناية<sup>(1)</sup>، وحتى لو كانت مصنفة كمعلم تاريخي، أو شيدت بدون رخصة بناء خرقا لأحكام القانون، أو غير مطابقة لها طبقا لقواعد التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

- يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا، وللمعنيغير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له<sup>(3)</sup>.

### 3 - شهادة التعمير

#### (أ) تعريف شهادة التعمير

هي شهادة إدارية تعدها وتسلمها الجهة الإدارية المختصة بطلب منالمعني قبل الشروع في الدراسات تعيّن حقوق المعني في البناء، والإرتفاق التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>(4)</sup>، أو هي عبارة عن شهادة إدارية تصدر عن السلطة الإدارية المختصة تتضمن وجهة الموقع وحقوق البناء الخاصة به.

#### (ب) إجراءات تسليم شهادة التعمير

##### 1) ملف شهادة التعمير

يتكون الملف من طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب مرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية، يودع الملف في نسختين (02) ويسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير البلدية.

(1)- انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

(2)-انظر المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 04-05. يعدل القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد51، الصادر في 2004/08/15.

(3)- انظر المادة 61 وما بعدها من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 51 من القانون رقم 90-29، المرجع نفسه.

## 2) دراسة ملف شهادة التعمير

تتم دراسة الملف من طرف مصالح التعمير البلدية بالإستناد إلى الأحكام التي نصّت عليها أداة التعمير السارية المفعول، ويحدد أجل التسليم أي تسليم العقود بسبعة (07) أيام من تاريخ الطلب، وفي حالة عدم توقّر هذه المصالح على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة يحول الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للدولة على المستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته، على أن يحدد أجل دراسة الملف في هذه الحالة بمدة خمسة عشر (15) يوما<sup>(1)</sup>.

## 4 - شهادة المطابقة

### أ - تعريف شهادة المطابقة

هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة يعد بمثابة إذن باستعمال المبنى محل رخصة البناء ، أو هي شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية، ووجهتها، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلمة بطريقة صحيحة ،كما تعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص للسكن في البناية المعنية واستغلالها<sup>(2)</sup> تثبت بأنّ أشغال السكن قد انتهت<sup>(3)</sup>.

فشهادة المطابقة هي أداة لمراقبة إحترام قواعد التعمير والبناء ،وتثبت أنّ البناء المنجز مطابق فعلا لرخصة البناء، تعبّر عندئذ عن صلاحية المبنى للإستغلال سواء كان للسكن أو للاستعمال العمومي.

يترتب عن غياب شهادة المطابقة منع شغل الأمكنة تحت طائلة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لا سيما أحكام المادتين 73 و74 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، وأحكام القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>(4)</sup> دون أن يعيق غيابها التصرف في حق الملكية حيث بمجرد إستبدال المالك القديم بالجديد

(1)- تعليمة وزارية رقم 085 مؤرخة في 17/01/2013، المرجع السابق، ص03.

(2)- انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

(3)- مجلس الدولة قرار رقم 19270 مؤرخ في 29/11/2005 القضاء العقاري، ح . ب . ع، ص219.

(4)- انظر المادتين 9 و10 من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.



يصبح حينئذ يخضع لنفس الإجراءات القانونية، فيما يخص البناء والتعمير التي كانت تلزم البائع<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنّ عدم وجود شهادة المطابقة لا يؤدي إلى امتناع المحافظ العقاري على تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، فهي لا تقيد بأي حال حرية التصرف في حق الملكية العقارية، ما لم يحدث تغيير في محتوى العقار المعني في حالة بناء، إلاّ بإثبات هذا التغيير كما يقتضيه التشريع المعمول به<sup>(2)</sup>.

## ب إجراءات تسليم شهادة المطابقة

### 1) ملف شهادة المطابقة

يتكون الملف طبقاً للأحكام القانونية وأحكام التعليمات الوزارية رقم 085 من تصريح كتابي يثبت إنهاء الأشغال، ويودع التصريح مقابل وصل استلام ويسجل لدى مصالح التعمير حسب الحالة:

. إما تابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات م ش ب.

. إما تابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

### 2) دراسة الملف: يدرس الملف حسب الحالة:

- في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص م ش ب، يدرس الملف من طرف مصالح التعمير البلدية.

(1) - مذكرة رقم 5361 مؤرخة في 16 / 10 / 1999، تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2) - مذكرة رقم 8498، مؤرخة في 28/03/2011 تتضمن إشهار عقار بشهادة المطابقة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

وفي حالة عدم توفر هذه المصالح على الوسائل البشرية يحول الملف إلى مصالح التعمير التابعة للدولة على مستوى الدائرة، ويحدد أجل تسليم العقد المطلوب بشهر واحد.

- أما في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير المعني المكلف بالتعمير، فيدرس الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للدولة على أن يحدد أجل التسليم للعقد المطلوب أو رفضه المبرر من قبل الوالي بشهر واحد بعد تاريخ الإيداع.

### 5 رخصة التجزئة

نتناول تعريفها (أ)، ثم إجراءات تسليمها (ب) .

### أ - تعريف رخصة التجزئة

هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة بطلب من المعني يهدف إلى عملية تقسيم قطعة أرض إلى قسمين أو أكثر من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

فهي بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية مملوكة لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، أو مملوكة في الشياح إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، تخضع للإشهار العقاري<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنه يترتب على رخصة التجزئة والتقسيم آثار:

**أثر قانوني:** يتمثل في تحويل قطعة أرض ما تكون وحدة عقارية واحدة أي قطعة مشكلة من أو عدة قطع ملتصقة تابعة لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص أو لمجموعة من المالكين على الشيوخ إلى وحدتين أو عدة من الوحدات العقارية الجديدة.

(1) - انظر المادة 23 ف6 من المرسوم رقم 91-176، المرجع السابق.

وهو ما أكدته مذكرة رقم 01479 مؤرخة في 28 مارس 2000، تتعلق بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

وأثر مادي: يتمثل في تغيير الحدود والأشكال الهندسية والمساحات أي من وحدة واحدة إلى عدة وحدات، وبالتالي فإن إجراء التجزئة لا يمكن إجراؤه بحرية بل يخضع للموافقة المسبقة للسلطة الإدارية والتقنية المكلفة بالتعمير.

فرخصة التجزئة إذن، هي وثيقة رسمية لها أثر مباشر، يتمثل في تغيير عناصر مادية، وقانونية محتواة في البطاقة العقارية المنشأة على مستوى مصالح المحافظة العقارية، فهي لا تختلف كثيرا عن شهادة التقسيم المنصوص عليها بمقتضى أحكام القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، والتي تعني تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فهي ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة التجزئة وتكمن خصوصية شهادة التقسيم في أن الهدف الذي ترمي إليه هو إنشاء حصص مبنية أو غير مبنية وهي خاضعة للشهر العقاري<sup>(2)</sup>.

## ب - إجراءات طلب رخصة التجزئة

### 1) ملف طلب رخصة التجزئة

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه مدعما طلبه بما يلي:

- نسخة من عقد الملكية.
- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
- يشتمل ملف طلب رخصة التجزئة على الوثائق التالية:
- تصميم للموقع مشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية...
- التصاميم الترشيدية مشتملة على بيانات تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، وقنوات الصرف...
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها...

(1)- انظر المادة 59 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها...<sup>(1)</sup>.

- مذكرات تبيّن طرق حماية البيئة وبرنامج الأشغال وهياكله القاعدية وكذا دفتر للشروط يقرر نموذج الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والارتفاقات الوطنية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والشروط التي تتجزر بموجبها البناءات.

يودع الملف في خمس نسخ بالبلدية المعنية محل وجود الأرض العمرانية المراد تجزئتها يسجل تاريخ الإيداع، ونوع الوثائق المرفقة وتسليم المعني وصل يثبت ذلك.

## 2) دراسة الملف

يتم دراسة الملف وفحصه من طرف المصلحة المكلفة بذلك وفق نفس إجراءات دراسة ملف رخصة البناء، للتأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو لتعليمات القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب هذا الأخير، ويمكن للمصلحة المعنية بدراسة الملف أن تقترح على السلطة المختصة بإصدار رخصة التجزئة إجراء تحقيق إداري، كما هو الحال بالنسبة للتحقيق المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، فيصدر القرار بالقبول، أو الرفض، أو التأجيل.

### أ - قبول طلب التجزئة

تتخذ المصلحة المعنية قرارها بالموافقة إذا تأكدت من أن الطلب يتوافق مع مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتعمير، ويبلغ القرار إلى صاحب الطلب ويوضع تحت تصرف الجمهور، ويتم إشهاره بالمحافظة العقارية على نفقة صاحب الطلب وتحدد مدة صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات تحت طائلة الإلغاء.

### ب - رفض طلب التجزئة

في حالة تبيّن عدم توافق طلب التجزئة مع مخططات شغل الأراضي المصادق عليها أو المخطط التوجيهي للتعمير أو القواعد العامة للتعمير في حالة عدم وجود أية أداة من

(1)- انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

أدوات التعمير يمكن للإدارة رفض الطلب مع وجوب تعليل القرار لمعرفة أسباب رفض الطلب وإمكانية الطعن فيه.

### ج - تأجيل البث في الطلب

يمكن أن يصدر قرار من الإدارة بتأجيل البث في طلب رخصة التجزئة في حالة عدم اكتمال إعداد أدوات التهيئة والتعمير شرط عدم تجاوز مدة التأجيل سنة واحدة...<sup>(1)</sup>، أما في حالة سكوت الإدارة عن الرد يفسر: على أنه بمثابة قرار ضمن بالرفض.

### ثانيا: الرقابة الإدارية والقضائية على رخص التعمير

تخضع القرارات الإدارية المتعلقة بالرخص الإدارية لقواعد التظلم الإداري التي تخضع له القرارات الإدارية عادة، إلا إذا استثنيت بنص، كما يسمح المشرع للطعن فيها أمام القضاء مباشرة بتوافر الآجال والشروط المطلوبة قانونا دون المرور على الطعن الإداري، وسواء كان صاحب الطعن المعني، أو الغير ممن يرى نفسه متضررا من هذه الرخص اللجوء إلى الجهة الإدارية مصدر القرار أو الجهة الرئاسية التي تتبعها عن طريق التظلم الولائي أو الرئاسي.

تخضع الرخص الإدارية في التشريع الجزائري إلى الطعن الإداري (التظلم)<sup>(2)</sup>، يوجّه إلى الجهة الإدارية المختصة لحثّها على إلغاء قرارها أو تعديله إذا كان القرار يتضمّن وقف إعطاء الرخصة أو إعطائها بشروط<sup>(3)</sup>، لأنّ شرعية هذه الرخص يفترض انسجامها مع القوانين والأنظمة ولا تخالفها، كما أنّ الإدارة لا تملك السلطة التقديرية في منحها أو الإمتناع عن ذلك وهي مقيدة بالقانون.

يتعين حسب التعليم الوزاري رقم 085، إذا لم يتلق طالب شهادات التعمير إجابة من الجهة الإدارية المختصة في الأجل المحدد، بإمكانه إيداع ملف الطعن مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية باعتبار أن الوالي يمثل السلطة الرئاسية لر. م.

(1) - انظر المادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

(2) - تعليمية وزارية رقم 085 مؤرخة في 17/01/2013، المرجع السابق.

(3) - د/ مصلح الصرايرة، المرجع السابق، ص333.

ش. ب ممثلاً للدولة، وفي هذه الحالة يسلم عقد التعمير أو رفضه المبرر من طرف الوالي في أجل محدد حسب نوع الرخصة الإدارية المطلوبة.

- في أجل سبعة (07) أيام بالنسبة لشهادة التعمير.
- في أجل يوم (01) واحد بالنسبة لرخصة البناء.
- في أجل خمسة عشر (15) يوماً بالنسبة لشهادة المطابقة.

إذا لم يتلق المعني إجابة من قبل الوالي في هذه الآجال المحددة تلي تاريخ إيداع الطعن، بإمكانه إيداع طعن ثان لدى المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقر وزارة السكن والعمران لحثها على تسليم أو تعديل الرخصة محل الطعن، يأمر الوزير في هذه الحالة وعلى أساس المعلومات المفيدة المقدمة من قبل مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية باعتباره السلطة الرئاسية للوالي بمنح الطالب عقد التعمير المطلوب، أو إبلاغه الرفض المبرر في مدة خمسة عشر (15) يوماً من إيداع الطعن.

يخضع الطعن الإداري طبقاً لأحكام التعليمات الوزارية رقم 085 لهيئتين إداريين أي الوالي على مستوى الولاية، وفي حالة عدم الاستجابة لطلب المعني، فهذا الأخير حق رفع طعن آخر إلى المفتشية العامة للتعمير والبناء كسلطة مركزية لإعادة النظر في إمكانية منح الرخصة محل الطعن أو التأكيد على رفضها.

في حالة عدم الإستجابة للمعني، يمكن له أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، حيث طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه في حالة رفض تسليم رخصة البناء، يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً، وللمعني غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً، أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له<sup>(1)</sup>.

(1)- انظر المادة 61 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

تختلف الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة باختلاف مصدر القرار، ما إذا كان سلطة مركزية، أو محلية وبالتالي إنعقاد الإختصاص القضائي نوعيا لمجلس الدولة أم للمحاكم الإدارية طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رق 08-09<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: معاينة مخالفات الهندسة والتعمير

تطبيقا لأحكام المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(2)</sup> منه، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>(3)</sup>.

يتمثل مهام الأعوان، وحتى رؤساء البلديات في معاينة المخالفات المرتكبة خلافا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التهيئة والتعمير، والتدقيق في وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف بتحرير محاضر معاينة المخالفة موقعة من العون المؤهل المخالف في حالة رفض التوقيع يذكر ذلك في المحضر<sup>(4)</sup>، على أن يرسل هذا المحضر إلى ر. م. ش. ب والوالي، ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا على نماذج مرفقة بهذا المرسوم وهذه المحاضر هي:

- محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والغرامة المالية يرفعه الأعوان المؤهلون لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال<sup>(5)</sup> أو بعد

(1)- انظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2)- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، الصادر في 25 مايو 1994.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر عدد 61، الصادر في 18 أكتوبر 1995.

(4)- انظر المادة 73 و76 مكرر 2 من القانون رقم 04-05، المرجع السابق.

(5)- انظر المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المرجع السابق.

إتمامها<sup>(1)</sup>، على أن تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات المالية ومبالغ الغرامات الجزائية كما يأتي:

1 - تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية، أو تشييدها على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية، أو على ملكية خاصة تابعة للغير، سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أولاً، أي أن القائم بالبناء عاجز على إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي<sup>(2)</sup>، أو تشييد بناية دون رخصة على أرض خاصة.

2 - تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء كتجاوز معامل شغل الأراضي يقل أو يفوق النسبة القانونية، أو عدم احترام الارتفاع المرخص به، أو الإستيلاء على ملكية الغير أو تعديل الواجهة.

3 - عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار كعدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء، وعدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال يدفع المخالف الغرامة للخرينة اللوائية في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر الذي يبلغ به في عين المكان إلى صاحب المشروع وفي حالة غيابه إلى المهندس، أو المقاول، أو إلى أي شخص يتولى الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة<sup>(3)</sup>، ويضع العون المكلف بمعاينة المخالفة علامة (X) أمام نوع المخالفة المرتكبة على النموذج المعد لهذا الغرض

- محضر الأمر بتحقيق المطابقة.

- محضر الأمر بتوقيف الأشغال .

- محضر معاينة استئناف الأشغال، بعد الأمر بتوقيفها.

- شهادة التسديد وتحقيق المطابقة<sup>(4)</sup>.

يعاين في الحالات الأخرى العون المكلف بمدى تحقيق مطابقة البناء لرخصة البناء، أو الأمر بتوقيف الأشغال، أو باستئنافها ويحرر محضراً بذلك بوضع علامة (X) أمام الخانة

(1)- انظر المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المرجع نفسه.

(2)- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 295.

(3)- انظر المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المرجع السابق.

(4)- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318، المرجع السابق.



المناسبة على أن ترسل نسخة من المحضر إلى الوالي المختص إقليمياً، وإلى رئيس البلدية وإلى مدير التعمير في الولاية.

يُبلغ المحضر إلى المعني (المخالف) من أجل حثّه على الإمتثال لقوانين التهيئة والتعمير، وفي حالة الإمتثال يحرر محضر يثبت ذلك، يشير فيه العون إلى أنّ المخالف قد برأ ذمته من العقوبة المالية، أو بإعادة تهيئة المكان إلى حالته الأصلية، أو أنّه نفذ تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي سلمتها له البلدية أو الولاية أو الوزارة حسب الحالة، ويسلم المعني شهادة التسديد وتحقيق المطابقة موقّعة من العون المؤهل بمعاينة المخالفة، على أن ترسل نسخة من المحضرين إلى كل من الوالي، وزير البلدية ومدير التعمير بالولاية<sup>(1)</sup>.

وفي كل الأحوال فإنّه طبقاً لأحكام القانون رقم 04-05 يعدل ويتم قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، فإنّه عندما ينجز البناء دون رخصة خرقاً للقانون يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس م. ش. ب، والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

يصدر ر. م. ش. ب المختص في هذه الحالة مع مراعاة للمتابعات الجزائية قرار هدم البناء بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، على أن تقع أعباء الهدم على المخالف<sup>(2)</sup> في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، أو من الوالي في حالة قصور وتراخي هذا الأخير (سلطة الحلول)<sup>(3)</sup>، ودون اللجوء إلى القضاء لأنّ سلطة الإدارة مؤهلة تمام الأهلية للقيام بهدم الأشغال المنجزة خرقاً للقانون تحت طائلة رفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>(4)</sup>، فضلاً على أنّ معارضة المخالف لقرار الهدم أمام الجهة القضائية لا يوقف التنفيذ.

(1)- انظر النماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 95-318، المرجع نفسه.

(2)- انظر المادة 17 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

(3)- انظر المادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05، المرجع السابق.

(4)- جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 029665 مؤرخ في 2007/04/25، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 212.

حيث يرى مجلس الدولة في هذا الشأن، وطبقاً لأحكام المادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون الصادر في 2004/08/14 رقم 04-05 فإن القضاء الإداري لم يصبح مختصاً للنظر في مثل هذه النزاعات باعتبار أن قرارات

خلافًا للتشريع السابق أين كان لا يمكن الأمر بوقف أشغال البناء غير الشرعي من طرف السلطة الإدارية المختصة (الوالي، أو/ ر. م. ش. ب) إلا باستصدار أمر إستعجالي لهدم البناء يصدر عن الجهة القضائية المختصة يأمر بتوقيف الأشغال، وفي حالة مواصلة المعني الأشغال منتهكا أمر التوقيف تؤهل السلطة الإدارية المختصة على نفقة المخالف بهدم البناء دون اللجوء إلى قرار من العدالة<sup>(1)</sup>، وهو ما أكده القضاء<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### حماية العقار الحضري في إطار قانون المطابقة رقم 15-08<sup>(3)</sup>

سنّ المشرع الجزائري لتسوية وضعية البناء غير المشروع<sup>(4)</sup> المشيّد خلافًا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها إجراءات جديدة<sup>(1)</sup>، وذلك بموجب القانون رقم 15-08 مؤرخ في 20

الهدم في حالة البناءات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم."

في حين كان القضاء الإداري سابقا يرى أن المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 رغم أنها تخول لرئيس البلدية صلاحيات هدم الأشغال المنجزة خلافًا لقانون البناء والتعمير دون اللجوء إلى العدالة فإنها في نفس الوقت لم تمنعه من المطالبة بذلك قضائيا مادام أنه احترم جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم في مجال معاينة مخالفات قواعد الهندسة المعمارية والتعمير.

انظر مجلس الدولة قرار رقم 20217 مؤرخ في 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة العدد 7، الجزائر 2005، ص 123.

(1)- انظر في ذلك:

-المادتين 52 و 53 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، المرجع السابق.

-والمادة 76 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2)- مجلس الدولة قرار رقم 044594 مؤرخ في 2009/05/27، نشرة القضاة، العدد 66، الجزائر 2009، ص 365.

جاء فيه: "متى كان من المقرر قانونا أن توقيف أشغال البناء المنجزة بصفة غير تنظيمية لا يمكن الأمر به إلا عن طريق القضاء، فإن مقرر وقف الأشغال الصادر عن الدائرة الإدارية يعد غير شرعي ومعرض للإبطال، كما أن الأضرار الناجمة عنه تفتح المجال لصاحب الحق في المطالبة بالتعويض".

انظر كذلك مجلس الدولة قرار رقم 514 مؤرخ في 1999/07/19، الملتقى في قضاء مجلس الدولة 2003، ج1، ص 165.

(3)- قانون رقم 15-08، المرجع السابق.

(4)- حول معرفة أسباب نقشي ظاهرة البناء الفوضوي (غير المشروع)، راجع، غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في

الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012، ص 18 وما بعدها.

يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، واحترام قواعد التعمير، ومعايير البناء، ووجهتها أو استعمالها وموقع إقامتها، ووضع شبكات التهوية، سواء تم تشييده على أرض خاصة، أو عامة، أو هي في طور الإنجاز قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية<sup>(2)</sup> (أولاً)، ووفق كفاءات وإجراءات لتحقيق مطابقة هذه البناءات طبقاً للقانون (ثانياً)

### أولاً: مجال تطبيق أحكام القانون رقم 15-08

تعتبر البناءات المعنية بآلية التسوية طبقاً لأحكام قانون المطابقة هي البناءات العمومية والخاصة حيث يتم تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على سبيل التسوية بالنظر إلى موقع البناء ومدى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، وذلك من حيث الوضعية القانونية للبناء المعنية بالتسوية (1)، ومن حيث الطبيعة القانونية للعقار محل البناء (الوعاء العقاري) (2).

#### 1 - من حيث الوضعية القانونية للبناء المعنية بالتسوية

يشمل تحقيق المطابقة طبقاً لأحكام المادة 15 من هذا القانون رقم 15-08 مايلي:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وعليه فإنه طبقاً لأحكام قانون المطابقة يمكن للمعنيين تسوية وضعية هذه الأبنية غير المشروعة التي انتهت بها أشغال البناء، أو هي في طور الإنجاز السابقة على تاريخ صدور

(3). علماً أنّ المشرع بادر بتسوية وضعية البناء غير المشروع بعد أن أصبح ظاهرة يجب التعامل معها وذلك بموجب المرسوم رقم 85-212، مرفق بتعليمات وزارية مشتركة تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، المرجع السابق.

(2). انظر المادة 14 من القانون رقم 15-08، ال السابق.

هذا القانون فإنها تسوى في إطاره بأثر رجعي وفي مدة خمس(5) سنوات<sup>(1)</sup>، قبل تمديدها إلى ثلاث سنوات أخرى<sup>(2)</sup> للاستفادة حسب الحالة، إما من رخصة بناء، أو شهادة مطابقة، أو رخصة إتمام الإنجاز<sup>(3)</sup> في إطار التسوية من أجل تحقيق مطابقتها في مفهوم هذا القانون للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، وهذا لتدارك عجز القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير عن تكفله بميكانيزمات الرقابة بنوعيتها القبلية والبعديّة<sup>(4)</sup>.

أما البناءات التي شرع في إنجازها، أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد تاريخ نشر هذا القانون رقم 08-15 بدون رخصة بناء، أو ليست مطابقة لها فإنها تخضع لأحكام القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

كما تخرج من مجال تطبيق أحكام قانون المطابقة رقم 08-15، طبقا لأحكام المادة 16 منه تحت طائلة الهدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، وتعتبر بنايات غير قابلة للمطابقة بالنظر إلى موقع إقامتها البناءات الآتية:

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطيرة بما في ذلك الموانئ و المطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسة الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

- التوسع السياحي، المعالم التاريخية، الثقافية، الأثرية والسواحل.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية، أو ذات الطابع الغابي

باستثناء تلك المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير<sup>(5)</sup>.

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة، البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن، أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية

(1)- انظر المادة 94 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 79 من القانون رقم 08-13، مؤرخ في 2013/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر، عدد 68، الصادر في 31 ديسمبر 2013.

(3)- انظر المواد 19 و 20 و 21 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

(4)- عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا للقانون رقم 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2013 2014، ص 100.

(5)- انظر المادتين 16 و 17 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

والفوضوية، وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء، واستقرار المنشآت، أو التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات...<sup>(1)</sup>).

## 2 - من حيث الوضعية القانونية للعقار محل البناء غير المشروعة

يتعلق الأمر طبقا لأحكام قانون المطابقة رقم 08-15 بالأوعية العقارية التابعة للدولة، والأوعية العقارية التابعة للملكية الخاصة محل البناء غير المشروعة المراد تسويتها في ظل هذا القانون.

### أ - القطع الأرضية التابعة للدولة

نميز في هذه الحالة بين الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأملاك العمومية

#### 1- القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

تجري تسوية الوعاء العقاري المشغول التابع للملكية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية المشيد عليها البناء غير المشروع في إطار تطبيق أحكام قانون المطابقة كما يلي:

(أ) تحديد قيمة الأوعية العقارية محل البناء غير المشروعة

تنص المادة 40 من القانون رقم 08-15 على أنه:

"إذا شيدت البناء المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين

(1)- تعليمة وزارية (وزارة السكن والعمران) رقم 1000 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009

تتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ص 3 ومابعداها.

16 و37 أعلاه تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم التنازل بسعر القيمة التجارية للملك التنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبيّنة بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (06) أشهر إبتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعية إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز.

وإذا لم يرقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه.

يتبيّن طبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 أنّ تسوية شغل العقار محلّ البناء غير المشروعة تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة، حيث توجه موافقة التسوية إلى إدارة أملك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل، بعد إجراء تحقيق قانوني على الأراضي محل طلب التسوية طبقا للقانون<sup>(1)</sup>، إلا أنه في كل الأحوال فإنّ التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض المعنية وفق الشروط الآتية:

- أن يتم البيع بالتراضي، بسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملك الدولة.

- يتم تحديد الوعاء، طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون رقم 08-15 وباقتراح من المهندس المعماري، من طرف مختص في مسح الأراضي بالتشاور مع مصالح الأملك الوطنية.

(1). انظر المادتين 36 و38 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته مهلة ستة (06) أشهر لادراج طلب رخصة البناء، أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

يجب التمييز في هذه الحالة (حالة القيام بتحديد الأسعار)، بين عدّة حالات:

- حالة تخصيص قطعة الأرض المعنية لفائدة المواطن قبل صدور القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، (رخصة بناء، مداولة، محضر إختيار الأرض... إلخ كإثبات يرفق بالتقرير التقييمي) يتم تحديد سعر التنازل طبقا لأحكام المرسوم 86-02 مؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لكيفيات تحديد أسعار الاقتناء والتنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لاحتياطياتها العقارية<sup>(1)</sup>، شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على وثائق تثبت منح هذه القطعة قبل 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري المذكور أعلاه.

- حالة استفادة المعني بالأمر بالقطعة الأرضية بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990 ، تحدد القيمة التجارية حسب السوق العقاري، وكأراضي جرداء وشاغرة دون تطبيق التخفيض من أجل الإزدحام<sup>(2)</sup>، وأن القيمة التجارية يجب أن تستمد من السعر الوحدوي المنخفض في السوق العقاري الملاحظ على مستوى البلدية الواقع فيها العقار وتواجد القطعة بالنسبة للمحيط العمراني، وليس وقت التقويم بل عند تاريخ إيداع ملف التسوية من طرف المواطن، (وصل الإيداع كإثبات ويرفق بالتقرير التقييمي)<sup>(3)</sup>، إلا أنّ الصعوبات المعترضة لعملية التسوية كسعر التسوية الذي يعتبر جد معتبر من شأنه عرقلة إرادة السلطات العمومية في تطهير هذه الوضعية، تم تكريس تسهيلات وتحفيزات للإسراع في هذه العملية<sup>(4)</sup>.

(1)-انظر المرسوم رقم 86-02، المرجع السابق.

(2)- تعليمية رقم 04132 مؤرخة في 18/04/2012 تتعلق بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(3)- مذكرة رقم 8608 مؤرخة في 18/05/2014 تتعلق بتقييم القطعة الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.  
(4)- انظر في ذلك:

- مذكرة رقم 03476 مؤرخة في 08 أفريل 2013، تتعلق بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15.

كما أنه من أجل تسهيل عملية التنازل، فإنه يمكن أن تكون عملية تسديد القيمة التجارية للأراضي المعنية محل جدول دفع بالتقسيط بطلب من المعني، وبدون فوائد ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات، على أن يتم النص في عقود التنازل أو الدفاتر العقارية على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية ضمانا لإرجاع المبالغ المتبقية لفائدة الدولة حتى يتم تسديدها كليا<sup>(1)</sup>.

### ب) تسوية وضعية فارق المساحة

إذا تبين خلال عملية المسح أنّ فارق المساحة بين ما هو مدون في العقد الإداري على أرض مبنية أو عارية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص، وبين القياس الذي تم أثناء عمليات المسح العام للأراضي لاسيما بالزيادة فإنه يسوى في إطار أحكام المادة رقم 47 من القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>(2)</sup>، حسب الحالة:

- إذا كان الجزء الزائد لا يشكل بأي حال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به، فإنه يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند ملكية مقابل ثمن حسب القيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة إدارة أملاك الدولة بطلب شراء من المعني.

- أما إذا كان الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض تسمح بتشييد بناية، فإنه يتعين في هذه الحالة تسجيل هذا الجزء باسم الدولة.

### 2 - القطع الأرضية التابعة للأملاك العمومية

يسبق التسوية طبقا لأحكام القانون رقم 08-15 إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة طبقا للتشريع المعمول به<sup>(3)</sup>، حيث في حالة موافقة

- ومذكرة رقم 03190 مؤرخة في 27 مارس 2014، تتعلق بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15.

(1). تعليمة رقم 04132 مؤرخة في 18 أبريل 2012، المرجع السابق.

(2). قانون رقم 04-21، المرجع السابق.

(3). انظر المادة 37 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.



لجنة الدائرة المكلفة بدراسة الملفات بخصوص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية، ويتم إعداد رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية الخاصة بها إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

### 3 - قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية

يجب في هذه الحالة على الوكالات العقارية الولائية تحت سلطة الوالي القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية، وعليه فيما يخص البناء التي يحوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية، وعلى رخصة بناء، وتكون مشيدة في إطار التجزئة وقابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق، بعد تحقيق عقاري تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية يحدد الطبيعة القانونية للعقار، على إثره يسلم العقد الذي يسمح للمالك بالحصول على شهادة للمطابقة، أو رخصة إتمام الإنجاز طبقاً للقانون<sup>(2)</sup>، وفي حالة تحويل للتنازل قد تم للغير تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير الذي يطالب بملكية قطعة الأرض والبناء عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

### ب - القطع الأرضية الأخرى (الملكية الخاصة)

يمكن لصاحب البناء المشيدة على قطعة أرض تابعة للملكية الخاصة تسويتها في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، إلا أنه يجب التمييز بين حالتين:

(1) - انظر في ذلك :

- تعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمران) رقم 04 مؤرخة في 16/09/2012، تتضمن تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- مذكرة رقم 4132 مؤرخة في 18/04/2012، المرجع السابق.

- مذكرة رقم 11070 مؤرخة في 06/11/2012 تتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2) - انظر المادة 36 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

## 1 - حالة وجود سند الملكية

عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، فإنّ المشكل لا يطرح، لا سيما بعد مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، حيث يمكن لر. م. ش. ب إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة لإتمام الإنجاز، أو شهادة مطابقة، طبقاً لأحكام المواد 20 و21 و22 من قانون المطابقة رقم 08-15<sup>(1)</sup>.

## 2 - حالة عدم وجود سند الملكية

في حالة عدم وجود سند الملكية بيد المعني صاحب طلب رخصة بناء، أو رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة في إطار التسوية الذي حظي بموافقة لجنة الدائرة على ملفه أن يسوي وعاءه العقاري محل البناية غير المشروعة للإستفادة من أحكام قوانين التهيئة والتعمير بإحدى الوسيلتين:

- إما طلب شهادة حيازة من ر. م. ش. ب المختص إقليمياً، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن ت.ع المعدل والمتمم، ووفق الإجراءات القانونية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>(2)</sup>، متى كانت الحيازة ممارسة طبقاً لأحكام المادة 524 من القانون رقم 08-09 يتضمن ق. إ. م. و، واستمرت هذه الحيازة سنة على الأقل، تمكنه من الحصول على رخص التعمير، وهي من إحدى أهم الآثار القانونية التي ترتبها هذه الشهادة رغم قصر الحيازة.

- إما طلب سند ملكية طبقاً لأحكام القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، عن طريق طلب فتح تحقيق عقاري يرسله المعني إلى المدير الولائي للحفظ العقاري يثبت حق اكتسابه العقار على أساس التقادم المكسب طبقاً لأحكام المادة 827 من ق م، في

(1). انظر المادة 35 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

(2). مرسوم تنفيذي رقم 91-254، المرجع السابق.

الأراضي غير الممسوحة، وليست لها عقود، يؤهله بعد ذلك للإستفادة من رخص التعمير طبقاً لأحكام قوانين التهيئة والتعمير

### ثانياً: كفاءات وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات

#### 1- إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات

تطبيقاً لأحكام المواد 24 و25 و26 و27 و28 و29 من قانون المطابقة رقم 08-15 صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات<sup>(1)</sup>، حيث يجب طبقاً لأحكام هذا المرسوم على المعنيين أن يصرحوا إلى ر م ش ب المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم، على أن يسحب هؤلاء إستمارة التصريح من م ش ب ل مكان وجود البناءات، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية، ودواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا المصالح غير المركزية<sup>(2)</sup>.

وعليه من أجل تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة، يجب على المعنيين طبقاً لأحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 إرفاق التصريح بملف، وهذا حسب الحالة:

1) عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19 من القانون رقم 08-15 فيجب التمييز بين حالتين:

أ - فيما يخص البناءة غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءة.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، العدد 27، صادر في 06 مايو 2009.

(2) - تعليمة رقم 1000 مؤرخة في 10/09/2009، المرجع السابق.

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

ب - فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.

(2) عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 08-15.

- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

(3) عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 08-15.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

4) عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08-15.

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية<sup>(1)</sup>.

يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة في المادة 4 من المرسوم رقم 09-154 سالف الذكر لدى مصالح التعمير للم ش ب في مكان وجود البناية، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح، على أن يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير<sup>(2)</sup>.

يجب أن يذكر في التصريح مايلي:

- إسم ولقب المالك أو القائم أو إسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الإقتضاء.

(1)- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 6 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل ببناء في إطار أحكام هذا القانون<sup>(1)</sup>.

يرسل التصريح المرفق بالملف في أربعة (4) نسخ طبقاً لأحكام المادة 28 من القانون رقم 08-15، والمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكورين أعلاه، والرأي المعلّل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية في خلال الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.

## 2 - دراسة ملفات تحقيق المطابقة، وإجراءات الطعن

### أ - دراسة الملفات من طرف لجنة الدائرة

تطبيقاً لأحكام المادتين 32 و47 من القانون رقم 08-15 صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما<sup>(2)</sup>، حيث تتشكل هذه اللجنة من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، عند الاقتضاء، رئيساً.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.
- مفتش الأملاك الوطنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للري.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

(1) - انظر المادة 25 وما بعدها من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ر العدد 27، الصادر في 06 مايو 2009.

- ممثل الحماية المدنية.

- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

- ممثل مؤسسة سونلغاز<sup>(1)</sup>.

تجتمع لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدبين، أو رئيس الدائرة، أو ممثليهم في مقر الدائرة للبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة (3) أشهر بعد إستلام الملفات<sup>(2)</sup> مرة في الشهر في دورة عادية، وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، على أن يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

يجب على رئيس لجنة الدائرة إرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

عندما يكون طبقا لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 ملف طلب تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر، وفي هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود الملكية.

لا تصح طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يحدد إجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (8) أيام الموالية، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الأراء المعللة من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(3)</sup>، وفي هذه الحالة نميز بين حالتين:

#### أ - حالة قبول الملف وعدم وجود تحفظات

تتم في هذه الحالة الموافقة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب.

(1)- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

(2)- تعليمات وزارية المشتركة رقم 04 مؤرخة في 06/09/2012، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 7 ومابعدھا من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

## ب - حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها

تقوم لجنة الدائرة في هذه الحالة وحسب كل حالة بما يلي:

1- إما أن تطلب ملفا إضافيا من المصريح (المعني) .

2- إما أن تقدم موافقة مبدئية بشروط.

3- إما أن ترفض الطلب لسبب معلل.

تدون أعمال اللجنة في محاضر موقعة، ويجب أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها.

ومن أجل تبسيط كفاءات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 مؤرخة في 06 سبتمبر 2012<sup>(1)</sup>، حيث بموجب أحكامها يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة:

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (C. T. C) .

- البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير باستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور .

- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه.

## 2 - لجنة الطعن في مقررات لجنة الدائرة

تتشكل طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه لجنة أخرى تسمى لجنة الطعن للطعن في مقررات لجنة الدائرة، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 08-15 مما يلي:

(1)- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 ، مؤرخة في 06/09/2012، المرجع السابق.



- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(1)</sup>.

يكون قرار رفض تسليم الرخصة من طرف لجنة الدائرة محل طعن أمام لجن الطعن وذلك في أجل ثلاثين يوما من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة، على أن ترسل لجنة الطعن عند دراستها للطعون المعلومات والوثائق والقرارات التي تم إتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين يوما من استلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق مطابقة موضوع الطلب.

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح.

ترسل لجنة الطعن عند دراسة الطعون المعلومات والوثائق والقرارات التي تم اتّخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، تبت فيه بصفة نهائية، وترسل نسخة من القرار إلى المعني، وتسجل مداولاتها في محاضر تدون في

(1)- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

سجلات تعد لهذا الغرض، وللمعني حق رفع طعن قضائي أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية<sup>(1)</sup>.

---

(1). انظر المادة 52 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

## خلاصة الباب الثاني

نخلص في نهاية الباب الثاني من هذه الدراسة إلى القول بأن حماية الملكية العقارية الخاصة لا تقتصر فقط على مجرد الحماية النظرية عن طريق إصدار ترسانة من القوانين لحماية الحق في حد ذاته، وأنه مصون ومضمون بموجب الدستور أكدته عدة نصوص قانونية تكرس هذا المبدأ، وإنما يجب معها توفير سبل وآليات الحماية الفعلية الكفيلة بضمان حماية وحصانة هذا الحق من كل أشكال التعدي مهما كان مصدرها عن طريق ممارسة كل الدعاوى القضائية المتاحة للمالك للدفاع عن حقه بما يوفر له سبل حماية حقه إجرائيا.

تتمثل الدعاوى القضائية المدنية ( دعاوى الملكية ) في دعوى الإستحقاق وهي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا وقع في حيازة الغير بأي شكل من الاشكال تهدف الى حماية الملكية ممن انتزعتها، فهي دعوى عينية تستند الى حق الملكية حيث يقع على المدعي عبء إثبات هذه الأخيرة ، وفي دعوى منع التعرض للملكية سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا ، وفي دعوى وقف الأعمال الجديدة وهي دعوى وقائية لدرء تعرض ممكن حصوله مستقبلا يشترط فيها بدأ الأعمال في ملكية المدعى عليه تقوم على مجرد الخشية من استمرار هذه الأعمال إذ لو استمرت لأصبحت تعرضا للملكية، وهي كلها دعاوى ملكية يشترط فيها الإثبات بالسند الصحيح تقابلها دعاوى الحيازة التي غالبا ما يلجأ إليها حتى المالك لإثبات الحيازة لا الملكية لطول الإجراءات وصعوبة الإثبات.

وسّع المشرع من مجال حماية الملكية الخاصة بالنظر لأهمية العقار لتمتد إلى الحماية الجنائية عن طريق ممارسة الدعوى العمومية متى توافرت أركان جريمة الإعتداء على الملكية وهي الركن الشرعي والمادي والمعنوي كغيرها من الجرائم وتوافر عناصرها طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم، وهي انتزاع عقار مملوك للغير بطريق الخلسة أو التدليس الأمر الذي جعل هذه الحماية تقتصر فقط على حماية الملكية الحقيقية المثبتة بعقد رسمي كما فهمته خطأ غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا في قراءتها للمادة 386 بنصها العربي وإلا أصبح التعدي على أملاك كثيرة مشروعا، إلا أنه بالرجوع لهذه المادة بنصها الفرنسي التي تنص على الحيازة جعل هذه الحماية تمتد أيضا إلى حماية الحيازة بمفهومها المدني وليس فقط الملكية لأنّ المبدأ الذي تقوم عليه الحماية

الجنائية هو المبدأ القائم على حماية النظام العام وهو ما يهدف إليه فحوى قانون العقوبات لمنع ظاهرة الإعتداء لاسيما على الأموال.

يشترط لممارسة الدعوى العمومية أمام القضاء الجنائي تحت طائلة رفض الدعوى ضرورة رفع دعوى مدنية أمام القضاء المدني المختص لاستصدار حكم قضائي مدني نهائي تمّ تنفيذه صحيحا وبالطرق القانونية وتنصيب الطرف المدني، ثم عودة المعتدي بعد ذلك لإحتلال نفس الأماكن بعد خروجه منها حينها يتوفر القصد الجنائي لجريمة التعدي على الملكية العقارية تحت طائلة عدم إدانة المتهم، وهو الإجتهد الذي استقرت عليه غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا في تفسيرها لعنصري الخلسة والتدليس في غياب تفسيرهما طبقا لأحكام قانون العقوبات.

تعتبر وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة ذات أهمية في توفير الحماية القانونية اللازمة لها، وهي تتمثل في العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن قانون التوثيق، وفي العقود التوثيقية من عقود رسمية كعقد البيع والمبادلة والقسمة وعقد البيع على التصاميم وعقود القاضي الشرعي ، والعقود الإحتفالية كعقد الهبة والوصية والوقف ، والعقود التصريحية كعقد الشهرة الملغى والشهادة التوثيقية المستحدثة بموجب المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وفي العقود والشهادات الإدارية كعقود التنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 81-01 يتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة الملغى والعقود المحررة في إطار الإحتياطات العقارية والمحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية المستصلحة ،والعقود المحررة في إطار القانون رقم 90-30 المتضمن قانون أملاك الدولة وغيرها ،وفي الشهادات كشهادة الحياة وشهادات الملكية ، وفي السندات الإدارية كسند الملكية والدفتر العقاري وهي سندات كلها تثبت الملكية العقارية الخاصة من شأنها أن توفر الحماية القانونية للمالك في كل الأحوال.

تعتبر العقود العرفية باعتبارها إحدى أهم وسائل إثبات الملكية من العقود التي أثارت جدلا حادا فيما يتعلق بمدى حجيتها القانونية في إثبات الملكية العقارية، حيث في الوقت الذي اعتبرت فيه العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 يتضمن قانون التوثيق حيز التنفيذ عقودا رسمية بلا منازع شأنها في ذلك شأن

العقود الرسمية في الإثبات تطبيقاً لأحكام القانون الفرنسي الذي لا يشترط الشكل الرسمي، فإنّ بعد هذا التاريخ تعد عقود باطلة لمخالفتها أحكام المادة 12 من هذا الأمر التي نصت على اشتراط إفراغ التصرفات العقارية في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، إلا أنّه استمر تعامل القضاء مع هذه العقود رغم بطلانها لأسباب كثيرة تمثلت أساساً في انعدام السندات القانونية وطول إجراءات التوثيق المكلفة، فضلاً على عدم اشتراط القانون المدني وجوب إبرام المعاملات العقارية في الشكل الرسمي كقاعدة عامة إلا سنة 1988 عندما تمّ تعديله بموجب القانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988، حيث انتقلت أحكام المادة 12 كما هي إلى المادة 324 مكرر 1، ورغم هذا بقي القضاء يتعامل مع هذه العقود لغاية صدور القرار القضائي المؤرخ في 28/02/1997 عن غرف المحكمة العليا مجتمعة يقضي ببطلان العقد العرفي في المعاملات العقارية.

تعتبر أيضاً الأحكام القضائية النهائية الفاصلة في شأن إثبات الملكية العقارية من وسائل الإثبات فهي تحل بعد شهرها بالمحافظة العقارية المختصة محل السندات القانونية بلا منازع كحكم الوعد بالبيع العقاري، والحكم القاضي بقسمة المال الشائع، والحكم المثبت للتقادم المكسب وغيرها من الأحكام متى كانت تثبت بدقة حدود ومساحة العقار المعني وتصفه وصفا يعبر عن الحقيقة، والملاحظ أنّ التقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية طبقاً لأحكام المادة 827 وما بعدها من القانون المدني أبقى عليه المشرع للإسهام في تطهير الوضعية القانونية للعقارات متى توفرت أركان وشروط الحيابة القانونية يحميها القانون، حيث في حالة المنازعة في الحيابة بإمكان من توفرت فيه الشروط الإلتجاء الى القضاء المختص للحصول على حكم قضائي يثبت تملكه للعقار المعني بالتقادم المكسب.

تحظى الملكية الخاصة أيضاً بالحماية الإدارية نظراً لتدخل الدولة والجماعات المحلية في إدارة وتسيير المنظومة العقارية ومراقبتها، سواء كان ذلك في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية كأخطر إجراء يطل حق الملكية في ذاته، حيث يجب أن يتم ذلك في إطار احترام الإجراءات القانونية المنصوص عليها بموجب قانون نزع الملكية رقم 91-11 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم، وهي كلها إجراءات إدارية محضّة تحت طائلة الرقابة القضائية مكرساً الأثر الموفق للقرارات الإدارية المتخذة محل الطعن القضائي، عدا حالة إنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، حيث طبقاً لأحكام

المادة 65 من القانون رقم 21-04 يعدل ويتم القانون رقم 91-11 المذكور أعلاه، فإنّ الطعون في هذه الحالة ليس لها أثر موقوف، وهوما أكده المنشور رقم 43-07 مؤرخ في 02 سبتمبر 2007 يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

كما أنّه ضمانا لحماية الملكية الخاصة من التعدي ألزم المشرع الإدارة في حال لجوئها لهذا الإجراء بضرورة التقيد بالمرحل والإجراءات المنصوص عليها بموجب قانون نزع الملكية تحت طائلة بطلان العملية وعلى رأسها محاولة اقتناء الأملاك المعنية بالتراضي التي هي خطوة من النظام العام، إلا إذا باءت هذه المحاولة بالفشل عندئذ يتعين على الإدارة بما تمتلكه من سلطات امتيازية اللجوء الى إجراء نزع الملكية بالقوة القانونية شرط احترام باقي المراحل والإجراءات، كوجوب فتح تحقيق إداري مسبق في مدى وجود المنفعة العمومية يعقبها صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية يبيّن تحت طائلة بطلانه المشروع المزمع إنجازه والنفقات ومدة إنجاز العملية يخضع طبقا لأحكام المادة 13 ومابعدا من القانون رقم 91-11 للطعن الذي له أثر موقوف .

يصدر بعد ذلك قرار عن الوالي المختص اقليميا بتعيين خبير عقاري لإجراء تحقيق جزئي لتحديد هوية الأملاك والملاك ، يرفع تقريره النهائي الى الوالي في الأجل القانوني يقوم هذا الأخير بارساله مع الملف بالكامل الى مصالح أملاك الدولة لإجراء التقييم على إثره يصدر الوالي قرار قابلية التنازل عن الأملاك الذي من بين ما يجب أن يشتمل عليه تحت طائلة البطلان تحديد هوية الأملاك والملاك وطبيعة التعويض وطريقة حسابه، يخضع طبقا لأحكام المادة 25 من القانون رقم 91-11 للطعن القضائي سواء بالإلغاء أو التعويض في ظرف شهر من تبليغه أو نشره خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، وفي حالة عدم الطعن في هذا القرار، أو صدر قرار قضائي لصالح نزع الملكية يقوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية لنقل الملكية بعد خضوعه لإجراءات الشهر العقاري.

وسواء كان ذلك في مجال الحماية والمحافظة على العقار بنوعيه فلاحي وعمراني وذلك عن طريق تكريس آليات قانونية لاستغلال العقار تحت طائلة الرقابة الإدارية، حيث بالنسبة للعقار الفلاحي فإنّه نظرا لوظيفته الإجتماعية والاقتصادية المنوطة به، فإنّه طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري لا سيما المادة 48 وما بعدها منه

يجب استغلاله تحت طائلة توقيع العقوبات قد تصل إلى حد إلغاء حق الملكية إذا كانت الأرض الفلاحية خصبة جدا أو خصبة مع ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة في حال ثبت عدم استغلالها لموسمين متعاقبين بعد معاينة لجنة مختصة نص عليها المرسوم رقم 97-484 سالف الذكر، كما أنه من جهة أخرى فقد حرر هذا القانون المعاملات العقارية على الأراضي بنوعيتها، إلا أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية فقد خصّها ببعض الشروط نظرا لطبيعتها المتميزة ووظيفتها، فلم تعد البلدية هي المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية كما لا يمكنها التصرف في محفظتها العقارية إلا لصالح أشخاص القانون العام تحت طائلة البطلان حيث أسندت مهمة تسييرها للوكالات العقارية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل والمتمم.

منع القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب أحكام المادة 36 منه تحويل الأرض عن طابعها الفلاحي خاصة إذا كانت خصبة جدا أو خصبة إلا بموجب قانون يصدر عن السلطة التشريعية، فضلا على عدم إجراء التصرفات القانونية بكل أشكالها كالرهن والبيع والهبة وغيرها إلا وفق الشروط المحددة بالمادة 55 من هذا القانون أكد على هذه الأحكام القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي لاسيما المادة 15 و 91 منه ومذكرات صادرة عن إدارة أملاك الدولة، إلا أنّ هذه الموانع القانونية كلّها لم تشفع للأراضي الفلاحية التي ثبت التعامل فيها وتحويلها عن طابعها الفلاحي خلافا للقانون كما هو الحال بالنسبة لأراضي المستثمرات الفلاحية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 حيث تم تكريس حق الدولة في اقتطاع أو استرجاع هذه الأراضي لاستعمالها لأغراض البناء بموجب قانون المالية لسنة 1998، أو بموجب تعليمات وزارية صادرة عن الوزير الأول سبق ذكرها في الموضوع.

أما بالنسبة للعقار الحضري فقد أصدر بشأنه المشرع عدّة نصوص قانونية تتمثل في قوانين التهيئة والتعمير لاسيما القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بغرض تأطيره وتسييره عن طريق فرض الرخص الإدارية كرخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة وغيرها لاستغلال واستعمال هذا العقار في إطار القانون حفاظا على النسيج العمراني تحت طائلة العقوبات تصل إلى حد هدم البناء في حال تمّ تشييده مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال بعد معاينة المخالفات .

بادر المشرع في هذا الإطار أيضا من أجل تسوية وضعية البناء غير المشروع باصدار القانون رقم 08-15 يتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، سواء تمّ تشييده على أراضي الملكية الخاصة أو العامة السابقة على تاريخ صدور هذا القانون بهدف جعله مطابقا لهذه التشريعات والتنظيمات، بتمكين المعني من الحصول على رخصة البناء، أو رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة في إطار التسوية، فضلا على تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء مهما كانت طبيعته القانونية له سند ، أما في حالة عدم وجود سند ففي هذه الحالة يجب التمييز بين ما إذا كان الوعاء العقاري تابعا للملكية الخاصة حيث تسوى وضعية العقار بوجود حصول المعني حسب الحالة إما على شهادة حيازة أو سند ملكية طبقا لأحكام القانون رقم 07-02 يتعلق بالتحقيق العقاري يتمكّن من خلاله من تسوية البناء لأن قانون التهيئة والتعمير يمنع تسليم هذه الرخص دون وجود سند ملكية، أما إذا كان الوعاء العقاري تابعا للدولة أو الولاية أو البلدية، ففي هذه الحالة تتم التسوية في إطار أحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

تمرّ عملية تسوية البناء غير المشروع وفق شروط وإجراءات نصّ عليها المرسوم رقم 09-154 يحدد إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، والمرسوم رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها فكلاهما يؤطران هذه العملية إجرائيا منذ التصريح وتكوين ملف المطابقة في إطار التسوية لغاية دراسته من طرف اللجنة المختصة وإبداء موقفها من التسوية المطلوبة بالقبول أو الرفض أو بتحفظ ، ويكون للمعني حق الطعن في مقررات لجنة الدائرة أمام لجنة الطعن برئاسة الوالي.



## خاتمة

تعتبر إشكالية توفير الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر من بين الإشكالات التي واجهت المشرع منذ الإستقلال الوطني الى وقتنا هذا، نظرا لتعقيدات المنظومة العقارية برمتها الموروثة عن الإستعمار من جهة، وعدم قدرة المشرع في التعامل مع إشكالية لاسيما العقار الخاص رغم المحاولات من جهة أخرى، جعلته عاجزا على توفير هذه الحماية بالقدر الذي يتلاءم مع أهمية العقار ومركزه خاصة في الحياة الإجتماعية والإقتصادية للمواطن، ومصدر ثروة بالنسبة له دون منازع.

تعرضت الملكية العقارية الخاصة لانتهاكات صارخة مع مطلع الاستقلال الوطني إلى ما قبل تسعينيات القرن الماضي، تمثلت في الإجراءات التعسفية المتخذة آنذاك لتحجيمها وتقييدها إلى حد يكاد ينتقي معه جوهر هذا الحق في ذاته لانقضاء حق المالك في ممارسة سلطات الملكية بكل حرية نظرا للوظيفة الإجتماعية والإقتصادية المنوطة به في ظل تبني النظام الإشتراكي سابقا، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو العمراني الذي أعطاه المشرع بعدا إجتماعيا مبالغا فيه تكريسا لمبدأ حماية الملكية العامة وتوسيعها ولو على حساب الملكية الخاصة.

تحقيقا لهذا المبدأ القائم على حماية الملكية العامة لا الخاصة عكف المشرع الجزائري بعد الإستقلال الوطني ولفترة طويلة من الزمن على سن ترسانة من القوانين تهدف في مجملها الى تحديد وتقييد الملكية الخاصة لحساب الملكية العامة ، وذلك عن طريق وضع الأملاك المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، والتأميم في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، والإدماج في الإحتياجات العقارية، ثم التصرف فيها ماديا باقامة الدولة مشاريع عليها وللغير بموجب قانون المستثمرات الفلاحية والإستصلاح وحرّم منها ملاكها ، فضلا على منع التصرف في الأملاك العقارية الخاصة إلا للدولة وجماعاتها المحلية، الأمر الذي استاء منه الملاك واستهجنوه وظلوا يطالبون بأملكهم طول الوقت دون جدوى .

إلا أنّه على إثر التحولات السياسية والاقتصادية التي أفرزتها أحداث 05 أكتوبر 1988 آنذاك، فإنّ من بين ما كرّسه دستور 1989 من مبادئ مبدأ ضمان الملكية

الخاصة، أكد عليه دستور 1996 المعدل لاسيما المادتين 20 و52 منه كون حماية الملكية الخاصة تعد إحدى أهم خصائص النظام الرأسمالي بعد التخلي عن النظام الإشتراكي، إلا أنه حتى في ظل تبني هذا المبدأ فإن ذلك لم يكن كافيا في توفير الحماية الحقيقية للملكية الخاصة نظراً لتقييد سلطات الملكية وعدم تحريرها بالقدر الكافي لا سيما على الأراضي الفلاحية بوجه خاص، فضلا على طول وتعقيد الإجراءات الإدارية في تسهيل عملية استعمال واستغلال العقار بنوعيه بما يتنافى ومبدأ الحماية.

يعدّ قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم أحد أهم تطبيقات هذا المبدأ الدستوري من خلال تكريسه لمبدأ إسترجاع الأملاك لأصحابها، المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية آنذاك، والموضوعة تحت حماية الدولة ، وكذا تسوية وضعية الأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية الداخلة في المحيط العمراني، إلا أنّ هذا الحق لم يكن متاحا لكل الملاك على قدم المساواة إلا لمن توقّرت فيه الشروط ودون تعويض في بادئ الأمر، وكذا تحرير السوق العقارية على الأراضي بنوعيتها وعدم خضوعها إلا لما تخضع له العقود بوجه عام ، وإلغاء التراخيص الإدارية السابقة على إجراء المعاملة العقارية، إلا أنه بخصوص الأراضي الفلاحية فقد تعامل معها المشرع معاملة خاصة، حيث قيّد المالك بجملة من الشروط لإجراء المعاملة العقارية المعنية حفاظا على هذه الأراضي وحماية لها.

صحيح أنّ توفير الحماية القانونية والقضائية اللازمة للملكية الخاصة مرهون بمدى توافرها على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، وهو ما يؤكّد عليه القانون لاسيما قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في مادته 27 معتبرا أنّ الملكية الخاصة لا يمكن إثباتها إلا بسند قانوني يبرّر الملكية ، وأنّ على كل حائز أو شاغل لملك عقاري أن يبرّر هو الآخر هذا الشغل أو الحيازة ويقصد بذلك شهادة الحيازة المستحدثة بموجب هذا القانون، و كل ذلك من شأنه أن يجعل المالك في مركز قوي في حال المنازعة العقارية، إلا أنّ صعوبة إثبات الملكية لانعدام السندات وانتقال الحيازة أب عن جد دون سند كان وراء الكثير من الإشكالات في الواقع العملي عجت بها ساحات القضاء بنوعيه دون جدوى.

بادر المشرع الجزائري أكثر من مرة من أجل إيجاد الحلول لمعالجة إشكالية إثبات الملكية العقارية الخاصة ويهدف تمكين المعنيين من سندات إثبات قانونية وذلك بجملة من القوانين من شأنها تمكين المالك من ممارسة سلطات الملكية بكل حرية والدفاع عنها أمام القضاء من أي طرف كان، تتمثل في شهادات الملكية المستحدثة بموجب مراسيم سبق ذكرها في الموضوع ، وشهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن ت.ع المعدل والمتمم، ترتب عدّة آثار قانونية من بينها إمكانية الحصول على رخص التعمير، وترتيب رهن عقاري لدى المؤسسات المالية رغم أنّها لا تعيّر في الوضعية القانونية للعقار محل الشهادة لغاية إجراء عمليات المسح العقاري، مما يعني تعقيد الأمر أكثر في حال ظهور المالك الحقيقي قبل فوات مدّة إكتساب العقار المعني بالتقادم المكسب طبقا للقانون .

تتمثل الآلية الأخرى المساهمة في تطهير الوضعية القانونية للعقار في عقد الشهرة المستحدث بموجب المرسوم رقم 83-352 الملغى بموجب القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري ليحلّ محله سند الملكية، يقوم هو الآخر على أساس التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، ويشمل فقط الاراضي المملوكة وغير الممسوحة ، إلاّ أنّه رغم إيجابيات هذا العقد وسهولة إجراءات الحصول عليه لاعتماده على مجرد تصريح من المعني أمام الموثق المسؤول على حيازته للعقار حيازة قانونية تليه إجراءات بسيطة قبل تحريره، فإنّه كانت له سلبيات خطيرة على الملكية الخاصة ذاتها والعامّة على حدّ سواء.

نظرا لسلبيات عقد الشهرة والإشكالات التي أثارها في الواقع العملي قرابة ربع قرن، بادر المشرع بإلغائه وذلك بموجب قانون التحقيق العقاري رقم 07-02 مستحدثا بموجب هذا الأخير آلية تطهيرية جديدة حلّت محل هذا العقد تسمى سند الملكية بإجراءات دقيقة وطويلة للوقوف على الحقيقة على خلاف الإجراءات السابقة، عن طريق طلب فتح تحقيق عقاري يوجّه للمدير الولائي للحفظ العقاري مرفوق بملف يثبت من خلاله المعني توافر أركان وشروط الحيازة ، وأنّها تستجيب لمقتضيات المادة 827 من القانون المدني ، ينتقل على إثره المحقق العقاري المعين لهذا الغرض لإجراء التحقيق والمعاينة الميدانية ، فضلا على التحقيق قبل ذلك في الوضعية القانونية للعقار المعني قبل إعداد وتسليم السند ، إلاّ أنّه رغم إجراء العملية تحت إشراف الدولة لتجنب الغش والتحايل والتعدي على الأملاك الأخرى وهو

من إيجابيات هذا الإجراء، فإنّ من سلبياته طول وتعقيد إجراءات الحصول على هذا السند في وقت وجيز لنقص المحققين العقاريين المؤهلين، وضعف التكوين، وكثرة الملفات .

لكون الملكية العقارية الخاصة تعدّ من المجالات الخصبة للتعدي لاسيما من الأفراد وأنّ دعاوى الملكية قد لا تكفي أحيانا لصد هذا الإعتداء ولا تفي بالغرض في هذه الحالة كرّس المشرع الجنائي بمقتضى قانون العقوبات لاسيما المادة 386 منه حماية من نوع خاص ألا وهي بالحماية الجنائية عن طريق ممارسة الدعوى العمومية، إلا أنّ عدم إمكانية لجوء المعتدى عليه مباشرة لهذه الدعوى وبصفة أصلية إلا بعد المرور بالدعوى المدنية وصدور حكم قضائي مدني نهائي، تمّ تنفيذه، وعودة المتهم من جديد لاحتلال نفس الأماكن التي خرج منها، يجعلها مجرد حماية إستثنائية تبعية للحماية المدنية بعيدة عن مبدأ ضمان الملكية الخاصة المكرس دستوريا، ما دام أنّ جنحة التعدي لا تظال المعتدي على العقار لأول مرة بغير وجه حق إلا بعودته له من جديد بعد طرده منه .

يحدث أحيانا أن يكون الإعتداء على الملكية الخاصة من الإدارة بدون وجه حق بدافع تحقيق المنفعة العامة دون اتباع إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها بموجب القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم ، حيث يتسنى للمعني في هذه الحالة حق ممارسة الدعوى الإدارية لرد الإعتداء مع حق طلب التعويض في حال الضرر، كما أنّ الحماية الإدارية لا تعني فقط الدعوى الإدارية، وإنّما تعني أيضا تلك الإجراءات الإدارية المنوطة بالإدارة لضبط وتنظيم سلطتي إستعمال وإستغلال العقار بنوعيه بهدف حمايته والمحافظة عليه، وذلك بفرض قيود على المالك في إطار القانون تحت طائلة العقوبات، إلا أنّ عدم توفر الآليات الكفيلة بتوفير هذه الحماية، وضعف ميكانيزمات الرقابة الإدارية القبلية والبعدية وغيرها من شأنه أن يجعل من هذه الإجراءات الإدارية تقييدا أكثر منها حماية.

أولى المشرع عناية كبيرة وغير مسبقة للأراضي الفلاحية حرصا منه على حمايتها والمحافظة عليها، لما لها من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوطة بها، ولارتباطها بالمصلحة العامة بالدرجة الأولى، وذلك عن طريق تدخّله بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم ، وقانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 لحث كل من المالك أو الحائز على وجوب استغلال الأرض الفلاحية وهو بمثابة التزام يقع على عاتق هؤلاء تحت طائلة

العقوبات ، وعدم استغلالها لأغراض أخرى غير الفلاحة ، ومنع التصرف فيها دون مراعاة الشروط المطلوبة قانونا .

إلا أنه في الواقع العملي فقد ثبت خلاف ذلك ، حيث تمّ استغلالها فعلا لأغراض البناء سواء من طرف أصحابها ، أو حتى من طرف الدولة دون تقيدها بالقانون، وذلك بموجب مجرّد تعليمات وزارية (عن الوزير الأول) أشرنا إليها في الموضوع بحجّة نقص الأوعية العقارية لاستقبال المشاريع التنموية، والتي تقع عليها من المفروض مسؤولية حمايتها ، ودون حتى اللجوء لإجراءات نزع الملكية المعمول بها في هذا الإطار، وهي ملزمة للجهات المعنية رغم مخالفتها لأحكام قانوني التوجيه العقاري والفلاحي اللذان ينصان على أنّ كل التصرفات المخالفة لهذه الأحكام تعدّ باطلة ولا أثر لها .

كرّس المشرع الجزائري- فضلا عن ذلك- إجراءات إدارية جديدة بهدف تسوية وضعية البناء غير المشروع المشيّد على أراض تابعة للملكية العامة أو الخاصة على حدّ سواء خلافا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وذلك بموجب القانون رقم 15-08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بعد فشل المرسوم رقم 212-85 سابقا في التكفل بهذا الملف الشائك والذي أصبح ظاهرة يجب التعاطي معها بكل جدية ،حيث طبقا لهذا القانون يقوم المعني بتكوين ملف يطلب من خلاله من لجنة الدائرة المعنية بدراسة الملفات تسوية وضعية بنايته غير المشروعة بحصوله على رخصة التعمير المقصودة في إطار التسوية ، إلا أنّ مشكل عدم وجود أحيانا بحوزة المعني سند الملكية أو عقد إداري كشرط للحصول على هذه الرخص طبقا لقوانين التهيئة والتعمير يجعل من هذه التسوية أمر صعب وشاق لطول وتعقيد الإجراءات وإن كانت ممكنة.

كرّس المشرع من خلال أحكام القانون رقم 10-03 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ما يسمى بحق الإمتياز يمنح بصفة فردية، بدل حق الإنتفاع الدائم الذي كان معمولا به بموجب القانون رقم 19-87 الملغى يمنح على الشيوع ويخصص متساوية ، إلا أنّ هذا القانون الجديد رغم ما يميّز به من إيجابيات ، فإنه قلّص إلى حدّ ما من الضمانات التي كانت ممنوحة للمستثمر الفلاحي في إطار القانون رقم 19-87 لاسيما عندما أسند حق فسخ عقد الإمتياز إلى الإدارة دون القضاء، مما يؤدي الى تعسف الإدارة

في استعمال هذا الحق ، فضلا على خطر التجزئة الذي قد يطال الأراضي الفلاحية من جراء منح الإمتياز بصفة فردية.

وعليه نقترح في نهاية هذا البحث مايلي:

1- تفعيل عمليات المسح العام للأراضي وتدعيمه بشريا، وماليا، وتقنيا، والإسراع في إنجازه ، وذلك بهدف تطهير الوضعية القانونية للعقارات غير المسوحة، وتعميم بالتالي الدفاتر العقارية باعتبارها سندات قانونية مثبتة للملكية دون منازع.

2- أمام عدم تعميم عمليات المسح يجب الإبقاء على المادة 827 من القانون المدني المتعلقة بالتقادم المكسب باعتباره وسيلة من وسائل اكتساب الملكية يساعد على عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة، وبالتالي جعل أحكامها تطال فقط الأراضي غير المسوحة دون ذلك وليست لها عقود مشهورة، ليكون التقادم المكسب وسيلة حماية لا وسيلة تعدد لغاية تعميم عمليات المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري أين يجب حظره لانتفاء السبب.

إلا أنه في هذه الحالة نظرا لأهمية العقار بنوعيه ودوره الحيوي في الحياة الإجتماعية والإقتصادية، باعتباره من مصادر الثروة يجب تفعيله، فإنه لا يجب أن يترك المالك المهمل مدة طويلة من الزمن دون استغلاله لعقاره بحجة تملكه بسند رسمي، لما في ذلك من إضرار بالمصلحة العامة لا سيما إذا كان العقار فلاحيا.

وعليه فإنه يجب تدخل المشرع بنصوص قانونية صريحة تحث على ضرورة استغلال المالك لعقاره بصفة مباشرة أو غير مباشرة وعدم إهماله تحت طائلة توقيع العقوبات، كما فعل بموجب القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بخصوص الأراضي الفلاحية بما يضمن تحقيق المصلحتين العامة والخاصة على حد سواء ومحاربة الإحتكار والأناية.

3- وجوب العمل على مبدأ استقرار القوانين العقارية بما يحقق استقرار المنظومة العقارية برمتها وتنظيمها وعدم التسرع في تعديلها أو إلغائها، لما في ذلك من خطر على مبدأي عدم رجعية القانون، ومبدأ الحقوق المكتسبة، فضلا على تخفيف العبء على القضاء

الذي أصبح في كثير من الأحيان يتدخل لحل منازعات عقارية أثارت وتثير إشكالات خطيرة على الماكية العقارية كان على المشرع إيجاد الحلول لها قبل القاضي ، ومن أمثلة ذلك:

- إشتراط المشرع للشكل الرسمي في المعاملات المنصبة على العقار والحقوق العينية العقارية بموجب أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 يتضمن قانون التوثيق تحت طائلة البطلان دون مراعاة للوضع لاسيما التاريخي والإقتصادي والثقافي للمواطن آنذاك ، ودون النص على ذلك صراحة في القانون المدني كقاعدة عامة، إلاّ سنة 1988 بموجب تعديل أحكام هذا الأخير بالقانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988 (المادة 324 مكرر 1) ، جعل موقف القضاء يتباين في مدى إشتراط الرسمية من عدم ذلك طيلة هذه الفترة ، والتوسع في تفسير أحكام المادة 12 من الأمر المذكور أعلاه كما سبق التعرض له في الموضوع .

- إعتبار دفتر العقاري من جهة المنطق الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة الخاضعة للشهر العيني له القوة الثبوتية، ومن جهة أخرى يجيز المشرع إمكانية الطعن فيه أمام القضاء وذلك بموجب المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، مما يجعل المالك بهذا السند في غير مأمن.

- إشتراط تحرير الشهادة التوثيقية تثبت انتقال الملكية العقارية إلى الورثة تحرر أمام الموثق بموجب أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، أي بمرسوم فقط، مع أنّ التركة طبقا لأحكام الأمر رقم 75-74 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري تنتقل إلى الورثة بمجرد الوفاة دون اشتراط تحرير هذه الشهادة ، مما جعل القضاء بنوعيه يتباين موقفه من هذه الشهادة ، علما أنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 لم ينص على هذه الشهادة لإزالة الإشكال كما فعل بالنسبة لشهر الدعوى العقارية في بعض الدعاوى كإجراء شكلي ملزم تحت طائلة رفض الدعوى.

4- وجوب تحديد مفهوم المنفعة العامة في مجال نزع الملكية التي تبرر لجوء الإدارة لهذا الإجراء تحت طائلة مخالفة القانون كقيد خطير يبطال حق الملكية في ذاته، فضلا على

وجوب ذكر المستفيد من نزع الملكية وتحميله التعويض، وتبيان كيفية تسديده، وإجراءات ذلك، والآثار المترتبة عن تأخر الإدارة في منح التعويض أو عدم الوفاء به.

5- وجوب تحديد بكل دقة كيفية ممارسة حق طلب الإسترجاع بالنسبة للأمالك المنزوعة والتي لم يتم تخصيصها للمنفعة العامة المصرح لها بموجب قرار التصريح بالمنفعة العامة أو رفع عنها التخصيص، حتى يتمكن الملاك من ممارسة هذا الحق دون إشكال ، كما كان عليه الحال بالنسبة للأمر رقم 76-26 يحدد قواعد نزع الملكية الملغى بموجب القانون الحالي رقم 91-11 المعدل والمتمم والذي نصّ على إجراءات ذلك بالتفصيل شأنه في ذلك شأن التشريع الفرنسي.

6- ضرورة إخضاع جميع القرارات الإدارية المتخذة في إطار عمليات نزع الملكية بما في ذلك كل القرارات المتعلقة بانجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي المستحدثة بموجب أحكام المادة 65 من القانون رقم 04-21 يتضمن قانون المالية لسنة 2005.

7- تفعيل عمليات الإستفادة من سندات الملكية المستحدثة بموجب القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، وذلك بتوفير الإمكانيات اللازمة وعلى رأسها المحققين العقاريين، وتبسيط الإجراءات للإسراع في الاستجابة لطلبات فتح التحقيق العقاري في وقت معقول، على خلاف ما نراه حاليا، حيث على سبيل المثال أسرع ملف يمكن الاستجابة له في ولاية البويرة مثلا لا تقل عن سنتين من تاريخ تقديم الطلب.

8- وجوب الإسراع أيضا في الاستجابة لطلبات شهادات الحياة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، لأنّ من شأنه ذلك أن يساهم لاسيما في تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة المشيدة على هذه الأوعية العقارية تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مهما كانت طبيعتها القانونية مما يجعل أيضا إدارة أملاك الدولة معنية لإنجاح هذا العملية بالإسراع في التحقيقات العقارية، وإعداد عقود التنازل.

9- وجوب العمل على تأهيل الأعوان الإداريين المكلفين بدراسة ملفات طلب التسوية في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 ، وكذا العمل على تبسيط الإجراءات ، وتقليص الآجال للإستجابة لطلبات المعنيين في وقت وجيز، خاصة إذا علمنا بالطابع المؤقت لهذا



القانون بخمس سنوات من صدوره طبقا لأحكام المادة 94 منه من جهة، وجعل معظم المعنيين به وكثرة المباني غير المشروعة من جهة أخرى ، الأمر الذي جعل المشرع يتنبه لهذا الأمر ويقوم بتمديده لغاية سنة 2016 بموجب المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 تعدّل المادة 94 أعلاه من القانون رقم 08-15 ، إلا أنّ ذلك قد لا يكفي في غياب الإعلام وتحسيس المواطنين وانعدام التوعية، مما قد يجعل تحقيق أهداف هذا القانون صعبة المنال.

9- وجوب الحد من ظاهرة تحويل الأراضي الفلاحية خاصة الخصبة جدا أو الخصبة عن طابعها الفلاحي لاسيما من طرف الدولة إلا بقانون صادر عن السلطة التشريعية، أو تحويلها من طرف الأفراد لأغراض أخرى عن طريق تجزئتها ، بل والعمل على تجريم التعدي عليها حماية للمصلحة العامة التي هي أولى من حماية الأفراد أنفسهم .

## قائمة المراجع

### أولاً: باللغة العربية

#### (1) الكتب:

- 1- القرآن الكريم برواية حفص.
- 2- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2010.
- 3- أحمد بن محمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 2001.
- 4- أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، الدراية في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق السيد عبد الله الهاشم اليماني، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ج 2، د. س.
- 5- أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الجزء الحادي عشر، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر 2004.
- 6- إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية (أحكام حق الملكية)، الجزء الأول، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، الكويت، 1990.
- 7- إسماعيل العمري، الحق ونظرية التعسفي استعمال الحق في الشريعة والقانون، مطبعة الزهراء الحديثة، الطبعة الأولى، الموصل، العراق، 1984.
- 8- بوسقيعة حسن، شرح قانون العقوبات مدعم بالإجتهد القضائي، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر 2001.
- 9- \_\_\_\_\_، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دار الفكر العربي، طبعة منقحة، القاهرة، مصر 2014.
- 10- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 11- براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار هومة، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- 12- د/ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، مصر 1986.
- 13- جابر محجوب علي، ود/ فايز عبد الله الكندي، اكتساب الملكية بوضع اليد في العلاقة بين الدولة والأفراد، جامعة الكويت، الكويت 2005.

- 14- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة التاسعة، الجزائر 2013.
- 15- \_\_\_\_\_، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2013.
- 16- \_\_\_\_\_، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، دار هومة، الطبعة السادسة، الجزائر، 2000.
- 17- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية و شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، (شروط قبول الدعوى)، الجزائر، 2004.
- 18- د/ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الجلي الحقوقية، بيروت لبنان، 2006.
- 19- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2012 - 2013.
- 20- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2003.
- 21- د/ سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الأول، جامعة المنوفية، مصر، 2000.
- 22- د/ سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة، الطبعة الثالثة، القاهرة، مصر 1978.
- 23- د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، الطبعة الثانية، دار المؤيد للنشر والتوزيع، الأردن 1995.
- 24- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2003.
- 25- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 26- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرع القانون المدني، الحقوق العينية (حق الملكية)، عمان، الأردن 2011.
- 27- عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، القاهرة مصر 2003.
- 28- عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها وقيودها، دراسة مقارنة بالقوانين والنظم الوضعية، القسم الثاني، مكتبة الأقصى، الطبعة الأولى، الأردن، 1975.
- 29- د/ عبد الحميد فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الكتاب القانونية، مؤسسة الأهرام للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر 1992.

- 30- د/عبد الحميد كامل نبيلة، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حال نزع الملكية (الإتجاه الحديث لمجلس الدولة في مصر وفرنسا)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1993.
- 31- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (حق الملكية)، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، طبعة 1968.
- 32- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الطبعة السادسة، الجزائر 2009.
- 33- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، البحرين 2000.
- 34- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 35- د/ عماد الفقي، الحماية الجنائية للحيازة من الناحية النظرية والعملية، القاهرة، مصر، 2010.
- 36- د/ فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، دار النشر، الطبعة الأولى، بيروت لبنان 1997.
- 37- قمر محمد موسى، الموسوعة الجامعية في التعليق على القانون المدني، الجزء الثامن، مصر 2006.
- 38- قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من اكتساب الملكية في التشريع المصري المقارن، مصر، 2003.
- 39- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 40- ليلى طلبية، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر 2011.
- 41- د/ معاشو عمار وعزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، الجزائر، 1999.
- 42- منذر عيد الحسين الفضل، الوظيفة الإجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988.
- 43- \_\_\_\_\_، قيود الملكية العقارية الخاصة، المنوفية، مصر 1986.

- 44- د/ محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 45- د/ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، مصر، 2007.
- 46- د/ محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 1988.
- 47- د/ محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الجزء الثالث، دار الفكر العربي، 1979.
- 48- د/ محمد أنس كامل جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 49- د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأحمالك العامة في القانون الجزائري في ظل الأحمالك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 50- د/ ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 1988.
- 51- د/ مصطفى الجمال، نظام الملكية في القانون اللبناني المقارن (حق الملكية)، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، 1985.
- 52- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دمشق، سوريا 1968 - 1969.
- 53- محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مصر 1952.
- 54- مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية المدنية للحيازة، الطبعة الثالثة، القاهرة، مصر، 1993.
- 55- مسلم بن الحجاج، المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د. س.
- 56- د/ محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، "القسم الخاص"، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الطبعة السادسة، الجزائر 2005.
- 57- \_\_\_\_\_، قانون العقوبات، "القسم الخاص"، الجرائم المخلة بالمصلحة العامة والثقة العامة والجرائم الواقعة على الأموال وملحقاتها، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن 2006.

- 58- د/ هيمان قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان، دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، سوريا 2013.
- 59- يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 60- \_\_\_\_\_، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر 2005.

## (2) الرسائل والمذكرات الجامعية:

### (أ) - الرسائل الجامعية (دكتوراه)

- 1- إبراهيم محمد علي السيد، نظرية الاعتداء المادي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، عين شمس، 1992.
- 2- بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية طبقا للقانون رقم 87-19، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر 1998.
- 3- ثروت عبد العال أحمد، الرقابة القضائية على ملاءمة القرارات الإدارية، رسالة دكتوراه، جامعة أسيوط، مصر، 1992.
- 4- حمدي عطية مصطفى عامر، حماية حقوق الإنسان وحرياته الأساسية في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، جامعة طنطا، كلية الحقوق، مصر 2008.
- 5- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014.
- 6- عبد الناصر فكري محمد، مبدأ دوام حق الملكية وأثر مضي المدّة في انقضاءه في القانون المدني المصري والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر 2010.
- 7- د/ عصام عبد الوهاب البرزنجي، السلطة التقديرية للإدارة والرقابة القضائية عليها، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، مصر 1970.
- 8- عيد سعد دسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة بين القضاء الإداري والدستوري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، 2012.
- 9- د/ فتحي الدريني، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، رسالة دكتوراه، بيروت، لبنان 1996.

- 10- د/ فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1986.
  - 11- محمد بن عبد الوهاب حاج طالب، دور المحررات العرفية (السندات العادية) المعدة مقدما في الإثبات المدني، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1999.
  - 12- د/ محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1983.
  - 13- محمد عطية محمد علي فودة، الحماية الدستورية لحقوق الإنسان (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2009 - 2010.
  - 14- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون تخصص العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2007.
  - 15- منصور صابر عبده خليفة، القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة، دراسة مقارنة في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2011.
- (ب) - المذكرات الجامعية (ماجستير)
- 1- إبراهيم مزغد، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2000-2001.
  - 2- إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في القانون الدستوري، كلية العلوم السياسية، جامعة الموصل، العراق، 2009.
  - 3- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر 2012.
  - 4- بربارة عبد الرحمان، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، رسالة لنيل درجة الماجستير، فرع عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 1999 2000.
  - 5- ببعع إلهام، حماية الملكية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007.

- 6- **بعوني خالد**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، 2003.
- 7- **بوذريعات محمد**، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، 2002.
- 8- **بوضياف مصطفى**، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 2000-2001.
- 9- **بن زكي راضية**، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.
- 10- **جيلالي بلحاج**، الحماية الإدارية للأموال العقارية الخاصة، دراسة تحليلية ووصفية، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2011.
- 1- **رابح سلمان**، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2009.
- 2- **شميشم رشيد**، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها على حق الملكية العقارية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 2002.
- 3- **عزوي حازم**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009 - 2010.
- 4- **عزاز ساعد**، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا للقانون رقم 08-15، يحدد فواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2014.
- 5- **غربي إبراهيم**، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2011 - 2012.



- 6- **قتال حمزة**، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، جامعة بومرداس، كلية الحقوق، الجزائر 2006.
- 7- **كمون حسين**، ظاهرة عدم تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية الصادرة ضدها، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2008.
- 8- **نورة سعداني**، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرائية، دراسة تحليلية على ضوء القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 2005.
- 9- **وناس عقيلة**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، الجزائر
- 10- **ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2010.

### (3) المقالات:

- 1- **أبركان فريدة**، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، الجزائر 2002، ص ص. 41 - 63.
- 2- **أحمد حافظ نجم**، السلطة التقديرية للإدارة، ودعاوى الانحراف بالسلطة في الأحكام الحديثة لمجلس الدولة، مقال منشور بمجلة العلوم الإدارية، العدد الثاني، مصر 1983، ص ص 17-33.
- 3- **أحمد بن زادي**، رخصة البناء، نشرة القضاة، العدد 01، الجزائر 1989، ص ص 07 - 20.
- 4- **أحمد حطاطاش**، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، الدراسات والبحوث البرلمانية، الفكر البرلماني، العدد 21، الجزائر نوفمبر 2008، ص ص 110 - 130.
- 5- **السيد وهبة الزنفلي**، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دراسة مقارنة، مجلة إدارة، قضايا الحكومة، السنة الرابعة، العدد 02، القاهرة، مصر 1960، ص ص 30 - 68.
- 6- **الوافي فيصل**، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 19، ج 01، عدد 37، الجزائر 2009، ص ص 21 - 33.
- 7- **د/ أحمد عبد العال أبو قرين**، الحماية الدستورية للملكية الفردية أسسها ومقتضياتها في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الثاني، السنة الثانية والأربعون، كلية الحقوق جامعة عين شمس، مصر 2000 ص ص 01 - 65.

- 8-د/ أحمد الصويحي شليبك، التعسف في استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير، أو لتحقيق مصلحة غير مشروعة في الشريعة والقانون، مجلة الشريعة والقانون، السنة الثالثة والعشرون، العدد الثامن والثلاثون، كلية القانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص ص. 19 - 36.
- 9- السيد صنوبر أحمد رضا، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، أستاذ بكلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2010، ص ص 100 - 121.
- 10- الطيب محمد الحبيب، الشهادة التوثيقية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء3، الجزائر، 2001، ص ص 36 - 50.
- 11- أمين بركات سعود (القاضي العقاري الأول بدمشق)، آثار القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية، العدد 02، دمشق 1995، ص ص 29 - 50.
- 12- د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء42، العدد2، الجزائر 2000، ص ص 08 - 32.
- 13- \_\_\_\_\_، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 7، العدد 2، الجزائر، 1997، ص ص. 63 - 72.
- 14- بن يوسف عبد القادر (رئيس قسم لغرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا)، مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء 1، الجزائر 2002، ص ص 47 - 51.
- 15- د/ بودريوة عبد الكريم، مبدأ عدم جواز توجيه القاضي الإداري أوامر الإدارة - تقليد أم تقييد - المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 1، الجزائر 2007، ص ص 39 - 60.
- 16- بعزيزي نادية، إشكالية عقد الشهرة، حجيته كسند رسمي ومدى فعاليته، مجلة المحاماة، العدد4، تيزي وزو، جوان 2006، ص ص، 114 - 122.
- 17- بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد2، الجزائر، 2002، ص ص 21 - 45.
- 18- بوذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد3، الجزائر، 2003، ص ص 31 - 39.

- 19- بيوت نذير، عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي، مجلة قضائية، العدد 02، الجزائر، 2004، ص ص 10 - 21.
- 20- \_\_\_\_\_، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، الجزائر، 2010، ص ص.
- 21- د/ جميل الشرقاوي، قيود الملكية الخاصة للمصلحة العامة في الشريعة الإسلامية، مجلة الحقوق والشريعة، العدد الثاني، القاهرة، مصر، 1978، ص ص 95 - 121.
- 22- حمدي باشا عمر، أراضي العرش، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، الجزائر، 2002 ص ص، 83 - 94.
- 23- دغيش أحمد، نظام الشفعة بين الشريعة العامة والتشريعات الخاصة في القانون الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01، الجزائر، 2009، ص ص 162-194.
- 24- رحماني أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 02، الجزائر، 1994، ص ص 05-57.
- 25- رواينية عمار، التقادم المكسب، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، قسم الوثائق، الجزء الثاني، الجزائر، 2004، ص ص، 90 - 116.
- 26- زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر، 2003، ص ص، 13 - 30.
- 27- \_\_\_\_\_، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، العدد 54، الجزائر، 2002، ص ص، 175-190.
- 28- زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 2001، ص ص، 26 - 37.
- 29- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 04، الجزائر، 2011، ص ص 463 - 479.
- 30- عمر زودة، التعليق على قرار المحكمة العليا رقم 129947 مؤرخ في 09 مارس 1998، (غير منشور)، مجلة الموثق، العدد 06، الجزائر، أبريل 1999، ص ص 08 - 25.

- 31- د/ عبد الرحمان محمد محمد عبد القادر، تملك الأراضي بالاقطاع في الفقه الإسلامي، مجلة الدراسات القانونية، العدد العاشر، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، ص ص 119 - 149.
- 32- عريش أعمر، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، الجزائر، 2005، ص ص 37-45.
- 33- غنای رمضان، تعليق على قرار مجلس الدولة رقم 014989 مؤرخ في 08 أبريل 2003، يتضمن الغرامة التهديدية، مجلة مجلس الدولة، العدد 4، الجزائر 2003، ص ص 145-150.
- 34- فاتح محمد التيجاني (رئيس غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا)، تعليق على مقال للأستاذ بن يوسف عبد القادر بعنوان مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة للأموال العقارية، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء 1، الجزائر 2002، ص ص 51 - 56.
- 35- أ/ قرلان سليمة، توسيع سلطة القاضي الإداري للاستعجال في توجيه أوامر للإدارة لحماية الحريات الأساسية بموجب القانون رقم 08-09 (ق إ م وإ) تفعيل للعدالة الإدارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، العدد 04، الجزائر ديسمبر 2011، ص ص 31-47.
- 36- قسوري فهيمة، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، الجزائر أبريل 2010، ص ص 329 - 345.
- 37- كربيبي (ز)، تعليق على قرار مجلس الدولة رقم 12419 مؤرخ في 16 ديسمبر 2003، يتضمن الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، الجزائر 2004، ص ص 17-21.
- 38- د/ ليلي عبد الله سعيد، دور الإدارة في تقييد حق الملكية، مجلة الحقوق، السنة السادسة، العدد السادسة، العدد الرابع، ديسمبر 1982، ص ص 181-219.
- 39- معاشو عمار، المنازعات العقارية (بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، العدد 02، الجزائر 2000، ص ص 33-47.
- 40- \_\_\_\_\_، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة المحاماة، العدد 4، تيزي وزو، الجزائر، جوان 2006، ص ص 72-94.

- 41- \_\_\_\_\_، دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، مجلة المحاماة، العدد 4، تيزي وزو، الجزائر، ماي 2006، ص ص 44-61.
- 42- د/ مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، العدد الرابع، كلية الحقوق، جامعة مؤتة، الأردن، 2001، ص ص 297 . 359.
- 43- مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، العدد الثاني، السنة الثامنة والأربعون، مصر 2006، ص ص 319-335.
- 44- محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 1، الجزائر، 2007، ص ص 215-259.
- 45- د/ محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الجزائر، 2004، ص ص 117 . 129.
- 46- مخلوفي مجيد، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، نشرة القضاة، العدد 57، ص ص 141-150.
- 47- مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني، دراسة تحليلية للمرسوم رقم 83 - 352 المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 2003، ص ص 57 . 79.
- 48- مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1996، ص ص 29 . 42.
- 49- د/ منذر عبد الحسين الفضل، الملكية ووظيفتها الاجتماعية في الشريعة الإسلامية، مجلة الحقوق، السنة السادسة، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، مصر، مارس 1982، ص ص 111 . 127.
- 50- محمد محمد كامل، الأراضي الموات، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، العدد التاسع عشر، السنة العاشرة، جامعة المنوفية، مصر أبريل 2001، ص ص 399 . 420.
- 51- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية العقار الخاص، مجلة المحاماة، العدد 4، تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص ص 123 . 163.

#### (4) النصوص القانونية:

##### (أ)-الـدساتير:

- 1- أمر رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976، ص 1122، معدل

بموجب القانون رقم 79-06 مؤرخ في 07 يوليو 1979، ج ر عدد 28، الصادر بتاريخ 10 جويلية 1979، وبموجب القانون رقم 80-01 مؤرخ في 12 جانفي 1980، ج ر عدد 03، الصادر بتاريخ 15 جانفي 1980، وبموجب القانون رقم 88- مؤرخ في 03 نوفمبر 1988، ج ر عدد 45، الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 1988، ص 1522.

2- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر عدد 09، الصادر بتاريخ 01 مارس 1989، ص 234.

3- مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، متم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج عدد 25، الصادر في 14 أبريل 2002، ص 06، ومعدل بموجب القانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر، عدد 63، الصادر في 16 نوفمبر 2008.

#### (ب) - النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 65-182 مؤرخ في 10 جويلية 1965، يتضمن تأسيس الحكومة، ج ر، عدد 58، الصادر في 13 جويلية 1965.
- 2- أمر رقم 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 36، الصادر في 16 مايو 1966.
- 3- أمر رقم 66-154 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ملغى بموجب القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، ج ر، عدد 47، الصادر في 09 جوان 1966.
- 4- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج ر، عدد 49، الصادر في 11 جوان 1966.
- 5- أمر رقم 68-653 مؤرخ في 30 سبتمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، الصادر في 15 فبراير 1969 (ملغى).
- 6- أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ملغى، ج ر عدد 78، الصادر في 15 ديسمبر 1970.
- 7- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ملغى بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971.

- 8- أمر رقم 72-23 مؤرخ في 07 جوان 1972، يتضمن تنظيم التعاونيات الفلاحية، ج ر، عدد 51، الصادر في 27 جوان 1972.
- 9- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ملغى بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 19، الصادر في 05 مارس 1975.
- 10- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم بالقانون رقم 80-07 مؤرخ في 09 أوت 1980، وبالقانون رقم 83-01 مؤرخ في 29 يناير 1983، وبالقانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، وبالقانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988، وبالقانون رقم 89-01 مؤرخ في 07 فبراير 1989، وبالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975.
- 11- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.
- 12- أمر رقم 76-48 مؤرخ في 15 مايو 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ملغى بموجب القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر عدد 44، الصادر في 01 يونيو 1976.
- 13- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، وبالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1976.
- 14- قانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ملغى بموجب القانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 01، الصادر في 06 يناير 1981.
- 15- قانون رقم 83-03 مؤرخ في 25 جوان 1983، يتضمن قانون المالية لسنة 1983، ج ر، عدد 11، الصادر في 25 جوان 1983.
- 16- قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 17، الصادر في 16 أوت 1983.

- 17- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، الصادر في 12 جوان 1984، معدل بالأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر، عدد 15، الصادر في 18 جانفي 2006.
- 18- قانون رقم 84-16 مؤرخ في 30 يوليو 1984، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ملغى بالقانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، ج ر، عدد 16، الصادر في 30 يوليو 1984.
- 19- أمر رقم 85-01 مؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ملغى، ج ر عدد 34، الصادر في 13 أوت 1985.
- 20- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ملغى بموجب القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر 1987.
- 21- قانون رقم 88-33 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988، يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر في 31 ديسمبر 1988.
- 22- قانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مارس 1988، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 18، الصادر في 05 مارس 1988.
- 23- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.
- 24- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 01 ديسمبر 2004، ج ر عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.
- 25- قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.
- 26- قانون رقم 90-36 مؤرخ في 31 ديسمبر 1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر عدد 57، الصادر في 31 ديسمبر 1990.



- 27- قانون رقم 91-02 مؤرخ في 08 يناير 1991، يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج ر عدد 02، الصادر في 08 يناير 1991.
- 28- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف معدّل ومتمم، ج ر عدد 21، الصادر في 08 ماي 1991.
- 29- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متمم بموجب القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، وبموجب القانون رقم 07-02 مؤرخ في 29 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 21، الصادر في 08 مارس 1991.
- 30- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، عدد 15، الصادر في 16 ديسمبر 1991.
- 31- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري ملغى بموجب قانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993.
- 32- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، الصادر في 25 مايو 1994.
- 33- أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1995.
- 34- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1998.
- 35- قانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، عدد 80، الصادر في 24 ديسمبر 2000.
- 36- أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر، عدد 47، الصادر في 25 أوت 2001، معدّل ومتمم.
- 37- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر، عدد 83، الصادر في 29 ديسمبر 2003.
- 38- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، الصادر في 15 أوت 2004.

- 39- قانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2004.
- 40- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح حق الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمار، ج ر عدد 53، الصادر في 30 أوت 2006.
- 41- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادر في 28 فبراير 2007.
- 42- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 29 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 2007.
- 43- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008 يعدل ويتم القانون رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2007.
- 44- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.
- 45- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، معدل ومتم بموجب القانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، ج ر عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.
- 46- قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.
- 47- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.
- 48- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 29 أوت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر، عدد 49، الصادر في 30 أوت 2010.
- 49- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادر في 06 مارس 2011.
- 50- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، عدد 37، الصادر في 03 جويلية 2011.

- 51- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012، ج ر عدد 40، الصادر في 20 جويلية 2011.
- 52- قانون رقم 08-13 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، يعدل ويتم القانون رقم 08-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 68 الصادر في 31 ديسمبر 2013.

### (ج) النص والتنظيمية:

#### 1- المراسيم:

- 1- مرسوم رقم 03-62 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962، يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، ملغى، ج ر عدد 14، الصادر في 26 أكتوبر 1962.
- 2- مرسوم رقم 20-62 مؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، ملغى، ج ر عدد 12، الصادر في 25 أوت 1962.
- 3- مرسوم رقم 88-63 مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ملغى بموجب المرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، ج ر عدد 15، الصادر في 19 مارس 1963.
- 4- مرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963، يتضمن وضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، ج ر عدد 30، الصادر في 14 ماي 1963.
- 5- مرسوم رقم 63-222 مؤرخ في 28 جوان 1963، المتعلق بتنظيم الطعون ضد القرارات الولائية لوضع الأملاك تحت حماية الدولة، ج ر عدد 44، الصادر في 1963.
- 6- مرسوم رقم 63-388 مؤرخ في 02 أكتوبر 1963، يتضمن تأمين الملكيات الزراعية للأجانب، ملغى، ج ر عدد 49، الصادر في 04 أكتوبر 1963.
- 7- مرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964، يتضمن حرية المعاملات العقارية، معدل ومتم بموجب المرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 ماي 1983، ج ر عدد 07، الصادر في 1964.
- 8- مرسوم رقم 72-32 مؤرخ في 21 جانفي 1972، ج ر، عدد 8، الصادر في 28 جانفي 1972.
- 9- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973، (ملغى).

- 10-مرسوم رقم 75-103 مؤرخ في 27 أوت 1975، يتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 105، الصادر في 1975.
- 11-مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فبراير 1976، يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، ج ر عدد 17، الصادر في 27 فبراير 1976.
- 12-مرسوم رقم 76-28 مؤرخ في 07 فبراير 1976، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياطات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر عدد 17، الصادر 27 فبراير 1976.
- 13-مرسوم رقم 76-29 مؤرخ في 07 فبراير 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، ج ر عدد 17، الصادر في 27 فبراير 1976.
- 14-مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتم بموجب المرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.
- 15-مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتم بموجب المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.
- 16-مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 38، الصادر في 16 سبتمبر 1980.
- 17-مرسوم رقم 80-278 مؤرخ في 29 نوفمبر 1980، يتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88، مؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج ر عدد 49، الصادر في 02 ديسمبر 1980.
- 18-مرسوم رقم 83-92 مؤرخ في 29 يناير 1983، يتضمن التعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية، ج ر عدد 05، الصادر في 01 فبراير 1983.
- 19-مرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 21 ماي 1983، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 مؤرخ في 20 جانفي 1964، والمتعلق بحرية المعاملات، ج ر عدد 21، الصادر في 1983.
- 20-مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراءات الإثبات بالتقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-148،

- المؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 21، الصادر في 24 مايو 1983.
- 21-مرسوم رقم 83-724** مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83-18 مؤرخ في 03 أوت 1983، والمتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 51، الصادر في 13 ديسمبر 1983.
- 22-مرسوم رقم 85-212** مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، الصادر في 14 أوت 1985.
- 23-مرسوم رقم 86-02** مؤرخ في 07 يناير 1986، يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، ج ر عدد 01، الصادر في 08 يناير 1986.
- 24-مرسوم رقم 89-51** مؤرخ في 18 أبريل 1989، يحدد كفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، ج ر عدد 16، الصادر في 19 أبريل 1989.
- 25-مرسوم رقم 90-50** مؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكفيات ذلك، ج ر عدد 06، الصادر في 07 فبراير 1990.
- 26-مرسوم رقم 90-51** مؤرخ في 06 فبراير 1990، يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 06، الصادر في 07 فبراير 1990.
- 27-مرسوم رقم 90-405** مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، معدل ومتمم بالقانون رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج ر، عدد 56، الصادر في 23 ديسمبر 1990.
- 28-مرسوم تنفيذي رقم 91-175** مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، الصادر في 01 يوليو 1991.
- 29-مرسوم تنفيذي رقم 91-176** مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم

ذلك، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر عدد 26، الصادر في 01 يوليو 1991.

**30-مرسوم تنفيذي رقم 91-177** مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادر في 01 يوليو 1991.

**31-مرسوم تنفيذي رقم 91-254** مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المستحدثة بموجب القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، الصادر في 31 جويلية 1991.

**32-مرسوم تنفيذي رقم 91-454** مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر، عدد 60، الصادر في 25 نوفمبر 1991.

**33-مرسوم تنفيذي رقم 92-06** مؤرخ في 04 يناير 1992، يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، والمتضمن قانون المالية لسنة 1991، ج ر عدد 02، الصادر في 08 جانفي 1992.

**34-مرسوم تنفيذي رقم 92-289** مؤرخ في 06 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفيات اكتسابها، ج ر عدد 55، الصادر في 07 يوليو 1992.

**35-مرسوم تنفيذي رقم 93-123** مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993.

**36-مرسوم تنفيذي رقم 93-186** مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 07 جويلية 2008، ج ر عدد 51، الصادر في 08 مارس 1993.

**37-مرسوم تنفيذي رقم 93-271** مؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقض التصريح، ج ر عدد 74، الصادر في 14 نوفمبر 1993.

- 38-مرسوم تنفيذي رقم 95-318** مؤرخ في 14 أكتوبر 1995، يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقسي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر عدد 61، الصادر في 18 أكتوبر 1995.
- 39-مرسوم تنفيذي رقم 96-87** مؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (معدل ومتمم)، ج ر عدد 15، الصادر في 28 فبراير 1996.
- 40-مرسوم تنفيذي رقم 96-119** مؤرخ في 06 أبريل 1996، يحدد كفاءات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 22، الصادر في 10 أبريل 1991.
- 41-مرسوم تنفيذي رقم 97-483** مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، ج ر عدد 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.
- 42-مرسوم تنفيذي رقم 97-484** مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.
- 43-مرسوم تنفيذي رقم 97-490** مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.
- 44-مرسوم تنفيذي رقم 03-313** مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكفاءات استخراج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج ر عدد 57، الصادر في 21 سبتمبر 2003.
- 45-مرسوم تنفيذي رقم 03-408** مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر، عدد 68، الصادر في 09 نوفمبر 2003.
- 46-مرسوم تنفيذي رقم 05-317** مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 62، الصادر في 11 سبتمبر 1991.
- 47-مرسوم تنفيذي رقم 05-318** مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 62، الصادر في 11 سبتمبر 2005.

- 48-مرسوم تنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، الصادر في 10 يوليو 2005.
- 49-مرسوم تنفيذي رقم 06-235 مؤرخ في 4 يوليو 2006، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة حظيرة الرياح الكبرى، ج ر عدد 45، الصادر في 09 يوليو 2006.
- 50-مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، الصادر في 25 مايو 2008.
- 51-مرسوم تنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 07 جويلية 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 39، الصادر في 13 جويلية 2008.
- 52-مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر، عدد 27، الصادر في 06 مايو 2009.
- 53-مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت فب تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرها، ج ر، عدد 27، الصادر في 06 مايو 2009.
- 54-مرسوم تنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 13 أوت 2009، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتعلق بإنشاء الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 17، الصادر في 15 أوت 2009.
- 55-مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 79، الصادر في 29 ديسمبر 2010.
- 56-مرسوم تنفيذي رقم 11-06 مؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد 02، الصادر في 12 يناير 2011.



57-مرسوم تنفيذي رقم 12-124 مؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

## 2- القرارات الوزارية

1-قرار وزاري مشترك (وزير السكن والبناء، وزير الداخلية) مؤرخ في 9 أكتوبر 1978، يتضمن المصادقة على دفترى الشروط المتعلقة بتنازل البلديات على الأراضي التابعة لإحتياجاتها العقارية، ج ر، عدد 42، الصادر في 17 أكتوبر 1978.

2-قرار وزاري (وزارة الداخلية) مؤرخ في 14 جانفي 1995، يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق القبلي في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر ، عدد 62، الصادر في 22 أكتوبر 1995.

قرار وزاري مشترك (وزير السكن والبناء، وزير الداخلية) مؤرخ في 29 أكتوبر 1998، يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر، عدد 95، الصادر في 20 ديسمبر 1998

## 3- المناشير الوزارية

1-منشور وزاري مؤرخ في 30 جوان 1976، يتعلق بإثبات المعاينات التي أبرمت قبل نشر الأمر رقم 74-26، يتضمن ت . إ . ع . لص . ب .

2- منشور وزاري مشترك مؤرخ في 28 مارس 1981، يتعلق بخضوع المعاملات العقارية من طرف الأجانب إلى تحقيق من طرف الوالي المختص.

3- منشور (داخلية، مالية، فلاحية)، رقم 435 مؤرخ في 18 أبريل 1984، يبين شروط تنفيذ القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، والمرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد شروط وكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18.

4- منشور وزاري مشترك (وزارة الداخلية، والعدل، والمالية) رقم 4513 مؤرخ في 09 جوان 1984 يتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

5- منشور وزاري (وزارة الداخلية) رقم 05 مؤرخ في 21 أبريل 1985، يتعلق بانتقال الملكية العقارية.

- 6- منشور وزاري مشترك، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد كيفية تطبيق المادة 74 من القانون رقم 90-25، المنضمن التوجيه العقاري.
- 7- منشور وزاري (وزارة المالية) رقم 172 مؤرخ في 01 ديسمبر 1991، يتضمن عدم اقتناء الدولة المباشر لأموال الأجانب، مع الإبقاء على الترخيص الإداري.
- 8- منشور وزاري (وزارة الفلاحة) رقم 03 مؤرخ في 13 أكتوبر 1992، يلح على ضرورة إنذار المنتج المتخلي على التزامه مرتين تحت طائلة إسقاط حقه في النفع الدائم.
- 9- منشور وزاري رقم 57 مؤرخ في 26 جانفي 1993، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشاريع الكبرى في قطاع التجهيز.
- 10- منشور وزاري مشترك (داخلي، مالي، فلاحة) رقم 007، مؤرخ في 11 ماي 1994، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 11- منشور وزاري مشترك (داخلي، مالي، فلاحة) رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996، يحدد كيفية تحديد القيمة التجارية للأراضي غير المسترجعة.
- 12- منشور وزاري مشترك رقم 07 مؤرخ في 20 أكتوبر 2002، يتعلق بكيفية تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة.
- 13- منشور وزاري مشترك رقم 07-43 مؤرخ في 02 ديسمبر 2007، يتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار إنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي، ص 1-11.
- 14- منشور وزاري مشترك (داخلي، مالي، فلاحة) رقم 108 مؤرخ في 23 فيفري 2011، يتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
- 15- منشور وزاري مشترك (داخلي، مالي، فلاحة) رقم 03 مؤرخ في 02 جوان 2011، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، طمأنة المستغلين على ملكياتهم العقارية.

#### 4- التعليمات:

- 1- تعليمات وزارية مشتركة مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.
- 2- تعليمات وزارية مشتركة (داخلي، مالي، فلاحة) رقم 01 مؤرخة في 02 جانفي 1992، تنص على كيفية تحويل الأراضي المعنية بالإدماج للبلديات.
- 3- تعليمات وزارية مشتركة (داخلي، مالي، فلاحة) رقم 02 مؤرخة في 31 جويلية 1994، تتضمن تسوية وضعية المستفيدين من قطع أرضية في إطار الإحتياجات العقارية البلدية.

- 4- تعليمية وزارية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 تتضمن ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 5- تعليمية وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحة) رقم 07 مؤرخة في 15 جويلية 2002، تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987.
- 6- تعليمية وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحة) رقم 07 مؤرخ في 21 جويلية 2002، تتعلق بالتنازل عن حق الإنتفاع الدائم، ملغاة بموجب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 03 مارس 2005.
- 7- تعليمية وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحة) رقم 01 مؤرخة في 03 مارس 2005 تلغي التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 مؤرخ في 15 جويلية 2002.
- 8- تعليمية وزارية (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 15 مؤرخة في 06 ديسمبر 2005، تحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء.
- 9- تعليمية وزارية (السيد رئيس الحكومة) رقم 121 مؤرخة في 03 أوت 2008، تتعلق بالعقار المخصص للسكن الريفي.
- 10- تعليمية (وزارة المالية) رقم 003 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
- 11- تعليمية وزارية رقم 5087 مؤرخة في 08 أفريل 2009، تتضمن إسترجاع أملاك عقارية بالجزائر من طرف أجنب، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 12- تعليمية وزارية (وزارة السكن والعمران) رقم 1000 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009 تتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 13- تعليمية وزارية (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 533 مؤرخة في 11 نوفمبر 2009، تتعلق بشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية.
- 14- تعليمية وزارية (الوزير الأول) رقم 001 مؤرخة في 19 أفريل 2010، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني لأغراض البناء.
- 15- تعليمية وزارية (وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 244 مؤرخة في 13 أفريل 2010 تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية.

- 16- تعليمية وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 191 مؤرخة في 29 مارس 2011، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين الفلاحية لاستعمالها لأغراض البناء.
- 17- تعليمية وزارية مشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة السكن والعمران) رقم 04 مؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- 18- تعليمية وزارية مشتركة (داخلية، مالية، فلاحية) رقم 006 مؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.
- 19- تعليمية (وزارة المالية) رقم 85 مؤرخة في 17 جانفي 2013، تتحدد كفاءات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية سارية المفعول.
- 20- تعليمية وزارية (الوزير الأول) رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

### 5- مذكرات أملاك الدولة:

- 1- مذكرة رقم 2810 مؤرخة في 29 جويلية 1991، تبين كفاءات تحديد القيمة التجارية للأموال الريفية لا سيما الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 2- مذكرة رقم 14123 مؤرخة في 14 أكتوبر 1991، تتعلق بإعداد شهادات الحيابة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 3- مذكرة رقم 38501 مؤرخة في 22 جانفي 1993، تتعلق بتحرير شهادة الحيابة على عقارات غير واقعة في أقسام هي في طور المسح، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 4- مذكرة رقم 01251 مؤرخة في 29 مارس 1994، تتضمن إشهار عقاري - مصير العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 5- مذكرة رقم 689 مؤرخة في 12 فيفري 1995، تتعلق بقسمة المال الشائع - الشهادة التوثيقية - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 6- مذكرة رقم 6124 مؤرخة في 17 ديسمبر 1995، تتعلق بإثبات العقد العرفي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- 7- مذكرة رقم **04274** مؤرخة في 25 أكتوبر 1998، تتضمن تحصيل الإتاوة المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 8- مذكرة رقم **01373** مؤرخة في 05 أبريل 1998، تتعلق بالمرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن عقد الشهرة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 9- مذكرة رقم **04663** مؤرخة في 15 نوفمبر 1998، تتعلق بتقييم الأملاك غير المسترجعة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 10- مذكرة رقم **873** مؤرخة في 21 فيفري 1999، منازعات التقادم المكسب - عقد الشهرة - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 11- مذكرة رقم **219** مؤرخة في 04 أبريل 1999، تتعلق بالأراضي التنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الإستثمار، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 12- مذكرة رقم **2650** مؤرخة في 26 ماي 1999، تتعلق بضبط الوثائق العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 13- مذكرة رقم **3587** مؤرخة في 17 جويلية 1999، تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في إطار إعداد مسح الأراضي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 14- مذكرة رقم **5361** مؤرخة في 16 أكتوبر 1999، تتعلق بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
- 15- مذكرة رقم **01479** مؤرخة في 28 مارس 2000، تتعلق بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء والتعمير.
- 16- مذكرة رقم **03658** مؤرخة في 12 جويلية 2000، تتعلق بالأتاوة السنوية على المنتج الفلاحي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 17- مذكرة رقم **03912** مؤرخة في 22 جويلية 2000، تتعلق بالتعويض المالي للملاك الأصليين المؤممة أراضيهم الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 18- مذكرة رقم **507** مؤرخة في 28 جانفي 2001، منازعات - قواعد شكلية في الإجراءات لشهر الدعوى العقارية، (مرفقة بقرار قضائي رقم 129032) صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 19- مذكرة رقم **1628** مؤرخة في 17 جوان 2001، تتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- 20- **مذكرة رقم 6016** مؤرخة في 05 نوفمبر 2001، تتضمن تحديد قيمة حق الإنتفاع الدائم، وقيمة ملكية الرقبة للأراضي التابعة للقطاع العام مستعملة أصلا كأراضي فلاحية مدمجة في النسيج العمراني، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 21- **مذكرة رقم 6476** مؤرخة في 01 ديسمبر 2001، تتضمن تسوية وضعية لأراضي تابعة لأملاك البلدية في إطار الإحتياطات العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 22- **مذكرة رقم 07073** مؤرخة في 10 ديسمبر 2002، تتعلق بتوطين مشاريع إنجاز برنامج ترقية عقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 23- **مذكرة رقم 53** مؤرخة في 04 جانفي 2003، تتعلق بكيفية تحديد مبلغ التعويض الممنوح للملاك الأصليين للأراضي الفلاحية المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 24- **مذكرة رقم 2421** مؤرخة في 03 ماي 2003، تتضمن العقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 25- **مذكرة رقم 2938** مؤرخة في 02 جوان 2003، تتضمن تقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 26- **مذكرة رقم 3716** مؤرخة في 08 جويلية 2003، تتضمن حق إستغلال الأراضي الفلاحية، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
- 27- **مذكرة رقم 1582** مؤرخة في 10 أبريل 2004، تتعلق بتعويض الممتلكات الفلاحية الخاصة والمدمجة في الإحتياطات العقارية في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 74-26، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 28- **مذكرة رقم 05627** مؤرخة في 23 ماي 2004، تتضمن تسوية وضعية المستثمرة - منح حق الإمتياز، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 29- **مذكرة رقم 3752** مؤرخة في 20 جويلية 2004، تتضمن تحديد الشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 30- **مذكرة رقم 3884** مؤرخة في 24 جويلية 2004، منازعات - تتعلق بالنقادم المكسب - عقود الشهرة - استبعادها على العقارات التي لها سند مشهر بالمحافظة العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- 31- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 32- مذكرة رقم 6408 مؤرخة في 15 أكتوبر 2005، تخص تقييمات مديرية أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 33- مذكرة رقم 0034 مؤرخة في 03 جانفي 2006، اضمن استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة أو الموضوعة تحت حماية الدولة، (حالة وفاة المالك الأصلي)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 34- مذكرة رقم 2445 مؤرخة في 04 أبريل 2006، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 35- مذكرة رقم 3002 مؤرخة في 06 ماي 2006، تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 36- مذكرة رقم 4044 مؤرخة في 04 جوان 2006، تتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية - تسوية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 37- مذكرة رقم 6146 مؤرخة في 12 أوت 2006، تتعلق بإعداد شهادة الحيازة إنجاز مسح الأراضي العام، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 38- مذكرات رقم 6240، 6241، 6242 مؤرخة في 13 أوت 2006، تخص كفاءات تعويض الحائزين لحق الانتفاع عن أراضي فلاحية والموجهة لإنجاز مشاريع تنمية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 39- مذكرة رقم 6604 مؤرخة في 30 أوت 2006، تتضمن أجال إيداع طلبات استرجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 40- مذكرة رقم 7966 مؤرخة في 11 نوفمبر 2006، تتعلق بحرية المعاملات العقارية في إطار الإستثمار - حالة الأجانب، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 41- مذكرة رقم 0679 مؤرخة في 31 جانفي 2007، تخص استرجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 42- مذكرة رقم 2339 مؤرخة في 25 مارس 2007، عقود شهرة - توقيف العمل بالمرسوم رقم 83-352 - المادة 19 من القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- 43- **مذكرة رقم 6751** مؤرخة في 20 أفريل 2007، تتضمن عدم الإلتزام بالوفاء بالأتاوة السنوية مقابل الأرض، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 44- **مذكرة رقم 9108** مؤرخة في 02 ديسمبر 2007، منازعات - تطبيق مبدأ الإختصاص النوعي - وجوب رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بإلغاء الدفتر العقارية امام الغرف الإدارية الجهوية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 45- **مذكرة رقم 1016** مؤرخة في 30 جانفي 2008، تتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 46- **مذكرة رقم 1734** مؤرخة في 25 فيفري 2008، منازعات - إلغاء الترقيم العقاري - الإختصاص النوعي للغرف الجهوية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 47- **مذكرة رقم 2160** مؤرخة في 08 مارس 2008، تتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية - ممارسة حق الشفعة - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 48- **مذكرة رقم 9056** مؤرخة في 07 سبتمبر 2008، تتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 49- **مذكرة رقم 8715** مؤرخة في 23 سبتمبر 2008، تتعلق بالحماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 50- **مذكرة رقم 4936** مؤرخة في 17 ماي 2008، تتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة الواقعة في محيطات الاستصلاح، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 51- **مذكرة رقم 9462** مؤرخة في 22 أكتوبر 2008، تتضمن تسجيل عقارات واقعة في مناطق ممسوحة باسم الدولة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 52- **مذكرة رقم 6824** مؤرخة في 15 ديسمبر 2008، تتضمن توجيه الدعاوى الرامية إلى إلغاء عقود الشهرة المنصبة على أملاك الدولة إلى القاضي المدني، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 53- **مذكرة رقم 8718** مؤرخة في 23 ديسمبر 2008، تتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن القطاع العمراني - ممارسة حق الشفعة من طرف المنتجين الفلاحيين -، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 54- **مذكرة رقم 03302** مؤرخة في 23 فيفري 2009، تتعلق بالتنازل عن الأراضي الفلاحية - تطبيق أحكام القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتعلق بالتوجيه الفلاحي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.



- 55- مذكرة رقم 9056 مؤرخة في 07 أكتوبر 2008 تتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 56- مذكرة رقم 04319 مؤرخة في 18 مارس 2009، تتضمن التنازل على الأراضي الفلاحية - تطبيق أحكام القانون رقم 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 57- مذكرة رقم 5087 مؤرخة في 08 أبريل 2009، تتضمن استرجاع أملاك عقارية بالجزائر من طرف أجنب، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 58- مذكرة رقم 07322 مؤرخة في 09 جوان 2009، تتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والامتياز الفلاحي في الأراضي المستصلحة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 59- مذكرة رقم 07706 مؤرخة في 02 جوان 2009، تتعلق بالتنازل عن الأراضي الفلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 60- مذكرة رقم 09361 مؤرخة في 30 أوت 2009، تتضمن تحصيل الإتاوة مقابل حق الإنتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 61- مذكرة رقم 1000 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009 تتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 62- مذكرة رقم 011206 مؤرخة في 26 أكتوبر 2009، تتضمن مسح الأراضي العام - مدى تطبيق أحكام المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 63- مذكرة رقم 012123 مؤرخة في 30 نوفمبر 2009، تتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية في إطار القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 (إلغاء التنازل)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 64- مذكرة رقم 012761 مؤرخة في 22 ديسمبر 2009، تتضمن تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعابها كأعبي عقارية لإنجاز مشاريع تنمية صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 65- مذكرة رقم 02536 مؤرخة في 21 مارس 2010، تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- 66- مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15 أفريل 2010، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتعلق بالتحديد العقاري (التكفل بطلبات الحائزين على شهادات حياة)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 67- مذكرة رقم 5369 مؤرخة في 13 جويلية 2010، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 07-02 يتعلق بالتحقيق العقاري (إثبات وقائع الحياة)، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 68- مذكرة رقم 06419 مؤرخة في 05 سبتمبر 2010، تتضمن القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2008 - أقسام مسح الأراضي - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 69- مذكرة رقم 6489 مؤرخة في 18 أكتوبر 2010، تتضمن منح حق الإمتياز للأراضي داخل محيطات الإستصلاح، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 70- مذكرة رقم 8979 مؤرخة في 02 نوفمبر 2010، منازعات - الجهة القضائية المختصة في دعاوى إلغاء العقود التوثيقية المرفوعة من طرف إدارة أملاك الدولة - صدر عن إدارة أملاك الدولة.
- 71- مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02 نوفمبر 2010، تتعلق بالقانون رقم 07-02 المتعلقة بالتحقيق العقاري، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 72- مذكرة رقم 07073 مؤرخة في 10 ديسمبر 2010، تخص توطين مشاريع إنجاز برامج ترقية عقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 73- مذكرة رقم 8498 مؤرخة في 28 مارس 2011، تتضمن إشهار عقاري، شهادة المطابقة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 74- مذكرة رقم 03085 مؤرخة في 11 أفريل 2011، تتضمن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن مديرية أملاك الدولة.
- 75- مذكرة رقم 05627 مؤرخة في 23 ماي 2011، تتضمن حياة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 76- مذكرة رقم 05668 مؤرخة في 24 ماي 2011، تتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 77- مذكرة رقم 8569 مؤرخة في 25 أوت 2011، تتضمن إعداد شهادات الحياة - المادة 21 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 78- مذكرة رقم 08711 مؤرخة في 05 سبتمبر 2011، تتضمن تحويل الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

- 79- مذكرة رقم 10672 مؤرخة في 24 أكتوبر 2011، تتضمن منح الإمتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 80- مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02 نوفمبر 2011، تتعلق بالقانون رقم 07-02 يتعلق بالتحقيق العقاري - غياب الملاك أو الحائزين المجاورين ليس سببا في إنجاز مقررات الترقيم أو تعليق التحقيق - صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 81- مذكرة رقم 2696 مؤرخة في 13 مارس 2012، تتعلق بالبنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية - القانون رقم 07-02، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 82- مذكرة رقم 04132 مؤرخة في 18 أبريل 2012، تتضمن تحديد قيمة الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 83- مذكرة رقم 04335 مؤرخة في 24 أبريل 2012، تتعلق بأملك عقارية ورفية مسترجعة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 84- مذكرة رقم 10144 مؤرخة في 09 أكتوبر 2012، تتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 85- مذكرة رقم 11070 مؤرخة في 06 نوفمبر 2012، تتعلق بكيفية تسوية البنائيات في إطار أحكام القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 86- مذكرة رقم 11382 مؤرخة في 19 نوفمبر 2012، تتعلق بالترقية العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 87- مذكرة رقم 12773 مؤرخة في 25 ديسمبر 2012، تتعلق باستعمال الأراضي الفلاحية المتواجدة بداخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 88- مذكرة رقم 1288 مؤرخة في 07 مارس 2013، تتعلق باستعمال الأراضي الفلاحية المتواجدة بداخل القطاعات القابلة للتعمير، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 89- مذكرة رقم 03476 مؤرخة في 08 أبريل 2013، تتضمن مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 90- مذكرة رقم 03190 مؤرخة في 27 مارس 2014، تتضمن تقويم القطع الأرضية المزمعة تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

- 91- مذكرة رقم 03523 مؤرخة في 02 أفريل 2014، تتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - تقييم الأملاك والحقوق العقارية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 92- مذكرة رقم 4270 مؤرخة في 21 أفريل 2014، تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 93- مذكرة رقم 8608 مؤرخة في 18 ماي 2014، تتضمن تقييم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

## 5- الإجتهاادات القضائية:

- 1- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 56710 مؤرخ في 04 فيفري 1978، (نزع الملكية - عدم دفع التعويض - تعدي مادي)، مجلة قضائية، عدد 2، الجزائر 1982، ص ص 150، 153.
- 2- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 29494 مؤرخ في 10 جويلية 1982، (نزع الملكية - تبليغ القرار - يتميز بطابع إداري)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1989، صص 235 238.
- 3- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 23552 مؤرخ في 12 أكتوبر 1982، (التعدي على الملكية العقارية - العودة إلى الأمكنة بعد إخلائها)، مجلة الإجتهااد القضائي، الجزائر 1982، ص ص 107 110.
- 4- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 17542 مؤرخ في 12 أكتوبر 1982، (التعدي على الملكية العقارية - توافر عناصر الجريمة)، مجلة الإجتهااد القضائي، الجزائر 1982، ص ص 107 - 110.
- 5- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 235222 مؤرخ في 13 نوفمبر 1982، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية) نشرة القضاة، عدد 01، الجزائر 1983، ص ص 180 183.
- 6- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 73532 مؤرخ في 08 جانفي 1983، (رخصة بناء - صمت سلطات البلدية المختصة بالتسليم خلال المهلة القانونية - قرار ضمني بالقبول - آثاره - نفس آثار القرار الصريح)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1989، ص ص 206 209.
- 7- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 52573 مؤرخ في 08 فيفري 1983، (نزع الملكية - عدم دفع التعويض - بمثابة تعد)، مجلة قضائية، عدد 4، الجزائر 1991، ص ص 101، 104.
- 8- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 28369 مؤرخ في 26 أكتوبر 1983، (دعوى استحقاق - طلب عقد الملكية - خطأ في تطبيق القانون)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1989، ص ص 16 19.

- 9- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 32074 مؤرخ في 26 ماي 1984، (إحتياطات عقارية - إدماج قطع أرضية - حق المالك الإستفادة من قطعة أرض تقي بحاجياته - مخالفة ذلك - إبطال القرار الإداري)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1990، ص ص 212 215.
- 10- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 35161 مؤرخ في 26 ماي 1984، (منفعة عمومية - التصريح بها - ضرورة إبداء رأي المجلس الشعبي الولائي قبل التصريح بالمنفعة - مخالفة ذلك - إبطال قرار الوالي)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1989، ص ص 220.
- 11- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 36595 مؤرخ في 26 ماي 1984، (نزع الملكية - المنفعة العمومية- تخصيص العقارات لإيواء مصالح البلدية (نعم))، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1990، ص ص 192 195.
- 12- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 42266 مؤرخ في 02 ديسمبر 1984، (التعدي على الملكية العقارية - عناصر جريمة التعدي)، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1989، ص ص 292 - 295.
- 13- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 37404 مؤرخ في 29 ديسمبر 1984، (نزع الملكية - المنفعة العامة - لصالح المجلس الشعبي الولائي (لا))، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1990، ص ص 206 209.
- 14- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 34928 مؤرخ في 06 مارس 1985، (دعوى الحيابة - عدم الإلتزام بها - الفصل في الملكية خرق للقانون)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 67 70.
- 15- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 40657 مؤرخ في 09 مارس 1985، (المعاينة العقارية الخاصة - نزع الملكية - قطعة أرض مشاعة)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 177 180.
- 16- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 37923 مؤرخ في 23 مارس 1985، (المعاينة العقارية الخاصة - نزع الملكية للمنفعة العامة - تجاوز السلطة)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية. الجزائر 1995، ص ص 183 186.
- 17- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 41543 مؤرخ في 18 ماي 1985، (إستعجال - إستيلاء الإدارة على الملكية للمنفعة العامة - قاضي الإستعجال مختص للأمر بتعيين خبير مهما كانت تبريرات الإدارة)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1989، ص ص 262 265.

- 18- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 270 مؤرخ في 12 سبتمبر 1985، (التعدي على الملكية العقارية - إعادة شغل الأمكنة)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1985، ص ص 92 95.
- 19- قرار المحكمة العليا (غ ج م) قرار رقم 36742 مؤرخ في 21 جانفي 1986، (التعدي على الملكية العقارية - محضر التنفيذ)، المجلة القضائية، عدد 4، الجزائر 1989، ص 310 - 313.
- 20- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 42024 مؤرخ في 15 مارس 1986، (الملكية الشاغرة - الدولة هي الوارث الحقيقي)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1990، ص ص 165 168.
- 21- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 279 مؤرخ في 13 ماي 1986، (التعدي على الملكية العقارية - عناصر الجريمة)، مجلة الإجتهد القضائي في المواد الجنائية، ج 01، الجزائر 1996، ص ص 42 45.
- 22- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 42136 مؤرخ في 12 جويلية 1986، (قرار إداري - إستيلاء على سكن - غير شاغر - خرق القانون)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1990، ص ص 168 171.
- 23- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 37900 مؤرخ في 17 ديسمبر 1986، (دعوى حيازة - تجاوز الأجل القانوني - نقض المبدأ عدم قبول دعاوى الحيازة)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 73 76.
- 24- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 093221 مؤرخ في 27 جوان 1987، (نزع الملكية - حق طلب نزع التام - تعويض)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1990، ص ص 175 178.
- 25- قرار مجلس الدولة (غ م) رقم 40818 مؤرخ في 01 جويلية 1987، (ثبوت حق الملكية - إثبات أجرة الإيجار - إتفاق بالبيع، توثيق البيع العرفي) تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 50 54.
- 26- المحكمة العليا قرار رقم 40184 مؤرخ في 01 جويلية 1987، (حيازة عرضية - مستأجر - رفض)، المجلة القضائية، عدد 4، الجزائر 1990، ص ص 18 21.
- 27- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 44038 مؤرخ في 11 جويلية 1987، (ملكية شاغرة - لأجنبي غادر التراب الوطني - الدولة الوارث القانوني له)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1991، ص ص 216 219.

- 28- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 56407 مؤرخ في 30 جانفي 1988، (التعدي على الملكية العقارية - إستعمال الإدارة القوة للقيام بعمل غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي - تصرف مشوب بعيب جسيم)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1992، ص ص 104 107.
- 29- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 45312 مؤرخ في 29 ماي 1988، (عقد عرفي - عدم إشتراط الرسمية قبل الأمر رقم 70-91)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 35 38.
- 30- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 45689 مؤرخ في 29 جوان 1988، (بيع عرفي - خطأ في تطبيق القانون - قصور في التسبيب)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 32 35.
- 31- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 44039 مؤرخ في 16 جويلية 1988، (إستيلاء - الثورة الزراعية - بدون وجه حق - تعويض)، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1991، ص ص 147 151.
- 32- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 46609 مؤرخ في 12 أكتوبر 1988، (ثبوت حق الملكية - عقد عرفي - بيع عقار، إنتقال الملكية)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 54 57.
- 33- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 57534 مؤرخ في 28 نوفمبر 1988، (التعدي على الملكية العقارية - إنتزاع العقار حينما لا يكون لمحتله الحق فيه -)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1993، ص ص 192 195.
- 34- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 47222، مؤرخ في 27 ديسمبر 1988، (قسمة المال الشائع - عدم حضور جميع الشركاء - خرق لأحكام المادة 724 قانون مدني)، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1990، ص ص 26 29.
- 35- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 57809 مؤرخ في 14 جانفي 1989، (إحتياجات عقارية بلدية - شروطها - وقوع الأرض في اللناطق العمراني - وجود مخطط التعمير)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1993، ص ص 185 188.
- 36- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 52971 مؤرخ في 17 جانفي 1989، (التعدي على الملكية العقارية - إنتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1991، ص ص 286 289.

- 37- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 97152 مؤرخ في 17 جانفي 1989، (التعدي على الملكية العقارية - توافر عناصر الجريمة) المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1991، ص 236 - 239.
- 38- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 52039 مؤرخ في 05 أفريل 1989، (التعرض للملكية - إعتداء)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1990، ص 44 - 47.
- 39- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 40097 مؤرخ في 03 جوان 1989، (القاضي الشرعي - العقود المحررة من طرفه تكتسي طابع الرسمية)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1992، ص 119 - 122.
- 40- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 59994 مؤرخ في 15 جويلية 1989، ضم قطع أرضية - ضمن الإحتياطات العقارية دون إحترام الإحتياجات العائلية - عدم تطبيق القانون)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1991، ص 165 - 168.
- 41- قرار المجلس الأعلى (غ إ) رقم 65146 مؤرخ في 15 جويلية 1989، (نزع الملكية - منفعة عمومية - عدم إستشارة المجلس الشعبي الولائي - عدم تحديد مهلة النزاع - خرق القانون)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1991، ص 169 - 172.
- 42- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 62240 مؤرخ في 10 فيفري 1990، (نزع الملكية للمنفعة العامة)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1991، ص 115 - 118.
- 43- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 74183 مؤرخ في 10 مارس 1990، (المعاينة العقارية الخاصة - نزع الملكية - مجمع مدرسي - حق الأولوية)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 163 - 166.
- 44- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 7121 مؤرخ في 07 أفريل 1990، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - لم تتلق التخصيص المقرر لها - إعادة التنازل لفائدة المالك)، المجلة القضائية، عدد 04، الجزائر 1991، ص 239 - 242.
- 45- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 66960 مؤرخ في 21 أفريل 1990، (نزع الملكية للمنفعة العامة - ملائمة الأراضي - القاضي الإداري غير مختص)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1992، ص 158 - 161.
- 46- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 65910 مؤرخ في 05 ماي 1990، (نزع الملكية للمنفعة العامة - إجراء تحقيق مسبق - تعويض المالك - مطابق للقانون)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1993، ص 190 - 193.



- 47- قرار مجلس الدولة رقم 66966 مؤرخ في 05 ماي 1990، (نزع الملكية - التعويض - أسعار وقت التقييم)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1993، ص ص 180 183.
- 48- قرار المجلس الأعلى (غ م) رقم 66151 مؤرخ في 19 ماي 1990، (عقد وصية - تحرر وتورخ - دون اشتراط الرسمية) المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1993، ص ص 208 205.
- 49- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 68240 مؤرخ في 28 جويلية 1990، (منح رخصة البناء - عدم مراعاة المهلة القانونية - تجاوز السلطة)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1992، ص ص 156 153.
- 50- قرار المحكمة العليا رقم 71952 مؤرخ في 24 سبتمبر 1990، (نزع الملكية، التعويض)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1992، ص ص 38 35.
- 51- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 62642 مؤرخ في 24 سبتمبر 1990، (عقد عرفي - تسجيله يعطيه تاريخ ثابت - يبقى بعيد عن الرسمية)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1992، ص ص 153 150.
- 52- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 68467 مؤرخ في 21 أكتوبر 1990، (التعدي على الملكية العقارية - المالك الحقيقي)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1992، ص ص 87 84.
- 53- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 61783 مؤرخ في 19 نوفمبر 1990، (ثبوت حق الملكية - عقد عرفي - قصور في التسبب)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 41 38.
- 54- المجلس الأعلى (غ إ) قرار رقم 58540 مؤرخ في 20 نوفمبر 1990، (المصادرة من أجل المنفعة العامة - عدم منازعة الملكية للمالك المصادر - مخالفة القانون)، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1992، ص ص 150 147.
- 55- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 61796 مؤرخ في 19 نوفمبر 1990، (عقد عرفي - حجّيته - عقد رسمي قبل الأمر رقم 70-91 يتضمن قانون التوثيق)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1991، ص ص 159 157.
- 56- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 85529 مؤرخ في 06 جانفي 1991، (حيازة ملكية فلاحية - قرار إداري بإلغاء الحيازة - قبل مرور خمس سنوات - مخالفة القانون)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1993، ص ص 159 157.

- 57- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 80812 مؤرخ في 18 فيفري 1991، (الملكية العقارية الخاصة - نزع الملكية - إنشاء مفرغة - وجوب إجراء تحقيق)، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 196 199.
- 58- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 84394 مؤرخ في 14 ديسمبر 1993، يتضمن صدور قرار بتاريخ 1963/09/30 عن عامل العمالة سابقا (الوالي) يتضمن وضع أرض تحت حماية الدولة تابعة لشخص ينتمي لحزب جبهة القوى الاشتراكية المحظور آنذاك، (نقلا عن د/ بن رقية بن يوسف، شروط إعادة الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ) ، ص 64.
- 59- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 62458 مؤرخ في 10 مارس 1991، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - مقرر غير متوفر على المقتضيات القانونية - إبطال) المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1993، ص ص 139 142.
- 60- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 81693 مؤرخ في 23 أكتوبر 1991، (المعاملات العقارية - المرسوم رقم 62-03)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1993، ص ص 17 20.
- 61- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 75919 مؤرخ في 05 نوفمبر 1991، (التعدي على الملكية العقارية - أن يكون الشاكي مالكا للعقار)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1993، ص ص 214 218.
- 62- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 83787 مؤرخ في 10 ديسمبر 1991، (تنازل عن أرض - إنعدام المداولة - إنعدام الإشهار - مخالفة القانون)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1993، ص ص 131 134.
- 63- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 84308 مؤرخ في 12 جانفي 1993، (نزع الملكية للمنفعة العامة - عدم تخصيص العقار خلال مدة خمس سنوات - يجوز طلب إبطال المقرر)، المجلة القضائية، عدد 03، الجزائر 1993، ص ص 233 236.
- 64- قرار المحكمة العليا رقم 99699 مؤرخ في 25 جويلية 1993، (ثبوت البيع بعقد عرفي - عدم إشهاره - عدم جواز الإحتجاج به في مواجهة الغير)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1994، ص ص 212 215.
- 65- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 113840 مؤرخ في 07 فيفري 1994، (عقد لفيق - رغم تحريره أمام موثق - عقد عرفي)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1996، ص ص 158 161.

- 66- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 121879 مؤرخ في 31 مارس 1994، (المرسوم رقم 03-60 - عدم ممارسة البلدية إجراءات الإبطال - العقد صحيح)، نشرة القضاة، عدد 50، الجزائر 1997، ص ص 142 145.
- 67- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 105050 مؤرخ في 24 جويلية 1994، ( عدم الإختصاص - مبدأ الفصل بين السلطات)، المجلة القضائية، عدد 3، الجزائر 1994، ص ص 218 221.
- 68- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 103056 مؤرخ في 09 نوفمبر 1994، (العقود الإحتفالية المتضمنة نقل الملكية - تحرر في الشكل الرسمي)، نشرة القضاة، عدد 51، الجزائر 1997، ص ص 67 70.
- 69- قرار مجلس الدولة رقم 138970 مؤرخ في 31 مارس 1996، (المرسوم رقم 62-03 - التصريح بشغور الأملاك)، نشرة القضاة، عدد 50، الجزائر 1997، ص ص 151 154.
- 70- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 121879 مؤرخ في 31 مارس 1996، (التنازع على أملاك شاغرة - نزاع حول قطعة أرضية - الحكم بإرجاع الملكية الزراعية)، نشرة القضاة، عدد 50، الجزائر 1997، ص ص 142 145.
- 71- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 113282 مؤرخ في 02 فيفري 1997، (المطالبة بإسترجاع قيمة وسائل الإنتاج المؤممة - الدولة غير ملزمة بالتعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 1997، ص ص 140 143.
- 72- قرار المحكمة العليا (غرف مجتمعة) رقم 136156 مؤرخ في 18 فيفري 1997، (بيع محل تجاري - عقد عرفي - باطل بطلان مطلق)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1997، ص ص 10 13.
- 73- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 115284 مؤرخ في 13 أبريل 1997، (التنفيذ الجبري للأحكام - ليس للقاضي الإداري صلاحية إجبار الإدارة على التنفيذ بواسطة الغرامة التهديدية)، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 1998، ص ص 193 196.
- 74- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 148591 مؤرخ في 23 ماي 1997، (عقد عرفي - باطل بطلان مطلق)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1997، ص ص 183 185.
- 75- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 149156 مؤرخ في 28 ماي 1997، (نقل ملكية - عقد عرفي (لا) - عقد رسمي (نعم))، مجلة الإجتهد القضائي، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 271 274.

- 76- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 117969 مؤرخ في 06 جويلية 1997، (مستثمرة فلاحية - إلغاء قرار الإستفادة)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 1997، ص ص 148 151.
- 77- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 150031 مؤرخ في 30 سبتمبر 1997، (التعدي على الملكية العقارية - إنتزاع العقار خلسة أو بطريق التدليس)، المجلة القضائية لغرفة الجرح والمخالفات، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2002، ص ص 219 222.
- 78- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 152633 مؤرخ في 05 نوفمبر 1997 (التعدي على الملكية العقارية - عدم توافر عناصرها - خطأ في تطبيق القانون) مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2002، ص ص 222 225.
- 79- قرار المحكمة العليا رقم 160350 مؤرخ في 23 ديسمبر 1997، (مستثمرة فلاحية، إسقاط العضوية)، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر، ص ص 130 133.
- 80- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 150865 مؤرخ في 25 فيفري 1998، (الصفة - إثباتها - إجراء مسألة تتعلق بموضوع إجراء التحقيق)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1998، ص ص 74 77.
- 81- المحكمة العليا قرار رقم 181889 مؤرخ في 17 مارس 1998، (طلب عقد الشهرة - كامل الأهلية وغير محجور عليه)، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 1992، ص ص 82-85.
- 82- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 157362 مؤرخ في 13 أفريل 1998، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - تجزئة القطعة الأرضية وتوزيعها للخواص - مخالف للقانون)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 1998، ص ص 188 191.
- 83- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 179222 مؤرخ في 09 ديسمبر 1998، (التعدي على الملكية العقارية - إدانة - عدم تبيان أركان الجنحة - قصور في التسبيب)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج1، الجزائر 2002، ص ص 153 156.
- 84- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 181537 مؤرخ في 27 جانفي 1999، (التعدي على الملكية العقارية - عدم توافر عناصرها - إدانة - خطأ في تطبيق القانون)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص ص 226 228.

- 85- قرار مجلس الدولة رقم 145995 مؤرخ في 01 فيفري 1999، (توجيه عقاري - تعويض - الجهة القضائية المختصة - بناء فوق أرض مؤمنة - البلدية هي المسؤولة عن التعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 01، الجزائر 2002، ص ص 88 91.
- 86- قرار مجلس الدولة غير منشور فهرس 140 مؤرخ في 08 مارس 1999، (عدم جواز إصدار أوامر للإدارة من القاضي الإداري)، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج 01، الجزائر 2002، ص ص 83 86.
- 87- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 663518 مؤرخ في 28 أبريل 1999، (مستثمرة فلاحية - إدخال الدولة في النزاع بصفتها مالكة الأرض)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2004، ص ص 182 185.
- 88- قرار مجلس الدولة رقم 164638 مؤرخ في 03 ماي 1999، (رخصة البناء - إقامة بناء من دون رخصة)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 210 213.
- 89- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 188480 مؤرخ في 23 جوان 1999، (التعدي على الملكية العقارية - عدم توافر عناصرها - إدانة - خطأ في تطبيق القانون)، المجلة القضائية لغرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2002، ص ص 230 233.
- 90- قرار مجلس الدولة رقم 514 (غير منشور) مؤرخ في 19 جويلية 1999، (أمر إستعجالي بهدم البناء - إختصاص القضاء الإداري)، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج 1، الجزائر 2003، ص ص 165 168.
- 91- قرار مجلس الدولة رقم 190339 مؤرخ في 29 سبتمبر 1999، (الأملك الموضوعة تحت حماية الدولة - لا يمكن إكتسابها بالتقادم)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 20 24.
- 92- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 234655 مؤرخ في 16 نوفمبر 1999، (عقد حبس - لا يخضع للرسمية - من أعمال التبرع)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، الجزائر 2001، ص ص 314 317.
- 93- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 191807 مؤرخ في 24 نوفمبر 1999، (دعوى الحيابة - الفصل في الملكية - خرق القانون - المادة 416 من القانون المدني)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 316 319.

- 94- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 210419 مؤرخ في 26 فيفري 2000، (عقد بيع عقار - لا وجود له إذا لم يخضع للرسمية)، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2000، ص 18 21.
- 95- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 190541 مؤرخ في 29 مارس 2000، (حيازة - عقد شهرة - عدم الاعتراض عليه أمام الموثق لا يمنع من الطعن فيه أمام القضاء)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2000، ص 151 154.
- 96- قرار مجلس الدولة رقم 187418 مؤرخ في 10 أبريل 2000، (إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية - شروط إسقاط حق الإنتفاع)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 27 30.
- 97- قرار مجلس الدولة رقم 205492 مؤرخ في 24 أبريل 2000، (أموالك الشاغرة - شروط التصريح بالشغور)، مجلة القضاء العقاري، ح.ب.ع، ص 37 40.
- 98- قرار مجلس الدولة (غير منشور) فهرس 265 مؤرخ في 24 أبريل 2000، (غرامة تهديدية - عدم جواز تسليطها على البلدية)، الملتقي في قضاء مجلس الدولة، ج1، الجزائر 2003، ص 327 330.
- 99- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 233852، مؤرخ في 24 ماي 2000، (وعد بالبيع - عدم إحترام الأجل - سقوط حق المطالبة بالتنفيذ)، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2001، ص 138 141.
- 100- قرار مجلس الدولة رقم 193370 مؤرخ في 28 ماي 2000، (الوكالات العقارية - إختصاص البلدية قبل القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري)، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2003، ص 215 217.
- 101- قرار مجلس الدولة رقم 196479 مؤرخ في 31 ماي 2000، (حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 186 189.
- 102- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 224654 مؤرخ في 07 جوان 2000، (عقد شهرة - أجل الاعتراض عليه أمام القضاء - مواعيد ملزمة للموثق فقط)، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2002، ص 147 151.
- 103- قرار مجلس الدولة رقم 179545 مؤرخ في 17 جوان 2000، (رخصة البناء - إقامة بناء من دون رخصة)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 210 214.

- 104- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 188869 مؤرخ في 26 جوان 2000، (التعدي على الملكية - لا - أرض تابعة للدولة) ، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 1، الجزائر 2002، ص ص 212 215.
- 105- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 196129 مؤرخ في 28 جوان 2000، (مستثمرة فلاحية - إتفاق - حرمان بعض الأعضاء من حقوقهم - القضاء ببطلان الإتفاق - تطبيق صحيح للقانون)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2002، ص ص 209 212.
- 106- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 196507 مؤرخ في 28 جوان 2000، (عقد بيع عرفي - عدم إحترام المادة 12 من قانون التوثيق - خرق للقانون)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص ص 262 265.
- 107- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 199852 مؤرخ في 28 جوان 2000، (عقد بيع عرفي - القضاء بإتمامه أمام الموثق - خرق للقانون)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص ص 266 229.
- 108- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 197347 مؤرخ في 28 جوان 2000، (نقل ملكية - عقد عرفي - الرسمية)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 258 261.
- 109- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000، (ملكية - دفتر عقاري - سند إثباتها - نعم - القضاء بخلاف ذلك - نقض)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2001، ص ص 249 252.
- 110- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 199852 مؤرخ في 28 جوان 2000، (عقد بيع عرفي - القضاء بإتمامه أمام الموثق - خرق للقانون)، المجلة القضائية للغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص ص 266 268.
- 111- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 198170 مؤرخ في 26 جويلية 2000، (أرض مؤمنة - ملك عام - تقادم مكسب (لا))، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 233 236.
- 112- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 200162 مؤرخ في 26 جويلية 2000، (دعوى حيازة - حماية الحيازة - سندات الملكية - مناقشتها - لا)، الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص ص 336 339.

- 113- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 204939 مؤرخ في 22 سبتمبر 2000، (حق الملكية - التقادم - الحقوق المراثية - المادة 829 من القانون المدني)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج2، الجزائر 2004، ص ص 222 225.
- 114- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 198951 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (عقد شهرة - الإعتراض عليه - عدم إثبات الحيابة)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 305 308.
- 115- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 196021 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (عقد عرفي - إستبعاد المادة 324 مكرر 1- باطل بطلان مطلق)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 1، الجزائر 2004، ص ص 160 164.
- 116- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 202764 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (عقد شهرة - إبطاله)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 309 312.
- 117- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 221966 مؤرخ في 17 أكتوبر 2000، (التعدي على الملكية العقارية - لا تطبق المادة 386 على العقارات بالتخصيص)، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2001، ص ص 361 - 364.
- 118- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 201440 مؤرخ في 25 أكتوبر 2000، (عقد شهرة - قسمة - أموال مفرزة - إنعدام الصفة - الإعتراض عليه)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2002، ص ص 284 287.
- 119- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 201442 مؤرخ في 25 أكتوبر 2000، (دعوى منع التعرض - دعوى استرداد الحيابة - الجمع بينهما - لا)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 321 324.
- 120- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 203573 مؤرخ في 22 نوفمبر 2000، (حيابة - منع التعرض - تجده - حجية الشيء المقضي فيه - لا)، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2002، ص ص 392 395.
- 121- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 200495 مؤرخ في 22 نوفمبر 2000، (تقادم مكسب - آجاله - أموال عمومية - لا)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 216 219.
- 122- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 201544 مؤرخ في 22 نوفمبر 2000، (حيابة - واقعة مادية - الإثاب)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 283 286.



- 123- قرار مجلس الدولة رقم 12 مؤرخ في 08 جانفي 2001، (رخصة البناء - إلغاء رخصة البناء)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 215 218.
- 124- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 205945 مؤرخ في 31 جانفي 2001، (إسترداد الحيابة - التثيت من الحيابة القانونية)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، الجزائر 2004، ص ص 294 298.
- 125- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 206296 مؤرخ في 31 جانفي 2001، (حيابة - ملكية - عدم الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 156 159.
- 126- قرار مجلس الدولة رقم 001688 مؤرخ في 19 فيفري 2001، (رخصة البناء- القبول الضمني لطلب رخصة بناء)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 203 206.
- 127- قرار مجلس الدولة رقم 004851 مؤرخ في 24 فيفري 2001، (الشهادة التوثيقية - إنتقال الملكية إلى الورثة بفعل الوفاة)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 135 138.
- 128- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 204772 مؤرخ في 28 فيفري 2001، (دعوى حيابة - عناصر حيابة - منع التعرض - مناقشة الملكية - لا)، الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 2، الجزائر 2004، ص ص 342 345.
- 129- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 68240 مؤرخ في 28 فيفري 2001، ( إبداع رخصة التعمير - تبليغ المعني فب الأجل من النظام العام )، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر، ص ص 99 102.
- 130- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 206394 مؤرخ في 25 أفريل 2001، (عقد شهرة - مراقبة شروط الحيابة - تصرفات مادية - مخالفة المادة 1 من المرسوم 83-352)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 313 316.
- 131- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 211880 مؤرخ في 30 ماي 2001، (وصية تضاف مابعد الموت - شهرها - لا)، نشرة القضاة، عدد 57، الجزائر 2006، ص ص 229 232.
- 132- قرار مجلس الدولة رقم 3535 مؤرخ في 09 جويلية 2001، (مستثمرة فلاحية - تنازل عن حق إنتفاع لتعاونية عقارية - غير قانوني)، مجلة مجلس الدولة، عدد 1، الجزائر 2002، ص ص 128 131.

- 133- قرار مجلس الدولة رقم 2457 مؤرخ في 09 جويلية 2001، (الثورة الزراعية - مستأجر - تأميم الأرض - إسترجاعها لا)، مجلة مجلس الدولة، عدد 1، الجزائر 2002، ص 125 128.
- 134- قرار مجلس الدولة رقم 417 مؤرخ في 26 جويلية 2001، (رخصة البناء - إلغاء رخصة البناء)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 216 219.
- 135- قرار مجلس الدولة رقم 154844 مؤرخ في 11 سبتمبر 2001، (ثورة زراعية - توجيه عقاري - إسترجاع الأراضي - نزاع بين مستفيدين - الدولة لا تتحمل التعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 01، الجزائر 2002، ص ص 133 136.
- 136- قرار مجلس الدولة رقم 199301 مؤرخ في 06 نوفمبر 2001، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 230 233.
- 137- قرار المحكمة العليا رقم 477874 مؤرخ في 17 ديسمبر 2001، ( الشهادة التوثيقية ليست شرطا لرفع الدعوى- إنتقال الملكية بالوفاة)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2003، ص ص 265 268.
- 138- قرار مجلس الدولة غير منشور مؤرخ في 24 ديسمبر 2001، (نزع الملكية للمنفعة العامة - مقرر الوالي - السلطة المؤهلة - التعويض)، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، ج 12، الجزائر 2004، ص 407.
- 139- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 215221 مؤرخ في 29 ديسمبر 2001، (عقد شهرة - المنازعة فيه - عناصر الحيابة - دور القاضي)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 389 391.
- 140- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 215227 مؤرخ في 29 ديسمبر 2001، (عقد شهرة - أجل أربعة أشهر - الإعتراف - دعوى مدنية - القواعد العامة)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 317 321.
- 141- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 215217 مؤرخ في 29 ديسمبر 2001، (حيابة - دعوى منع التعرض )، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 02، الجزائر 2004، ص ص 326 329.
- 142- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 223939 مؤرخ في 23 جانفي 2002، (حيابة - إثباتها - القواعد العامة - نعم - شهادة الحيابة - إستراطها - لا)، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2003، ص ص 323 325.

- 143- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 255411 مؤرخ في 06 فيفري 2002، (عقد مقايضة - تحريره في الشكل الرسمي)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2004، ص ص 80 83.
- 144- قرار مجلس الدولة رقم 5680 مؤرخ في 11 فيفري 2002، (إبطال عقد توثيقي - الجهة المختصة)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2004، ص ص 195 198.
- 145- قرار مجلس الدولة رقم 5763 مؤرخ في 11 فيفري 2002، (عقد شهرة - أرض عرش)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 198 200.
- 146- قرار مجلس الدولة فهرس 55 مؤرخ في 11 فيفري 2002، (إلغاء رخصة البناء - عيب عدم الإختصاص - الإجراءات الواجبة لإصدارها - السلطة المختصة بإلغائها-)، الملتقي في قضاء مجلس الدولة، عدد 03، الجزائر 2009، ص ص 205 208.
- 147- قرار مجلس الدولة رقم 191085 مؤرخ في 14 فيفري 2002، (رخصة البناء - بدونها - خرق للقانون)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 202 205.
- 148- قرار مجلس الدولة رقم 6110 مؤرخ في 11 مارس 2002، (حق تسيير وتنظيم العقارات الحضرية - صلاحية الوكالات العقارية)، نشرة القضاة، عدد 58، الجزائر 2006، ص ص 275 278.
- 149- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 227424 مؤرخ في 20 مارس 2002، (مستثمرة فلاحية - شركة مدنية - نعم - تمسك بعقد الإيجار - لا - خضوعها للقانون المدني - نعم - إبعاد تطبيق القانون التجاري - تطبيق سليم للقانون)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2004، ص ص 215 218.
- 150- قرار مجلس الدولة رقم 3808 مؤرخ في 08 أبريل 2002، (إختصاص البلدية والوكالة العقارية المحلية)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 206 209.
- 151- قرار مجلس الدولة رقم 6426 مؤرخ في 08 أبريل 2002، (الشهر لا يحسن العقد - بيوع عقارية)، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر 2002، ص ص 202 205.
- 152- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 228753 مؤرخ في 24 أبريل 2002، (مستثمرة فلاحية - حق الإنتفاع - القاضي المدني - تمسك بالإختصاص - نعم - القضاء بخلافه - نقض)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 374 377.

- 153- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 228051 مؤرخ في 24 أبريل 2002، (مستثمرة فلاحية - صفة التقاضي)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2004، ص ص 204 207.
- 154- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 226275 مؤرخ في 24 أبريل 2002، (إيجار أراضي الأملاك الوطنية - القضاء بصحته - خرق للقانون)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2002، ص ص 255 258.
- 155- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 229161 مؤرخ في 24 أبريل 2002، (قسمة - عقد عرفي - المصادقة عليها - خرق للقانون)، مجلة الإجتهد القضائي، عدد خاص، ج 01، الجزائر 2004، ص ص 269 272.
- 156- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 232683 مؤرخ في 22 ماي 2002، (حيازة - تقادم مكسب - الدفع به - توفر شروطه - عقود ملكية - إستبعادها - تطبيق سليم للقانون)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 326 329.
- 157- قرار مجلس الدولة رقم 2982 مؤرخ في 10 جوان 2002، (سلوك مناف لثورة التحرير الوطنية - إثباتها - اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين فقط (نعم))، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 186 189.
- 158- قرار مجلس الدولة رقم 3121 مؤرخ في 10 جوان 2002، (وضع الأراضي تحت حماية الدولة - إسترجاعها)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2002، ص ص 168 171.
- 159- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 233201 مؤرخ في 18 جوان 2002، (حيازة - عقد عرفي - ثبوتها من تاريخه)، نشرة القضاة، عدد 62، الجزائر 2008، ص ص 349 352.
- 160- قرار مجلس الدولة رقم 12368 مؤرخ في 25 جوان 2002، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - التعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، الجزائر 2003، ص ص 182 185.
- 161- قرار مجلس الدولة رقم 5638 مؤرخ في 15 جويلية 2002، (القاضي الإداري - سلطاته)، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، الجزائر 2003، ص ص 161 164.
- 162- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 233101 مؤرخ في 17 جويلية 2002، (إيجار فلاحية - عقد عرفي - توجيه عقاري - المادة 53 من قانون 90-25)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2004، ص ص 305 309.

- 163- قرار مجلس الدولة رقم 6460 مؤرخ في 23 سبتمبر 2002، (التسخير- تجاوز السلطة- الإستيلاء على ملكية عقارية)، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، الجزائر 2003، ص 89 92.
- 164- قرار مجلس الدولة رقم 8040 مؤرخ في 10 ديسمبر 2002، (أملاك الدولة- لا يمكن تملكها مهما طالت حيازتها)، نشرة القضاة، عدد 58، الجزائر 2006، ص 282 285.
- 165- قرار مجلس الدولة رقم 12466 مؤرخ في 17 ديسمبر 2002، (وجوب صدور قرار نزع الملكية خلال 4 سنوات - المادة 10 من قانون رقم 91-11)، نشرة القضاة، عدد 58، الجزائر 2006، ص 292 295.
- 166- قرار مجلس الدولة رقم 7764 مؤرخ في 04 فيفري 2003، ( مستثمرة فلاحية - إسقاط العضوية من طرف الوالي (نعم))، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، الجزائر 2003، ص 141 144.
- 167- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 239797 مؤرخ في 19 فيفري 2003، (دعوى الحيازة - الفصل في الملكية - مخالفة القانون)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص 97 100.
- 168- قرار المحكمة العليا (غ إ) رقم 261995 مؤرخ في 19 مارس 2003، (مستثمرة فلاحية - عقد إداري - تكريس حق الإنتفاع - صفة التقاضي (نعم))، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص 338 341.
- 169- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 246799 مؤرخ في 19 مارس 2003، (عقد عرفي - تحريره - بعد صدور قانون التوثيق - باطل - نعم)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2004، ص 209 212.
- 170- قرار مجلس الدولة رقم 014984 مؤرخ في 08 أبريل 2003، (يتضمن الغرامة التهديدية)، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر 2003، ص 177 178.
- 171- قرار مجلس الدولة رقم 006222 مؤرخ في 15 أبريل 2003، (نزع الملكية للمنفعة العامة - إسترجاع العقار)، مجلة مجلس الدولة، عدد 04، الجزائر 2003، ص 91 94.
- 172- قرار مجلس الدولة رقم 4841 مؤرخ في 15 أبريل 2003، (الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري - الجهة القضائية المختصة)، مجلة مجلس الدولة، عدد 4، الجزائر 2003، ص 77 80.

- 173- قرار مجلس الدولة رقم 6405 مؤرخ في 01 جويلية 2003، (تصرف رئيس البلدية في عقار لفائدة شخص طبيعي - إلغاء قرار إستفادة)، مجلة مجلس الدولة عدد 04، الجزائر 2003، ص ص 115 118.
- 174- قرار مجلس الدولة رقم 6405 مؤرخ في 01 جويلية 2003، (تصرف رئيس البلدية في عقار لفائدة شخص طبيعي - إلغاء قرار الإستفادة -)، مجلة مجلس الدولة، عدد 4، الجزائر 2003، ص ص 115 117.
- 175- قرار مجلس الدولة رقم 8247 مؤرخ في 22 جويلية 2003، (نزع ملكية - التعويض - الإختصاص النوعي للغرفة الإدارية - الجهة الإدارية ملزمة بدفع التعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 04، الجزائر 2003، ص ص 64 67.
- 176- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 246158 مؤرخ في 03 سبتمبر 2003، (التعدي على ملكية عقارية - عدم تحديد المعتدي والمعتدى عليه - إنتفاء وجه الدعوى - لا)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 474 477.
- 177- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 251665 مؤرخ في 24 سبتمبر 2003، (ملكية - حيازة - تقادم مكسب - عقد شهرة)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص ص 291 294.
- 178- قرار مجلس الدولة رقم 11181 مؤرخ في 07 أكتوبر 2003، نقلا عن مذكرة أملاك الدولة رقم 3884 مؤرخة في 24 جويلية 2004، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- 179- قرار مجلس الدولة رقم 12419 مؤرخ في 16 ديسمبر 2003، (نزع الملكية للمنفعة العامة)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الجزائر 2004، ص ص 192 195.
- 180- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 258062 مؤرخ في 17 ديسمبر 2003، (ملكية - حيازة - تقادم مكسب عقد شهرة)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 286 289.
- 181- قرار مجلس الدولة رقم 7260 مؤرخ في 10 فيفري 2004، (مستثمرة فلاحية - إسقاط الحقوق)، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، الجزائر 2004، ص ص 221 224.
- 182- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 258049 مؤرخ في 25 فيفري 2004، (إيجار زراعي - عقد عرفي - نعم)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2004، ص ص 219 222.
- 183- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 246259 مؤرخ في 25 فيفري 2004، (ترقيم مؤقت - إعتراض على الترقيم - حيازة أفضل)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2007، ص ص 383 386.

- 184- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 260154 مؤرخ في 24 مارس 2004، (مستثمرة فلاحية ملكية - نزاع - إختصاص - قضاء إداري - نعم)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2004، ص ص 231 234.
- 185- قرار مجلس الدولة رقم 10979 مؤرخ في 06 أبريل 2004، (الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري)، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، الجزائر 2004، ص ص 217 220.
- 186- قرار مجلس الدولة رقم 11798 مؤرخ في 06 أبريل 2004، (حق الإنتفاع الدائم - مستثمرة فلاحية جماعية - الإتاوة السنوية)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الجزائر 2004، ص ص 224 227.
- 187- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 261176 مؤرخ في 21 أبريل 2004، (حيازة - دعوى حيازة - دعوى استرداد الحيازة)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2007، ص ص 395 398.
- 188- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، (دفتر عقاري - حجيته - إعتبره سندا للملكية - تطبيق سليم للقانون)، المجلة القضائية عدد 01، الجزائر 2003، ص ص 334 337.
- 189- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 194631 مؤرخ في 26 أبريل 2004، (صفة التقاضي - مستثمرة فلاحية - شركة مدنية)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2006، ص ص 151 154.
- 190- قرار مجلس الدولة رقم 17892 مؤرخ في 25 ماي 2004، (تخصيص أرض مستثمرة فلاحية للبناء مقاضاة الوالي (لا))، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الجزائر 2004، ص ص 232 235.
- 191- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 274758 مؤرخ في 23 جوان 2004، (حيازة - عقد شهرة - تقادم مكسب)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2007، ص ص 200 203.
- 192- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 2556 مؤرخ في 10 ديسمبر 2004، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2005، ص ص 18 21.
- 193- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 267615 مؤرخ في 22 سبتمبر 2004، (شهادة توثيقية ملكية عقارية - عقد رسمي - نقل ملكية)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2007، ص ص 85 88.

- 194- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 294044 مؤرخ في 13 جانفي 2005، (مستثمرة فلاحية - حق الإستفادة - التعرض له - لا)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2005، ص ص 343 346.
- 195- قرار مجلس الدولة رقم 13673 مؤرخ في 01 فيفري 2005، (إلغاء عقد توثيقي - إختصاص القاضي الإداري (لا) - إختصاص القاضي العادي - نعم))، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، الجزائر 2005، ص ص 161 164.
- 196- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 299254 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (عقد شهرة - تقادم مكسب - حيازة - تزوير - المادة 339 من القانون المدني)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2005، ص ص 255 258.
- 197- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (دفتر عقاري - ترقيم نهائي - إعادة النظر فيه - قضائيا - نعم)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2005، ص ص 233 236.
- 198- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 288085 مؤرخ في 23 مارس 2005، (شهادة حيازة - حيازة - إثبات)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2005، ص ص 239 242.
- 199- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 300815 مؤرخ في 18 ماي 2005، (تقادم مكسب - حيازة - إنعدام السند - التصريح بالملكية - نعم)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2005، ص ص 351 354.
- 200- قرار مجلس الدولة رقم 17891 مؤرخ في 12 جويلية 2005، (إدماج الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار القانون رقم 87-19 في القطاع العمراني - تعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص ص 139 140.
- 201- مجلس الدولة قرار رقم 016765 مؤرخ في 12 جويلية 2005، (أرض وقف - عدم استرجاعها - تعويض بأرض أخرى حفاظا على صيغة الوقف)، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص ص 145 148.
- 202- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 311805 مؤرخ في 13 جويلية 2005، (دعوى ملكية - قطعة أرضية - إعتداء عليها - تغليب الحيازة على الملكية - خطأ)، نشرة القضاة، عدد 59، الجزائر 2006، ص ص 255 258.



- 203- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 300879 مؤرخ في 14 سبتمبر 2005، (حيازة - المادة 814 من القاتوت المدني)، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2005، ص ص 362 359.
- 204- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 311854 مؤرخ في 16 سبتمبر 2005، (حيازة أرض - دعوى استحقاق - الدفع بالحيازة - عدم مناقشته - خطأ في تطبيق القانون)، نشرة القضاة، عدد 59، الجزائر 2008، ص ص 263 259.
- 205- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 376205 مؤرخ في 15 أكتوبر 2005، (دعوى عدم التعرض - أمام القضاء الإستعجالي - لا - أمام قاضي الموضوع - نعم)، نشرة القضاة، عدد 66، الجزائر 2011، ص ص 302 299.
- 206- قرار مجلس الدولة رقم 22461 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005، (نزاع الملكية - آجال رفع دعوى إستزاع الأملاك - المادة 48 من الأمر رقم 76-48)، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، الجزائر 2005، ص ص 107 105.
- 207- قرار مجلس الدولة رقم 20217 مؤرخ في 18 أكتوبر 2005، (المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994)، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر 2005، ص ص 126 123.
- 208- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 311854 مؤرخ في 16 نوفمبر 2005، (حيازة أرض - دعوى إستحقاق - الدفع بالتقادم)، نشرة القضاة، عدد 59، الجزائر 2006، ص ص 263 259.
- 209- قرار مجلس الدولة رقم 19270 مؤرخ في 29 نوفمبر 2005، (شهادة المطابقة)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، الجزائر، ص ص 222 219.
- 210- قرار مجلس الدولة رقم 20695 مؤرخ في 13 ديسمبر 2005، (إسترجاع الأراضي الفلاحية - إسترجاع الأراضي المؤممة)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 19.
- 211- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 315271 مؤرخ في 21 ديسمبر 2005، (عقد عرفي - تسجيل - إثبات)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2005، ص ص 160 157.
- 212- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 323953 مؤرخ في 18 جانفي 2006، (عقد شهرة - التأكد من الحيازة)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2006، ص ص 215 211.
- 213- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 333926 مؤرخ في 18 جانفي 2006، (شهادة حيازة - حيازة - مسح الأراضي)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2006، ص ص 417 420.

- 214- قرار مجلس الدولة رقم 25250 مؤرخ في 24 جانفي 2006، (أرض فلاحية - تعويض عن نزع الملكية بالمتر المربع - لا - بالهكتار - نعم)، نشرة القضاة، عدد 59، الجزائر 2006، ص ص 313 316.
- 215- قرار مجلس الدولة رقم 22779 مؤرخ في 22 مارس 2006، (الإحتياطات العقارية - الجهة المختصة بتسييرها - الوكالة العقارية)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 45.
- 216- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 348178 مؤرخ في 12 أفريل 2006، (حبس - عقد عرفي - شهر عقاري تسجيل)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2006، ص ص 437 435.
- 217- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 324354 مؤرخ في 12 أفريل 2006 (إستصلاح الأراضي - عقد ملكية)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2006، ص ص 265 168.
- 218- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 339058 مؤرخ في 12 أفريل 2006، (حيازة - أرض عرش -)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2006، ص ص 377 380.
- 219- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 348216 مؤرخ في 17 ماي 2006، (مستثمرة فلاحية - سقوط حقوق عقارية - حكم قضائي - قضاء إداري)، المجلة القضائي، عدد 02، الجزائر 2006، ص ص 389 392.
- 220- قرار مجلس الدولة رقم 024778 مؤرخ في 28 جوان 2006، (إثبات الملكية العقارية - سند رسمي)، مجلة مجلس الدولة، عدد 18، الجزائر 2006، ص ص 229 232.
- 221- قرار مجلس الدولة رقم 24719 مؤرخ في 28 جوان 2006، (نزع الملكية - تعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، الجزائر 2006، ص ص 225 227.
- 222- قرار مجلس الدولة رقم 024638 مؤرخ في 28 جوان 2006، (شهادة الحيازة - قرار إداري) مجلة مجلس الدولة، عدد 8، الجزائر 2006، ص ص 221 224.
- 223- قرار مجلس الدولة رقم 29055 مؤرخ في 12 جويلية 2006، (نزع الملكية - العويض - حسب القيمة الحقيقية وقت التقييم)، نشرة القضاة، عدد 61، الجزائر 2006، ص ص 389 392.
- 224- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 372394 مؤرخ في 11 أكتوبر 2006، (التعرض للملكية العقارية - التركيز على إستغلال الأرض - إستنتاج قرائن لثبوت الملكية - لا)، نشرة القضاة، عدد 65، الجزائر 2010، ص ص 338 341.

- 225- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 367715 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، (ملكية - شهادة ترقيم مؤقت - مالك ظاهر - دفتر عقاري - صفة التقاضي)، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2006، ص ص 413 416.
- 226- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 391380 مؤرخ في 17 جانفي 2007، (شهادة توثيقية)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج3، الجزائر 2010، ص ص 191 193.
- 227- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 384557 مؤرخ في 17 جانفي 2007، (مستثمرة فلاحية - صفة المستفيد - إثبات)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2004، ص ص 395 399.
- 228- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 386808 مؤرخ في 14 فيفري 2007، (شهادة حيازة - دعوى حيازة)، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2007، ص ص 435 438.
- 229- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 394379 مؤرخ في 14 مارس 2007، (شهادة توثيقية - إشتراطها)، المجلة القضائية، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 199 202.
- 230- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 399559 مؤرخ في 11 أبريل 2007، (مستثمرة فلاحية - إسقاط الحقوق أمام القاضي المختص)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 418 421.
- 231- قرار مجلس الدولة رقم 029665 مؤرخ في 25 أبريل 2007، (رخصة البناء - إقامة بناء دون رخصة)، القضاء العقاري ح . ب . ع، الجزائر ص 212.
- 232- قرار مجلس الدولة رقم 031027 مؤرخ في 11 أبريل 2007، (التصريح بالمنفعة العامة - إنعدام تبليغ القرار - بطلان الإجراءات (نعم))، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر 2009، ص ص 82 85.
- 233- قرار المحكمة العيا (غ م) رقم 358399 مؤرخ في 18 أبريل 2007، (عقدة شهرة - حيازة - تقادم مكسب - إلغاء عقد شهرة)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2007 ص ص 161 167.
- 234- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 399822 مؤرخ في 09 ماي 2007، (مستثمرة فلاحية جماعية - صفة التقاضي)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء 03، الجزائر 2010، ص ص 399 402.
- 235- قرار مجلس الدولة رقم 034938 مؤرخ في 27 جوان 2007، (إدماج مستثمرة فلاحية في قطاع عمراني - عدم إحترام شروط الإسترجاع - حق البقاء والتعويض)، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر 2009، ص ص 118 121.

- 236- قرار مجلس الدولة رقم 034671 مؤرخ في 11 جويلية 2007، (نزع الملكية - الحق في التعويض - مقياس التقدير - القيمة الحقيقية للعقار)، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر 2009، ص ص 86 89.
- 237- قرار مجلس الدولة رقم 035298 مؤرخ في 25 جويلية 2007، (مستثمرة فلاحية- إلتزامات المستثمر)، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، الجزائر 2009، ص ص 111 114.
- 238- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 414655 مؤرخ في 12 سبتمبر 2007، (قسمة ودية - إثبات - عقد رسمي)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2008، ص ص 214 211.
- 239- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 410746 مؤرخ في 10 أكتوبر 2007، (مستثمرة فلاحية - حق التقاضي)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2008، ص ص 201 205.
- 240- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 389338 مؤرخ في 21 نوفمبر 2007، (هبة - بطلان - عقد رسمي)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص ص 159 165.
- 241- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 426996 مؤرخ في 12 ديسمبر 2007، (إختصاص قضائي - إبطال شهادة الحياة - قضاء إداري لا العادي)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2008، ص ص 215 218.
- 242- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 477874 مؤرخ في 17 ديسمبر 2007، (الشهادة التوثيقية - ليست شرطا لرفع الدعوى - إنتقال التركة بالوفاة)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2008، ص ص 265 268.
- 243- قرار مجلس الدولة رقم 4211 مؤرخ في 26 ديسمبر 2007، (مستثمرة فلاحية - عدم تسديد الأتاوة - إخلال بالإلتزام)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، الجزائر، ص ص 32 35.
- 244- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 448919 مؤرخ في 23 أفريل 2008، (دفتر عقاري - عقد رسمي - إثبات)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2008، ص ص 227 230.
- 245- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 448006 مؤرخ في 14 ماي 2008، (حيازة - عقد عرفي)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2008، ص ص 107 110.
- 246- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 462587 مؤرخ في 16 جويلية 2008، (قسمة ودية - حق عقاري - عقد رسمي - ملكية عقارية)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2008، ص ص 261 264.

- 247- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 423832 مؤرخ في 16 جويلية 2008، (ملكية - حيازة - تقادم مكسب)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 274 278.
- 248- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 17561 مؤرخ في 13 أكتوبر 2008، (دفتر عقاري -الجهة القضائية المختصة)، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 2009، ص ص 118 121.
- 249- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 479371 مؤرخ في 15 أكتوبر 2008، (تقادم مكسب - شهر عقاري - ملكية)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2008، ص ص 273 275.
- 250- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 468236 مؤرخ في 15 أكتوبر 2008، (حيازة - دعوى إسترداد الحيازة)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2010، ص ص 102 105.
- 251- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 481169 مؤرخ في 15 أكتوبر 2008، (إثبات - ملكية - عقد رسمي - تأميم)، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2008، ص ص 277 280.
- 252- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 478957 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008، (مستثمرة فلاحية - أملاك وطنية - شهادة إدارية - بلدية - لا)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2009، ص ص 214 217.
- 253- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 488208 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008، (مستثمرة فلاحية - حق إنتفاع دائم) ، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2009، ص ص 223 227.
- 254- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 475823 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008، (إختصاص نوعي - قضاء إداري - قضاء عادي - نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - تعويض) . مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2008، ص ص 209 213.
- 255- المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 483406 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008، (حيازة - دومين خاص للدولة)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص ص 219-221.
- 256- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 483426 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008 (حيازة - دومين خاص للدولة) مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر ص ص 219 221.

- 257- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 436937 مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، (بيع - عقد بيع على التصاميم - عقد رسمي)، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2008، ص ص 193 196.
- 258- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 487496 مؤرخ في 17 ديسمبر 2008، (إثبات - عقد الثفاف - عقد الحجز - سند ملكية)، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2008، ص ص 285 288.
- 259- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 477874 مؤرخ في 17 ديسمبر 2008، (شهادة توثيقية - تركة - دعوى - صفة التقاضي)، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص ص 265 271.
- 260- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 453370 مؤرخ في 18 فيفري 2009، (عقد شهرة - إختصاص نوعي - القضاء المختص - معيار عضوي -)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2009، ص ص 133 135.
- 261- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 511043 مؤرخ في 04 مارس 2009، (تعد على ملكية عقارية - ملكية - حيازة)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص ص 329 332.
- 262- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 508386 مؤرخ في 11 مارس 2009، (تقادم مكسب - إثباته - حق الملكية)، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2009، ص ص 241 243.
- 263- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 483177 مؤرخ في 20 ماي 2009، (عقد عرفي - إثبات)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2009، ص ص 154 158.
- 264- قرار مجلس الدولة رقم 044594 مؤرخ في 27 ماي 2009، (بناء غير شرعي - الأمر بوقف الأشغال - إختصاص القضاء)، نشرة القضاء، عدد 66، الجزائر 2011، ص ص 365 368.
- 265- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 578057 مؤرخ في 29 سبتمبر 2009، (غرامة تهديدية - تنفيذ - إختصاص قضائي)، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011، ص ص 97 99.
- 266- قرار مجلس الدولة رقم 04944 مؤرخ في 19 أكتوبر 2009 (ترقيم مؤقت - لا دخل للدولة - أشخاص طبيعية)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص ص 250 253.

- 267- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 565212 مؤرخ في 10 ديسمبر 2009، (ملكية - حيازة - تقادم مكسب - عقد شهرة)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 296 299.
- 268- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 572238 مؤرخ في 14 جانفي 2010، (إثبات الحيازة - إشتراط شهادة الحيازة - لا)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 133 136.
- 269- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 573105 مؤرخ في 14 جانفي 2010، (مستثمرة فلاحية - إيجار - لا)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 03، الجزائر 2010، ص ص 414 417.
- 270- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 547662 مؤرخ في 22 أفريل 2010، (عقد شهرة - حبس - لا)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2010، ص ص 152 155.
- 271- قرار مجلس الدولة رقم 053701 مؤرخ في 24 جوان 2010، (أرض تابعة للبلدية - غير قابلة للتزقيم باسم اللخواص)، القضاء العقاري، ح. ب. ع، ص 250.
- 272- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 618014 مؤرخ في 16 سبتمبر 2010، (شهادة الحيازة - سند رسمي - دعوى إبطال)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2010، ص ص 239 242.
- 273- قرار محكمة التنازع رقم 000095 مؤرخ في 31 جانفي 2011، (عقد شهرة قضاء عادي - قضاء إداري - تنازع الإختصاص)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2011، ص ص 372 374.
- 274- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 656494 مؤرخ في 10 فيفري 2011، (عقد عرفي - إيجار فلاحية)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2011، ص ص 157 160.
- 275- قرار المحكمة العليا (غ م) رقم 572702 مؤرخ في 17 فيفري 2011، (شهادة توثيقية - حقوق ميراثية - دعوى قضائية)، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011، ص ص 92 95.
- 276- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 646657 مؤرخ في 10 مارس 2011، (مستثمرة فلاحية - قسمة - وعاء عقاري)، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر 2011، ص ص 148 151.
- 277- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 644829 مؤرخ في 10 مارس 2011، (دعوى حيازة - دعوى ملكية)، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2011، ص ص 145 148.

- 278- قرار محكمة التنازع رقم 000108 مؤرخ في 16 ماي 2011، ( ترقيم مؤقت - ترقيم نهائي - إختصاص نوعي - قضاء إداري)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص 582 585.
- 279- قرار محكمة التنازع رقم 000111 مؤرخ في 16 ماي 2011، (ترقيم - دفتر عقاري - إختصاص نوعي - قضاء إداري)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص 387 390.
- 280- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 713016 مؤرخ في 09 جوان 2011، (ملكية - حقوق ميراثية - شهادة توثيقية)، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص 179 182.
- 281- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 665688 مؤرخ في 14 جويلية 2011، (وصية - موثق - شهر عقاري)، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، الجزائر 2011، ص 172 175.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

## ( 1) OUVRAGES

- 1- **AVBY Jean – Marie**, Droit administratif, 2<sup>ème</sup> édition Sirey, Paris, 1966.
- 2- **AVBY (J-M) et DUCOS Ader et GONTHIER (J-C)**, L'expropriation pour cause d'utilité publique, édition SIREY, Paris, 1968.
- 3- **AUGER Déborah**, Droit de propriété et droit pénal – Presses universitaires D' aix–Marseille –Paris, 2005.
- 4- **CATHERINE Pourquoi**, Propriété et perpetuité, Essai sur la durée du droit de propriété, presses universitaires – d'Aix Marseille, 2000.
- 5- **DROSS WILLIAM**, Droit des biens – Lex tenso, édition, Paris, 2012.
- 6- **FOULQUIER Norbert**, L'expropriation pour cause d'utilité publique, bibliothèque nationale, Lexis Nexis, Paris, 2013.
- 7- **GUILLOT Philippe**, Droit de l'urbanisme, édition Ellipses Marketing S-A, Paris, 2001.
- 8- **IDH – A – E ( INSTITUT DES DROITS DE L HOMME DES AVOCATS EUROPEENS )**, La protection du droit de propriété par la cour européenne des droits de l'homme, Paris, 2005.
- 9- **Mikhail Xifaras** –La propriété, étude de philosophie du droit, presses universitaires de France, 1<sup>er</sup> édition 2004, Paris
- 10- **TEREE Francois – SIMLE Philippe**, Droit civil, les biens, 8<sup>ème</sup> édition Dalloz, Paris, 2012.



## (2) THESES

- 1– **ODENT Bruno**, La politique immobilière et le juge administratif, Thèse pour le doctorat en droit, Faculté de droit, Paris, 1974.
- 2– **SIMON Gilbert**, Le juge judiciaire, gardien de la propriété privée immobilière, étude de droit administratif, thèse pour le doctorat en droit, Faculté de droit, Nantes, France, 2006.

## (3) REVUES

- 1– **KADI-HANIFI Mokhtaria**, Le régime juridique de l'enquête d'utilité publique en matière d'expropriation, Revue du centre de documents et de recherche administrative, n° 29, Alger, 2005, pp82-93..
- 2–**REZIG Moussa**, La propriété privée en Algérie, essai d'une approche critique de son statut juridique, revue de droit, décembre 2004, pp11-42.  
مجلة الحقوق، العدد الرابع، السنة الثامنة والعشرون، جامعة الكويت، ديسمبر 2004.
- 3– **REJET THIERRY**, propriété et droits réels, Revue Trimestrielle de droit civil, Dalloz, n° 1 mars, 2011, Paris, pp144 -154.
- 4– **ZENATI Frédéric**, propriété et droits réels, Revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, n°1 mars, Paris 1999, pp132-148.

## فهرس الموضوعات

1	مقدمة.....
14	الباب الأول: الحماية الموضوعية لحق الملكية الخاصة.....
15	الفصل الأول: إنتهاك الملكية العقارية الخاصة لحساب الملكية العامة.....
16	المبحث الأول: تحديد وتقييد سلطات الملكية.....
16	المطلب الأول: تحديد وتقييد سلطتي الاستعمال والاستغلال.....
16	الفرع الأول: التأميم والوضع تحت حماية الدولة.....
17	أولاً: وضع الأملاك تحت حماية الدولة.....
21	ثانياً: التأميم.....
33	الفرع الثاني: الإدماج في الاحتياطات العقارية البلدية.....
33	أولاً: الأراضي محل الإدماج.....
34	ثانياً: كفيات ضبط الاحتياجات العائلية.....
36	ثالثاً: كفيات إمتلاك البلدية للأراضي المدمجة، وإعادة التنازل عليها.....
45	المطلب الثاني: تقييد حرية التملك والتصرف في الأملاك العقارية.....
45	الفرع الأول: تقييد حرية التملك.....
46	أولاً: مجال تقييد حرية التملك.....
54	ثانياً: معايير تقييد حرية التملك.....
58	الفرع الثاني: تقييد حرية التصرف.....
58	أولاً: الترخيص الإداري كقيود على حرية التصرف.....
69	ثانياً: منع التصرف في الأملاك العقارية.....
74	المبحث الثاني: تصرف الدولة في الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت الحماية.....
75	المطلب الأول: منحها في إطار قانون الإستصلاح.....
75	الفرع الأول: مفهوم الإستصلاح.....
75	أولاً: تعريف الإستصلاح.....
87	ثانياً: شروط الحيابة عن طريق الإستصلاح.....
85	ثالثاً: مجال الإستصلاح.....
87	الفرع الثاني: كفيات وإجراءات الإستصلاح.....
87	أولاً: تحديد مواقع الأراضي موضوع الاستصلاح.....
89	ثانياً: إجراءات حيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.....

- 98..... ثالثا: إجراءات تحرير العقد الناقل للملكية.
- 101..... المطلب الثاني: منحها في إطار قانون المستثمرات الفلاحية.
- 103..... الفرع الأول: ترتيب حق انتفاع دائم على أراضي المستثمرات الفلاحية.
- 103..... أولا: الطبيعة القانونية لحق الانتفاع الدائم.
- 105..... ثانيا: شروط الاستفادة من حق الانتفاع الدائم، وإجراءات إعداد العقد الإداري.
- 121..... الفرع الثاني: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- 120..... أولا: شروط وإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز.
- 128..... ثانيا: إعداد العقد الإداري وإجراءات فسخه.
- 133..... **الفصل الثاني: رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة**
- 134..... المبحث الأول: تكريس مبدأ استرجاع الأراضي.
- 134..... المطلب الأول: استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة.
- 136..... الفرع الأول: استرجاع الأراضي المؤممة.
- 135..... أولا: شروط ممارسة حق استرجاع الأراضي المؤممة.
- 138..... ثانيا: إجراءات ممارسة حق الاسترجاع.
- 140..... الفرع الثاني: تمديد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها و الموضوعة تحت حماية الدولة.
- أولا: شروط استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها في إطار الثورة الزراعية والموضوعة تحت حماية الدولة.
- 141.....
- 148..... ثانيا: إجراءات وأجال ممارسة حق الاسترجاع.
- 149..... ثالثا: تكريس مبدأ التعويض.
- 157..... المطلب الثاني: استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية.
- 157..... الفرع الأول: الاسترجاع في إطار القانون رقم 97-02.
- 158..... أولا: شروط وإجراءات ممارسة حق الاسترجاع.
- 166..... ثانيا: ممارسة حق الشفعة.
- 168..... الفرع الثاني: الإسترجاع في إطار تعليمات الوزير الأول.
- 169..... أولا: شروط وإجراءات ممارسة حق الإسترجاع.
- 173..... ثانيا: كيفية تحديد التعويض للمنتجين الفلاحيين.
- 178..... المبحث الثاني: تحرير السوق العقارية.
- 179..... المطلب الأول: رفع احتكار البلديات للمعاملات العقارية.
- 181..... الفرع الأول: تكريس مبدأ تحرير السوق العقارية.
- 179..... أولا: خضوع المعاملات العقارية لمبدأ الحرية في التعامل.
- 185..... ثانيا: إلغاء نظام تحديد الملكية.

189	الفرع الثاني:تنظيم السوق العقارية البلدية.....
189	أولاً: تسوية وضعية الأراضي المدمجة في مساحات التعمير.....
191	ثانياً: حدود تصرف البلدية في أملاكها العقارية.....
198	المطلب الثاني:حق الدولة والجماعات المحلية في ممارسة الشفعة.....
198	الفرع الأول: مفهوم الشفعة الإدارية.....
198	أولاً: التعريف بالشفعة.....
204	ثانياً: تمييز الشفعة الإدارية عن الشفعة المدنية.....
206	الفرع الثاني:الهيئات العمومية المخولة لممارسة الشفعة الإدارية ، والإجراءات المتبعة.....
206	أولاً: الهيئات العمومية المخولة لممارسة الشفعة.....
212	ثانياً: إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية.....
216	<b>خلاصة الباب الأول</b> .....
221	<b>الباب الثاني: الحماية الإجرائية للملكية الخاصة</b> .....
222	<b>الفصل الأول: الحماية المدنية والجنائية للملكية الخاصة</b> .....
223	المبحث الأول: الحماية المدنية للملكية الخاصة.....
223	المطلب الأول: دعاوى الملكية.....
223	الفرع الأول: دعوى الإستحقاق.....
224	أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق.....
227	ثانياً : أطراف دعوى الاستحقاق.....
229	ثالثاً: ميعاد دعوى الاستحقاق.....
232	رابعاً: إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق.....
237	خامساً: آثار الحكم بالاستحقاق.....
238	الفرع الثاني: دعوى منع التعرض، ووقف الأعمال الجديدة.....
238	أولاً: دعوى منع التعرض للملكية.....
247	ثانياً: دعوى وقف الأعمال الجديدة.....
250	المطلب الثاني: سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة.....
250	الفرع الأول: السند العرفي.....
250	أولاً: العقد العرفي.....
250	ثانياً: عقد اللفيف.....
261	الفرع الثاني: السند التوثيقي.....
261	أولاً: العقود الرسمية.....
265	ثانياً: العقود الاحتقالية.....

267	.....	ثالثا: العقود التصريحية
282	.....	الفرع الثالث: العقود والشهادات الإدارية
282	.....	أولا: العقود الإدارية
284	.....	ثانيا: الشهادات الإدارية
295	.....	الفرع الرابع: السندات الإدارية والقضائية
296	.....	أولا: الدفتر العقاري، وسند الملكية
313	.....	ثانيا: السندات القضائية
317	.....	المبحث الثاني: الحماية الجنائية للملكية الخاصة
318	.....	المطلب الأول: طبيعة العقار محل الحماية الجنائية
318	.....	الفرع الأول: الطبيعة المادية للعقار محل الحماية الجنائية
318	.....	أولا: أن يقع الإعتداء على عقار
321	.....	ثانيا: أن يكون العقار في حيازة الغير
321	.....	ثالثا : مرقف الفقه من طبيعة العقار محل الحماية الجنائية
329	.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار محل الحماية الجنائية
329	.....	أولا: اقتصار الحماية الجنائية على الملكية
333	.....	ثانيا: تمديد الحماية الجنائية إلى الحيازة
340	.....	المطلب الثاني: أركان وعناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية، وموقف القضاء منها
341	.....	الفرع الأول: الأركان العامة والخاصة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية، والعقوبات المقررة لها
341	.....	أولا: الأركان العامة والخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
348	.....	ثانيا: عقوبة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
351	.....	الفرع الثاني: تفسير المحكمة العليا (غ ج م) لعنصري الخلسة والتدليس
360	.....	<b>الفصل الثاني: الحماية الإدارية للملكية الخاصة</b>
361	.....	المبحث الأول: حماية الملكية الخاصة في إطار قانون نزع الملكية
361	.....	المطلب الأول: إجراء نزع الملكية قيد على الملكية الخاصة
362	.....	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية وخصائصها
362	.....	أولا: تعريف نزع الملكية
364	.....	ثانيا: خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية
373	.....	الفرع الثاني: مراحل وإجراءات نزع الملكية
373	.....	أولا: التحقيق الإداري المسبق
380	.....	ثانيا: التحقيق الجزئي، وتقييم الأملاك
380	.....	ثالثا: نقل الملكية
387	.....	المطلب الثاني: ضمانات حصانة الملكية الخاصة من تعدي الإدارة

- المطلب الثاني: ضمانات حصانة الملكية الخاصة من تعدي الإدارة..... 387
- الفرع الأول: دعوى الإلغاء..... 387
- أولاً: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية..... 388
- ثانياً: الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية..... 402
- ثالثاً: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية..... 403
- الفرع الثاني: دعوى التعويض، ودعوى استرداد الأملاك المنزوعة..... 405
- أولاً: دعوى التعويض..... 406
- ثانياً: دعوى استرداد الأملاك المنزوعة..... 415
- المبحث الثاني: حماية الملكية الخاصة في إطار قوانين أخرى..... 419
- المطلب الأول: حماية العقار الفلاحي في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25..... 420
- الفرع الأول: عدم استغلال الأراضي الفلاحية..... 420
- أولاً: مفهوم عدم استغلال الأراضي الفلاحية..... 420
- ثانياً: التكيف القانوني لعدم استغلال الأراضي الفلاحية..... 425
- ثالثاً: إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية..... 431
- الفرع الثاني: التصرف في العقار الفلاحي..... 438
- أولاً: شروط إنجاز المعاملات العقارية على الأراضي الفلاحية..... 438
- ثالثاً: حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي..... 444
- المطلب الثاني: حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير وقانون تسوية وضعية البناء غير المشروع..... 449
- الفرع الأول: حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير..... 450
- أولاً: الرخص الإدارية..... 450
- ثانياً: الرقابة الإدارية والقضائية على رخص التعمير..... 463
- ثالثاً: معارضة مخالفات الهندسة والتعمير..... 465
- الفرع الثاني: حماية العقار الحضري في إطار قانون رقم 08-15..... 469
- أولاً: مجال تطبيق أحكام القانون 08-15..... 469
- ثانياً: كفاءات وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات..... 477
- 485..... خلاصة الباب الثاني
- 491..... خاتمة

## ملخص

تعرضت الملكية العقارية الخاصة في ظل تبني النظام الاشتراكي إلى إجراءات تعسفية أدت إلى تحديدها وتقييدها ومنع التصرف فيها ، عن طريق خضوع المعاملات العقارية لجملة من التراخيص الإدارية تحت طائلة بطلانها، ولصالح الدولة وجماعاتها المحلية بهدف توسعة وعاء الملكية العامة، والمحافظة على الثروة العقارية، ومنع المضاربة، لاستغلالها لأغراض التنمية.

ألاّ أنّه بتبني النظام الرأسمالي الذي من بين ما يحميه الملكية الفردية، تم تكريس عدّة مبادئ أساسية بموجب قوانين لحماية الملكية الخاصة، أهمها مبدأ إسترجاع الأراضي بنوعيتها المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة، والمدمجة في الاحتياطات العقارية إلى ملاكها الأصليين، ومبدأ تحرير السوق العقارية من القيود وتنظيمها، لكن هذا لم يكف في ظل تبني سياسة الحماية النظرية دون ترجمتها إلى حماية عملية بما يحقق الحماية الفعلية.

## Résumé

La propriété immobilière, durant l'ère socialiste été sujet à des restrictions et des limitations.

Les transactions immobilières étés soumises à un régime d'autorisation sous peine de nullité, et qui profitaient à l'Etat et ses collectivités locales qui visaient la préservation de la ressource immobilière.

Avec l'adoption du capitalisme, qui fait de la propriété privé sa pierre angulaire, plusieurs principes ont étés consacrés par la loi, afin d'assurer la propriété immobilière privé.

Ces principes sont : la restauration des biens nationalisés ; la libéralisation et la régulation du marché immobilier. Néanmoins ces efforts n'ont pas permis l'aboutissement du résultat escompté.