الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

نظام ل. م. د

برنامج رقمي لتسيير المنازعات العقارية في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية

ضمن القرار الوزاري 1275 مؤسسة ناشئة

تخصص: القانون العقاري

من إعداد:

- أوزير نبيلة
- سعاد ليندة

تحت إشراف الاستاذة:

أ. د / حمليل نوارة

لجنة المناقشة:

اللقب والإسم	الجامعة	الصفة
أ. د صبايحي ربيعة	جامعة مولود معمري -تيزي وزو-	رئيسا
أ. د حمليل نوارة	جامعة مولود معمري -تيزي وزو-	مشرفا ومقررا
د. دخلافي صفيان	جامعة مولود معمري -تيزي وزو-	ممتحنا
أ. د صديقي عبد الرحمان	جامعة مولود معمري -تيزي وزو-	أستاذ ممثلا عن الحاضنة
الأستاذة صافي كريمة		محامية معتمدة لدى المحكمة العليا

تاريخ المناقشة: 22 / 10 / 2023

كلمة شكر

أحمد الله تعالى الذي بارك لنا في إتمام مذكرتنا، و

الذي يعود الفضل إلى الدكتورة وأستاذتنا المشرفة

دكتورة حمليل نوارة

الغنية عن التعريف على مستوى كليتنا والتي لم تبخل

علينا بالنصائح والارشادات وعلى ملاحظتها القيمة،

جعل الله ذلك في ميزان حسانتها.

كما نتوجه بالشكر الى أعضاء حاضنة جامعة مولود معمري

على كل المجهودات المبذولة في التكوين والمرافقة في إطار

مذكرة مؤسسة ناشئة.

صفحة الإهداء

وقضى ربك الا تعبدوا الا اياه وبالوالدين

احسانا أهدي ثمرة جهدي للوالدين الكريمين

إلى ابي الذي لم يبخل على يوما سواء بالدعم المعنوي أو الدعم المادي،

وإلى أمي عسى أن يرزقها الله الفردوس الاعلى، إلى زوجة أبي

وإلى إخوتي وأخواتي

وإلى كل من أستاذتي الذين تتلمذت على يدهم طول مشواري الدراسي.

نبيلة

صفحة الإهداء

الحمد لله وكفى وصلاة وسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى وأما بعد

أهدي ثمرة جهدي إلى أعز ما أملك وما لدي في الوجود وأقرب الناس إلى قلبي

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما،

وإلى إخوتي وأخواتي ورفيقاتي، في المشوار الأتي وإلى دفعتي 2022 –

2023 في كلية الحقوق والعلوم السياسية في جامعة مولود معمري

وإلى كل من ساعدني وشجعني لإتمام هذا البحث.

ليندة

قائمة المختصرات:

- ق: قانون.
- ق. م. ج: قانون مدني جزائري.
- ق. إ. م. إ. ج: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
- ص: صفحة.
- م: مادة.
- ج. ر: جريدة رسمية.

الجانب النظري

المقدمة:

يلعب العقار دورا مهما في التنمية الاقتصادية والسياسية والقانونية في كل بلدان العالم، والجزائر من بين البلدان التي أولت أهمية كبيرة للمسألة المتعلقة بالعقار، فقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه :" **كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."**[1]

يتزاحم دائما الأشخاص المعنوية و الطبيعية لإكتساب أو إثبات الملكية العقارية ، كونها تمنح حق التصرف خاصة فيما يتعلق بحق الإنتفاع به ، و هذا أكدته المادة 674 القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي :" **الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الانظمة "**، حيث نص المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 23 من قانون 90 -25 المتعلق بالتوجيه العقاري :" **تصنف الاملاك العقارية ع لى إختلاف أنواعها ضمن الاصناف القانونية الأتية : الأملاك الوطنية ،أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة ،الأملاك الوقفية ."**[2]

تعتبر المنازعات العقارية من أكثر الدعاوي المنتشرة على مستوى المحاكم سواء العادية و الإدارية ، و تتميز الدعاوي المتعلقة بالعقار بصعوبة إجراءاتها سواء من حيث المواعيد أو تحديد جهة الإختصاص و كثرة النصوص القانونية المتعلقة بكل دعوى ، و كذلك الصعوبات التي تخص موضوع الشهر العقاري في الجزائر ، و التي لم تتخلص منها الجزائر بشكل كلي بعد الإستقلال و ذلك لتطهير الملكية العقارية ، و ذلك بمحاولة الا نتقال من النظام الشهر الشخصي و الانتقال إلى نظام الشهر العيني ، حيث مازال نظام الشهر العقاري خليطا بين النظامين حسب ما أكد عليه الامر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل العقاري [3].

تظهر أهمية دراسة موضوع المنازعات العقارية في الأهمي ة التي يلعبها العقار بحد ذاته لتنمية الدول، وصعوبات تكييف المنازعات العقارية حيث يصعب حتى على أهل الإختصاص تكييفها كالمحامين مثلا...، وذلك راجع لعدة أسباب والمتمثلة في كثرة

---

[1] الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

[2] قانون رقم 90 -25 مؤرخ في أول جمادي الأول عام 1411 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990.

[3] الامر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس سجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادرة في 18 نوفمبر 1975.

النصوص القانونية المتعلقة بكل دعوى، تحديد جهة الاختصاص، عدم إتمام عملية المسح في بعض المناطق، وبالتالي تخلق عدة مشاكل على مستوى القضاء.

سيتم تناول من خلال هذه المذكرة موضوع المنازعات العقارية في الجزائر وذلك بطرح الاشكالية التالية ما هي أهم المنازعات العقارية التي تعرض بكثرة على مستوى المحاكم في الجزائر؟، للإجابة على هذه الإشكالية إعتمدنا على المنهج الإستقرائي والتحليلي وقسمنا هذه المذكرة إلى فصلين أساسيين، خصصنا الفصل الأول لدراسة المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة، والفصل الثاني المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها.

الفصل الاول

المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة

سعت دائما الدولة الجزائرية لتطهير الملكية العقارية، وهذه الأخيرة يمكن أن تكون تابعة للخواص أي ملكية خاصة أو تابعة لدولة أي ملكية عامة ، و لكن رغم كل المجهودات التي تبذلها الدولة الجزائرية والإمكانيات التي توفرها سواء المادية أو البشرية، إلا أن هناك عقارات تابعة لملاك ولكن لا يملكون سندات رسمية وذلك ما يخلق نزاعات عديدة لإثبات ملكيتهم، المشكل الحقيقي هناك كذلك نزاعات متعلقة بالعقار والتي يملك ملاكها سندات رسمية، ورغم ذلك، قد تكثر النزاعات حولها.

ولذلك اعتمدنا في دراستنا لهذا الفصل لتقسيمه لمبحثين، المنازعات المتعلقة بكسب الملكية العقارية (المبحث الأول)، المنازعات المتعلقة بالعقارات بدون سندات (المبحث الثاني).

المبحث الأول
المنازعات المتعلقة بالعقارات ذات سند ملكية

هناك عدة طرق لإكتساب الملكية العقارية وذلك بطرق القانونية التي منحها المشرع الجزائري سواء عن طريق: القسمة، الهبة، الوصية، الشفعة أو عن طريق عقد البيع، حيث هناك عدة طرق لإكتساب الملكية العقارية.
ولكن إعتمدنا في دراستنا لهذا المبحث ب تقسيمه إلى منازعات القسمة (المطلب الأول)، منازعات المتعلقة بحق الشفعة (المطلب الثاني)، المنازعات المتعلقة بعقد البيع (المطلب الثالث)، العقود الاتفاقية (المطلب الرابع).

المطلب الأول

منازعات القسمة

نكون في صدد ملكية عقارية شائعة، إذا ملك اثنان أو أكثر عقارا أو منقولا ولكانت حصة كل منهم غير مفرزة، إذا هم شركاء على الشيوع، ويحق لكل شريك حق التصرف أو الاستغلال في حدود حصته فقط، وأحيانا لا يتفق الشركاء فيما بينهم ويلجا أحد من الشركاء الى القضاء في حالة إذا لم يتفقوا فيما بينهم بطريقة الودية.
ولهذا اعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب بتقسيمه الى ثلاثة فروع، القسمة القضائية (الفرع الاول)، القسمة الاتفاقية (الفرع الثاني)، والأثار الناتجة عنهما (الفرع الثالث).

الفرع الاول
القسمة القضائية

يحق لكل شريك ان يرفع دعوى قضائية للخروج من الشيوع وهذا حسب ما اكدت عليم المادة 724 من القانون المدني التي نصت " **إذا إختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع يرفع الدعوى على باقي الشركاء امام المحكمة** "، فالقسمة القضائية هنا تكون من اختصاص القاضي، اما تكون القسمة عينية او قسمة التصفية.[4]

أولا: القسمة العينية:

يتولى القاضي بنفسه قسمة المال الشائع وله في ذلك ان يع ين خبيرا خاصة إذا كان المال المراد قسمته عقارا وللخبرة دورا كبيرا في هذا المجال فتهدف بذلك الى تحقيق

[4] المادة 724 من أمر رقم 75 -58، مرجع سابق.

العدالة وفرض مبدا المساواة في القسمة وبالتالي ارضاء جميع الخصوم،[5] وهذا اكدته ما 724 قانون المدني الجزائري فقرتها الثانية **" تعين المحكمة ان ارت وجها لذلك خبيرا او أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون ان يلحقه نقص كبير في قيمته ".**

ثانيا: القسمة التصفية:

نصت المادة 728 من القانون المدني **" إذا تعذرت القسمة عينا، او كان من شانها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبنية في قانون الاجراءات المدنية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا على الاجماع."**[6] إذا كان المال عقارا، فيباع بالمزايدة طبقا لقواعد المتعلقة بإجراءات بيع العقار، بناءا على طلب الدائنين، اما إذا كان المال الشائع منقولا فيتعين في بيعه لعدم امكان قسمته اتباع الاجراءات الخاصة ببيع المنقولات التي يوقع للحجز عليها لدى المدين، وذلك فيما عدا ما لا يتفق من هذه الاجراءات مع الغرض المقصود من البيع [7]

الفرع الثاني

القسمة الاتفاقية

تختلف القسمة الاتفاقية عن القسمة القضائية فهذه الاخيرة تكون باللجوء الى القضاء، اما القسمة الاتفاقية تكون باتفاق بين الشركاء، لخروج شريك من الشيوع، ونص على ذلك المشرع الجزائري في المادة 723 من القانون المدني:**" يستطيع الشركاء إذا انعقد اجماعهم، ان يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فاذا كان بينهم من هو ناقص الاهلية وجب مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون ".**[8]

قد يختار الشركاء بعد الاتفاق اما اللجوء الى قسمة عينية او قسمة تصفية وذلك يكون باتفاق بين كل الشركاء اي بتراضي.

اولا: قسمة عينية:

فقد يختارون ان تكون القسمة عينية فيفرزون نصيب كل منهم عينا في المال الشائع، او قد تكون هذه القسمة العينية بمعدل او تكون بغير معدل، او تكون القسمة عينية كلية شاملة لجميع المال الشائع، او تكون قسمة جزئية فيبقون بعض المال في الشيوع ويفرزون

---

[5] تيقرين تيزيري، حماني حكيمة، قسمة المال الشائع في القانون الجزائري، مذكرة ماستر لنيل شهادة الحقوق في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 / 2013، ص31.

[6] أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[7] تيقرين تيزيري، حماني حكيمة، مرجع سابق، ص 36.

[8] أمر رقم 75 -58، مرجع سابق.

نصيب كل منهم في المال الباقي، او يتفقون على تجنيب جزء من المال الشائع نصيبا لأحدهم ويستمر الباقون في الشيوع فيما بقي من المال بعد التجنيب.

ثانيا: قسمة تصفية:

في حالة إذا تعذر على شركاء تقسيم المال، يمكن ان يتفقوا فيما بينهم ببيع المال في المزاد ويمكن حصر المزايدة فيما بينهم وجاز للأجانب اي خارج الشيوع المشاركة في المزاد.

الفرع الثالث
الأثار المترتبة عن القسمة

يترتب على قسمة المال الشائع عدة اثار هي:

- تحديد حصة كل شريك، والخروج من ملكية الشائعة والانتقال الى الملكية المفرزة ويكون ذلك بتحديد حصة المال.
- ترتب القسمة التزاما متبادلا بين المتقاسمين بالضمان، حيث يضمن بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض او استحقاق لسبب سابق على القسمة، ويكون كل شريك ملزما بنسبة حصته ان يعوض مستحق الضمان.[9]
- في قسمة التصفية، يلتزم الشريك بدفع حصص الشركاء الاخرين في جالة إذا رسا عليه المزاد.

المطلب الثاني
المنازعات المتعلقة بحق الشفعة

تعتبر الشفعة وسيلة لإ كتساب الملكية العقارية، فقد نص المشرع الجزائري عليها في المواد 794 الى 807 من القانون المدني، فالشفعة تخول لشخص ما (الشفيع) بسبب مركزه القانوني ان يحل مكان المشتري (المشفوع فيه).

لهذا إعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب لتقسيمه إلى فرعين، خصائص الشفعة (الفرع الاول)، اجراءات رفع دعوى الشفعة (الفرع الثاني).

[9] منصور محمد حسين ، الحقوق العينية الاصلية (الملكية والحقوق المتفرغة عنها، أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص ص 180،181.

الفرع الأول
خصائص الشفعة

من بين أهم خصائص الشفعة

اولا: الشفعة رخصة إستثنائية :

تعد الشفعة إستثناءا على مبدأ الرضائية، وهذا لما فيها من تقييد لحرية التعاقد، فبالشفعة يجد المشتري نفسه مجبرا على التخلي على العقار الذي اشتراه ويحل محل شخص اخر لم يشأ البائع ان يتعامل معه وهو الشفيع، والبائع يعامل المشتري حين ابرام العقد معاملة ممتازة، من حيث الشروط أو من حيث الثمن لاعتبارات خا صة موجودة بينهما، فيستفيد الشفيع من وراء ذلك.[10]

ثانيا: الشفعة ترد على العقار:

ترد شفعة الا على العقار، وذلك بصريح نص المشرع في تعريف الشفعة في نص مادة 794 من القانون المدني، وفي مختلف نصوصها الاخرى بحيث تختلف الشفعة من هذا الوجه عن الاسترداد الذي يكون في المنقول وفي المجموع المال [11]

بيع المنقولات بالمال لا تجوز على الشفعة ، وفي العقارات بالطبيعة المعدة للفصل ثباتها واستقرارها، اذ تعامل لذلك معاملة المنقول، ولا شفعة في منقول، ولذلك لا تجوز الشفعة في بيع بناء معد للهدم، اذ يرد البيع في الحقيقية على انقاضه المختلفة عن الهدم وهي المنقولات [12]

ثالثا: عدم قابلية الشفعة لتجزئة:

لا يجوز للشفيع ان يأخذ بالشفعة في بعض المبيع دون البعض الاخر وعلى ذلك يتوجب على الشفيع ان يطلب الشفعة في كل العقار ولو وجد مع شفعاء اخرين، كما انه لا يجوز للشفيع إذا بيع العقار لعدة مشترين أن يأخذ من بعضهم دون البعض الاخر هذا إذا كان العقار وتوافرت فيه شروط الشفعة، وكان العقد واحدا بطبيعة الحال.[13]

---

[10] حمادي ايمان، بسويس وفاء، الشفعة كمصدر من مصادر الحقوق العينية الاصلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ج امعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2017 / 2018، ص ص 18 -19

[11] حمدود خولة، الشفعة في القانون الجزائري، لنيل شهادة ماستر تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018 /2019، ص14

[12] قواورة فريدة، علالي شيماء، حق الشفعة المدنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2020 / 2021، ص 8

[13] حمادي ايمان، مرجع سابق، ص21.

رابعا: الشفعة في عقد البيع فقط:

عقد البيع هو تصرف قانوني مبرم بين الطرفين بعوض وبنقل للملكية بعد القيام بالإجراءات القانونية، نقل ملكية العقار تكون بالشهر العقاري اللازمة، وعلى هذا الاساس فأي عقد اخر ولو كان ناقلا للملكية لا يعتد به للأخذ بالشفعة، كالهبة مثلا.[14]

الفرع الثاني
إجراءات اكتساب الملكية عن طريق الشفعة

أولا : الإجراءات الغير القضائية :

قبل رفع دعوى الشفعة، يعلن الشفيع رغبته في الاخذ بالشفعة، اما بالإنذار الرسمي الموجه له من طرف البائع والمشتري أو بإعلانه بنفسه برغبته في أحد العقار بالشفعة، وفي الميعاد الذي يحدده القانون، ولابد ان يكون هذا الاعلان مشهر، واعلان الرغبة في الشفعة يجب ان يكون بشكل الرسمي حسب ما نصت عليه المادة 801من الفقرة الأولى القانون المدني الجزائري، وإلا كان باطلا.[15]

ثانيا : الإجراءات القضائية :

يودع ثمن البيع وكل المصاريف لدى الموثق ويجب ا ن يكون هذا الايداع قبل رفع دعوى الشفعة، وفي فترة ثلاثين يوم التي تحتسب من تاريخ التصريح، بالرغبة في الشفعة.[16]

بعد ذلك من المقرر قانونا انه يجب ان ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري معا امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في اجل ثلاثين يوم من تاريخ اعلان الرغبة، وفي حالة قبول الشفعة اي صدور الحكم النهائي وشهر الحكم في المحافظة العقارية، تثبت الملكية للشفيع.

---

[14] حمادي ايمان، مرجع نفسه، ص 20.

[15] تنص المادة 801 من القانون المدني على ما يلي : **"يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا . ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا".**

[16] مروان صارة، قوادش ديهية، الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 57.

المطلب الثالث
المنازعات المتعلقة بعقد البيع العقاري

يجب أن يشمل عقد البيع العقاري ، مثله مثل باقي العقود على الاركان الاساسية للعقد، التراضي، المحل والسبب كقاعدة عامة، وهناك بعض العقود التي تشترط الرسمية لكي ترتب أثارها مثل نقل الملكية العقارية.

اعتمدنا لدراستنا لهذا المطلب لتقسيمه إلى فرعين، الاركان العامة في البيع العقاري (الفرع الاول)، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الاول
الأركان العامة في البيع العقاري

يجب أن يتضمن عقد البيع المتعلق بالعقار على الأركان العامة للعقد لكي يكون صحيح والمتمثل في:

أولا: التراضي:

التراضي هو تطابق إرادة كل من البائع والمشتري، وأن يكون خالي من عيوب الارادة المتمثلة في كل من التدليس، الغلط، الاستغلال والاكراه، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني **" يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية "**

وأكد المشرع الجزائري أن التعبير عن الارادة يكون إما بالكتابة أو اللفظ أو الاشارة، البيع كغيره من العقود الرضائية الاخرى يحتاج إلى توافق الارادتين على العناصر الثانوية لعقد البيع فيمن ان تكون موضوعا لاتفاقات لاحقة إذا لم يكن لها تأثير على طبيعة العقد وتكييفه قانوني.

ثانيا: المحل:

إن البيع عقد ملزم للجانبين، فهو عقد يرتب التزما على عاتق كل من البائع والمشتري، وأهم التزام يقع على البائع هو نقل الملكية المبيع، ولذلك يعتبر المبيع محلا قيء عقد البيع، أما أهم التزام يقع على المشتري فهو دع الثمن ولهذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع، فالمحل في عقد البيع العقاري إذن مزدوج يتكون من العقار والثمن [17]

[17] مراحي ريم، الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص 84.

ثالثا: السبب:

يقصد به الغرض الذي اقيما لأجله العقد، نصت المادة 97 من القانون المدني **" إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع او لسبب مخالف لنظام العام او للآداب كان العقد باطلا ".**

رابعا: الشكلية:

تعتبر الرسمية من اقوى التصرفات الشكلية وتظهر قوة السند الرسمي في صحته او حجيته في الاثبات، حيث العقد المتعلق بالعقار يجب ان يكون يشكل رسمي لينتج اثاره.

الفرع الثاني
إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري

يشترط عقد البيع العقاري الرسمية كعنصر اساسي لصحته، وذلك يكون بتحريره عند الموثق، باعتباره ضابط عمومي، ويجب ان يتضمن العقد على البيانات المتعلقة بأشخاص المتدخلين في تحرير العقد وشكل العقد وكذلك موضوع العقد.

بعد اتمام اجراءات توثيق المحرر الرسمي الناقل للملكية العقارية امام المكلف بالتوثيق قانونا فإنه يجب على هذا الاخير القيام بعملية تسجيل هذا المحرر على مستوى هيئة مختصة بذلك بهدف تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، وذلك من خلال تسجيل مختلف العقود لدى مصلحة التسجيل التابع لها مكتب التوثيق اقليميا في اجل لا يتجاوز شهرا ويوم وفي حالة التأخير يتعرض الموثق لعقوبات جبائيه.

المطلب الرابع
العقود التبرعية

تعتبر العقود التبرعية من العقود الناقلة للملكية كذلك، ولعلى اهم هذه العقود عقد الوصية والذي تطرق المشرع الجزائري له في المادة 184 من قانون الاسرة :**" الوصية تمليك مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع** «، واضافة لعقد الوصية هناك عقد الهبة والتي نص المشرع الجزائري عليه من المواد 202 الى 212 من قانون الاسرة.[18]

إعتمدنا لدراستنا لهذا المطلب لتقسيمه لفرعين، عقد الوصية (الفرع الاول)، عقد الهبة (الفرع الثاني).

[18] قانون رقم 84 – 11 المؤرخ في 9 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05 – 02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية ، عدد 15 ، و الموافق لقانون 05 -09 المؤرخ في 4 ماي 2005 ، الجريدة الرسمية رقم 43 المؤرخة في 22 جويلية 2005 .

الفرع الاول

عقد الوصية

لكي تنشأ او تكون الوصية صحيحة، يجب ان تتضمن على اركانها الاساسية المتمثلة في الموصي والموصي به والموصي له:

أولا: الموصي:

هو من انشا الوصية، فهي نتاج ارادته وحده يصدرها اختيارا متى توفرت لديه دوافعه الشخصية في ذلك، بنية التبرع بماله عينا كان او منفعة.

ثانيا: الموصي له:

هو المستحق للوصية، ويشترط لصحته ان يكون الموصي له موجودا إذا عينه الموصي بالاسم او بالوصف او بالإشارة سواء كان الوجود حقيقيا مستقلا او وجودا تقديريا كالجنين في بطن أمه.

ثالثا: الموصي به:

هو المال الذي يتقلل من الموصي الى الموصي له، ويتحقق ذلك بعد وفاة الموصي، ويون ذلك في حدود ثلث التركة، ولا تصح الوصية التي يكون فيها الموصي به

مستحيل التحقق او غير موجود لانعدام المحل كمن يوصي بداره الموجودة في مدينة كذا ليتضح فيما بعد عدم وجود هذه الدار.

الفرع الثاني

عقد الهبة

الهبة عقد بدون مقابل، يجب أن يتوفر على الشروط المتعلقة بكل عقد، والإتفاقيات وهذه الشروط تتمثل في الإرادة، التراضي، المحل، السبب [19]، ، حيث ينتج عن عقد الهبة دعوتين الأولى المتمثلة في دعوى الإبطال ، و الثانية المتمثلة بالدعوى الرجوع ، حيث يجب ان ترفع دعوى الهبة في اجل سنة من إبرام العقد.

[19] Najjar Ibrahim, Actes a titre Gratuit, Dalloz, Paris ,1999, pages 141.

أولا : دعوى الإبطال :

تكون في حالة تخلف شروط صحة العقد أو عيب من عيوب الإرادة كالإكراه ، الإستغلال...، و كذلك تخلف الشروط الشكلية و التي يجب ان ترفع في اجل سنة من إبرام العقد .

ثانيا : دعوى الرجوع :

وتكون دعوى الرجوع في حالة رغبة الواهب الرجوع في عقد الهبة، أو إخلال كلهما التزاماتهم، وأكد المشرع الجزائري في المادة 211 من قانون الاسرة الجزائري والتي تقضي كما يلي:

"للأبوين حق الرجوع في الهبة لولدهما مهما كانت سنة إلا في الحالات التالية:

- **إذا كانت الهبة من أجل زواج الموهوب له،**
- **إذا كانت الهبة لضمان قرض أو قضاء دين،**
- **إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب ببيع، أو تبرع، أوضاع منه أو دخل عليه ما غير طبيعته."**[20]

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بالعقارات بدون سند

تقسم طرق إكتساب الملكية الى طرق إك تساب ناشئة عن التصرف القانوني وطرق إكتساب ناشئة عن الواقعة المادية، ونعني بطرق إكتساب الملكية الناشئة عن التصرفات القانونية، إتجاه الإرادة الى إحداث الأثر القانوني، كما هو الحال في العقد...

حيث يعتبر السند الرسمي من أسمى أدلة الإثبات، يتم إعماله في مختلف التصرفات مدنية كانت أو تجارية الى غيرها من المعاملات، لهذا قد أحاطها المشرع بعناية خاصة، إذا كان الأثر الذي إتجهت إليه هو إنتقال الملكية، (كما هو مبين في المبحث الأول).

أما طرق إكتساب الملكية الناشئة عن الواقعة المادية فتتمثل في قيام وضع واقعي ينشأ عن حدوث تعديل فعلي في الأوضاع القائمة يرتب عليه القانون إكتساب الملكية، بمعنى أساليب كسب الملكية بدون سند المتمثلة في : الحيازة، التقادم المكسب، الإستلاء، الإلتصاق ...التي تتمثل في العقود العرفية.

[20] قانون رقم 84 – 11، مرجع سابق.

كما أن تنجم عن أسباب كسب الملكية العقارية منازعات يختص القاضي العاد ي بالفصل فيها، حيث أننا لا يمكن حصر منازعات الملكية العقارية لأن نطاقها واسع.

حيث اعتمدنا في دراستنا على تقسيم هذا المبحث الى أربعة مطالب، منازعات الحيازة (المطلب الأول)، ومنازعات التقادم المكسب (المطلب الثاني)، والى منازعات الإستلاء في (المطلب الثالث)، وأخيرا منازعات الإلتصاق (المطلب الرابع).

المطلب الأول

منازعات الحيازة

إعتبر المشرع الجزائري الحيازة سببا من أسباب كسب الملكية بموجب القانون المدني، إذ نظمها في المواد 808الى834 دون تعريفها[21]، حيث إجتهد الفقه في تعريف الحيازة على أنها :**" وضع مادي يتمثل في السلطة الفعلية التي يمارسها الحائز بصفة مباشرة أو غير مباشرة على العقار والتي تظهر بمظهر المالك".**[22]

بمعنى الحيازة هي إمتلاك شخص لشيء مادي، كالأرض أو العقار أو العربة أو غيرها، وتتمثل في قيام الشخص بتصرفات مادية متصلة بالشيء المملوك للتحكم فيه وإدارته. بالإضافة أن الحيازة لا يمكن أن تعتبر صحيحة وقانونية إلا إذا إشتملت عنصرين أولهما الركن المادي الذي يعتبر مجموعة من الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء أو إستعماله أو الإنتفاع به، ثانيهما الركن المعنوي بأنه النية أو القصد بأن يقوم الحائز بالأعمال المادية بقصد إستعمال الحق الذي يريد حيازته.

كما أجاز المشرع الجزائري لكل من حاز بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري لمدة سنة كاملة بدون إنقطاع أو فقدان السيطرة على الشيء، أن تتوفر فيها مجموعة من الشروط لترتب آثارها القانونية، أن تكون هذه الحيازة هادئة، واضحة، ظاهرة، علنية وبدون لبس أو غموض، كما يجب أن تقترن بحسن نية الحائز بحسب المادة 824 من ق م ج تنص على أنه:**" يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم"**[23]

---

[21] المواد 808الى 834 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[22] فراجي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، التخصص الإجرائي، جامعة وهران محمد بن أحمد، ص 04.

[23] المادة 824 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

تعتبر الحيازة مسألة قانونية مه مة للغاية في القانون الجزائري، ويمكن إثباتها بجميع الطرق القانونية (عن طريق البينة والقرائن شهادة الح يازة م39 ق التوجيه العقاري 90-25[24]، شهادة الإقامة وصل تسديد فاتورة الكهرباء، شهادة الشهود، التحقيق العقاري).

اعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب بتقسيمه إلى فرعين، الشروط العامة لدعوى ا لحيازة (الفرع الأول)، والأحكام الخاصة بدعاوي الحيازة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط العامة لدعاوى الحيازة

يشترط لقبول دعاوى الحيازة توافر الشروط العامة لأي دعوى، وهي قانونية الدعوى بالإضافة الى الشروط المتعلقة بأطراف ال دعوى وهي الصفة والمصلحة والإذن . حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: **" لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.**

يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذ ما اشترطه القانون ".[25]

أهم هذه الشروط المشتركة بين دعاوى الحيازة هي الطابع الخاص للميعاد، وشرط الميعاد يظهر بالرجوع الى نص المادة 2/524 إ م إ ج على أنه :**" لاتقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى إسترادادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض "**[26]، وهذا ما أكدته المادة 817 من ق م ج :**" يجوز لحائز عقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها ردها إليه"**[27].

---

[24] المادة 39 من القانون رقم 90 -25 المتضمن التوجيه العقاري : **" يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في اراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي (شهادة الحيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار ا لعقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.**
ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه. "

[25] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج. ر، العدد 21 الصادرة في 22 أفريل 2008، المعدل والمتمم.

[26] المادة 2/524 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

[27] المادة 817 من الأمر رقم 57-58، مرجع سابق.

شرط الميعاد يعتبر قيد زمني وضعه المشرع حفاظا منه على إستقراء الأوضاع والمراكز القانونية وثباتها ويترتب على تخلفه حتى ولو إستمرت الحيازة مدة سنة عدم قبول الدعوى شكلا.

الفرع الثاني

الأحكام الخاصة لدعاوى الحيازة

الإعتداء على الحيازة درجات متفاوتة، فقد يتعلق الأمر بسلب الحيازة عنوة وخلسة أو بالقوة وقد يكون أخف من ذلك [28]، فيمكن حماية الحيازة عن طريق الدعاوى التي قررها المشرع من خلال القواعد العامة والخاصة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيحق للحائز رفع دعوى الحيازة بدلا من دعوى حماية الملكية.

وضع المشرع الجزائري لحماية الحيازة ثلاث دعاوى، أولا دعوى إسترداد الحيازة، ثانيا دعوى منع التعرض، ثالثا دعوى وقف الأعمال الجديدة.

أولا: دعوى إسترداد الحيازة.

نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى إسترداد الحيازة بين القانون المدني (المواد 817-818-819) [29]وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد (524-525).

أجازت المادة 525 من ق إ م إ ج لكل من إغتصبت حيازته عن طريق الإكراه أو التعدي، وكان له وقت حصول هذا الإغتصاب للحيازة المادية أن يطالب أمام القضاء بإستردادها، ويبدأ سريان السنة إبتداءا من تاريخ التفطن لذلك، ودعوى إسترداد الحيازة هي دعوى مقررة لكل من سلبت منه الحيازة وكان له وقت هذا الإنتزاع الحيازة القانونية أو الحيازة العرضية وأساس دعوى إسترداد الحيازة هو حماية من النظام العام.[30]

---

[28] صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، غريبي محمد، " دعاوى الحيازة في التشريع "، مجلة الذكر القانوني والسياسي " العدد الخامس"، ص 09.

[29] المواد 817، 818، 819 من الأمر رقم 57-58، مرجع سابق.

[30] المادة 525 من القانون 08-09 الإجراءات المدنية والإدارية : **" يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدا دعوى إسترداد الحيازة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيرة لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنة ومستمرة لا يشوبها إنقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، وإستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل**
ولا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى إستردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض".

ثانيا: دعوى منع التعرض.

يتضح من نص المادة 524 من ق إ م إ، أنه يجوز لكل شخص يمارس حيازة قانونية خالية من العيوب التي يشوبها، لمدة سنة أن يدفع هذا التع رض بشرط أن ترفع خلال سنة من التعرض، فدعوى منع التعرض هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته، ويمنعه من الإنتفاع بها، بحيث يجب حدوث التعرض للحيازة، حتى تقوم الدعوى الرامية الى دفع التعرض.[31]

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

تهدف دعوى وقف الأعمال الجديدة الى حماية الحيازة من خطر التعرض المحتمل الوقوع للحائز من جراء أعمال جديدة يقوم بها الغير.

يشترط في هذه الدعوى إستمرار حيازة الحائز لمدة سنة، وألا تكون الأعمال الجديدة قد تمت، وأن ترفع هذه الدعوى خلال سنة كاملة من البدء في الأعمال التي يكون من شأنها أن تحدث الأضرار، وأن تجري الأعمال على عقار آخر غير عقار المدعي ويقتصر دور القاضي في منع إستمرار الأعمال الجديدة أو الإذن بإستمرارها ويجوز له في كلتا الحالتين أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بوقف الأعمال ضمانا لإصلاح الضرر الثابت عن هذا الوقف إذا تبين بحكم نهائي أن الإعتراض عليها غير مؤسس، وتكون في حالة الإذن بإستمرار في هذه الأعمال ضمان لإزالتها كلها أو بعضها و التعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي لصالحه المادة 821 ق م ج [32].

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالتقادم المكسب

أخذ المشرع بنظام التقادم المكسب، وإعتبره سببا من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى فتطرق إليه في القسم السادس المتعلق بالحقوق العينية الأصلية من القانون المدني الجزائري بموجب المواد من 827 الى 836 منه.[33]

---

[31] المادة 524 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية :" **يجوز رفع دعوى إسترداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن إغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".**

[32] المادة 821 من الأمر رقم 57-58، مرجع سابق.

[33] القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

نصوص التقادم هي القوانين التي تصدرها الهيئات التشريعية في القانون العام لتعيين مدة القصوى لبدء أي إجراءات قانونية بعد حادثة ما، عندما تمر الفترة الزمنية المحددة في القانون التقادم، لا يمكن رفع دعوى قضائية، أو إن تم رفعها مسبقا بأنها عريضة للطعن فيعد بذلك القائم بالدعوى متخليا من تلقاء نفسه وحقه ساقط بمرور المدة الزمنية المحددة في القانون ومثال ذلك مرور أجل الإستئناف أو سقوط حق القيام بدعوى مهما كان موضوعها.

حيث إعتمدنا في دراستنا على تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع، الإلمام بتعريف التقادم (الفرع الأول)، وأنواع التقادم (الفرع الثاني)، شروط التقادم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف التقادم المكسب

التقادم المكسب Prescription Acquisitive وسيلة يكسب بها الحائز ملكية شيء أو حقا عينيا آخر عليه إذا استمرت حيازته مدة معينة وتمسك بكسب هذا الحق . أما التقادم المسقط Prescription Extinctive فهو وسيلة لإنقضاء الحق إذا سكت صاحبه عن المطالبة به أو عن إستعماله مدة معينة وتمسك به من له مصلحة في هذا الإنقضاء.[34]

يمكن تعريف التقادم المكسب بالتطرق الى التعريف اللغوي (أولا) والفقهي(ثانيا) والقانوني (ثالثا).

أولا: التعريف اللغوي:

جاء في لسان العرب أن القدم نقيض الحدوث، قدم، يقدم، قدما، وقدامة، وتقادم وهو قديم.

فالتقادم مشتق من تقادم، وتقادم على صلة وثيقة بقدم وبالقدم.[35]

ثانيا: التعريف القانوني:

لم يعرف المشرع الجزائري التقادم المكسب على غرار المشرع المصري، غير أن المشرع الفرنسي قدم له تعريفا في نص المادة 2219 من القانون المدني الفرنسي بأنه :"

[34] منصور محمد حسين ، المرجع السابق، ص572.

[35] أبو عمرو نادية، عماروشن سوهيلة، إكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2018، ص 8.

طريق لكسب الحقوق أو التخلص منها بمرور زمن معين بالشروط المذكورة في القانون".[36]

ثالثا: التعريف الفقهي:

تم تعريف التقادم المكسب من طرف عدة فقهاء من بينها:

يعرفه رمضان أبو السعود على أنه:" **وسيلة يتملك بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة أن يتملك هذا الحق".**[37]

يعرفه عبد المنعم فرج الصدة بأنه**:" وسيلة يكتسب بها الحائز ملكية الشيء أو حقا عينيا آخر بمقتضى حيازة تظل مدة معينة".**[38]

يعرفه وحيد الدين سوار بأنه**:" وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني مدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق".** [39]

التقادم المكسب يقوم على فعل إيجابي من جانب المستفيد منه يمثل سيطرته الفعلية على الشيء أو الحق محل الحيازة وتترتب عليها آثار معينة.[40]

الفرع الثاني

أنواع التقادم

قسم المشرع الجزائري التقادم الى ثلاثة أنواع التقادم المكسب الطويل، التقادم المكسب القصير، تقادم الحقوق الميراثية، إستنادا للأحكام القانون المدني الجزائري في المواد التالية 827، 828، 829 منه.

---

[36] ART 2219 code civil Français « La prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultat de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ».

[37] أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصدرها)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 326.

[38] عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1982، ص 56.

[39] محمد وحيد الدين السوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، مكتبة دار الثقافة لل نشر والتوزيع، القاهرة، 2000، ص 256.

أولا: التقادم المكسب الطويل المدة:

ورد هذا النوع من التقادم في نص المادة 827 من ق م ج التي تنص على ما يلي" **من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا أو خاصا به، صار له ذلك ملكا له إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون إنقطاع".**[41]

تبين من خلال هذا النص، أن الحقوق العينية و حدها وعلى رأسها حق الملكية سواء كان واردا على منقول أو عقار هي التي يمكن تملكها بالتقادم، ف الحقوق الشخصية تستبعد من إعمال التقادم عليها ولو كانت قابلة للحيازة كحق المستأجر.

يجب إستمرار الحيازة مدة 15 سنة كاملة بدون إنقطاع فكل حائز لحق عيني عقاري دون سبق ملك، وإستمرت حيازته مدة 15 سنة مستوفية للشروط القانونية كان له الحق في إكتساب ملكية ذلك الشيء بصفة قانونية وشرعية.[42]

ثانيا: التقادم المكسب القصير:

نصت عليه المادة 828 من ق م ج كما مايلي:" **إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن نية ومستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر(10) سنوات."**[43]

يفهم من هذا النص، على أن يقتص التقادم المكسب القصير على العقار دون المنقول وذلك خلاف للتقادم الطويل وعلة تقصير المدة في التقادم العشري يرجع الى أن المشرع أراد التوفيق بين أمرين هما:

حسن نية الحائز من جهة، ومنح المالك الوقت الكافي للعلم بالإعتداء الواقع على ملكه وحقه العقاري.[44]

ثالثا: تقادم الحقوق الميراثية:

تنص المادة 829 من ق م ج على مايلي :" **لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت ثلاث وثلاثين (33) سنة."**[45]

---

[41] المادة 827 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.
[42] أبو عمرو نادية، عماروش سوهيلة، مرجع سابق، ص 22.
[43] المادة 828 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.
[44] أبوعمرو نادية، عماروشن سوهيلة، المرجع نفسه، ص 23.
[45] المادة 829 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

أقر المشرع الجزائري بإمكانية كسب الحقوق الميراثية بالتقادم المكسب إذا دامت الحيازة مدة 33 سنة كاملة.

هناك فرق بين حق الإرث والأموال الموروثة، فحق الإرث هو عبارة عن مجموعة لا يتصور أن يقع عليه التقادم المكسب، فلا يمكن أن يكون المشرع قد قصد بنص المادة ذلك، المقصود من ذلك هو أن حق الإرث يسقط بالتقادم المسقط، بمعنى لا يجوز سماع دعوى الوارث الساكت عن حقه بعد مرور 33 سنة وبالتالي فالحقوق الميراثية تسقط بمرور هذه المدة، فلا يمكن بطبيعة الحال تصور شخص غير وارث يصبح مالكا بحق الإرث بمرور الزمن، أما الأ موال الموروثة فهي خلاف لحق الإرث يجوز كسبها بالتقادم، لكن مدته تطول وهي 33 سنة.[46]

الفرع الثالث

شروط إكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب

بحسب نصوص المواد 827-828-829 من القانون المدني الجزائري نجد أن كل أنواع التقادم الثلاث تشترك في شرطين أساسيين هما: شرط الحيازة، وشرط المدة المتمثلة في الشروط العامة للتقادم المكسب (أولا)، بالإضافة الى شروط خاصة تستلزم توفرها في التقادم المكسب القصير بحسب المادة 828 من القانون المدني الجزائري هما: شرط السند الصحيح وحسن نية الحائز(ثانيا).

أولا: الشروط العامة للتقادم المكسب:

يتحقق التقادم المكسب بتوافر شرطين أساسيين هما: شرط الحيازة، شرط المدة.

1 شرط الحيازة:

تعتبر الحيازة القانونية شرطا جوهريا لتمكين الشخص من التمسك بالملكية عن طريق التقادم المكسب بأنواعه الثلاث، وأن توجد حيازة قانونية تتوفر فيها العنصران المادي والمعنوي، وأن تكون خالية من العيوب التي تفسدها كالإكراه، والخفاء، اللبس ... (السالف الذكر أعلاه).[47]

[46] أبو عمرو نادية، عماروشن سوهيلة، المرجع السابق، ص 24.
[47] محمد وحيد الدين السوار، المرجع السابق، ص 271.

2 شرط المدة:

تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة حسب نص المادة 314 ق م ج على أن :" **تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة بإنقضاء آخر يوم منها."**[48]

ووقف التقادم حسب المادة 833من ق م ج التي تنص على مايلي:" **يوقف التقادم أيا كانت مدته إذا وجد سبب لوقفه".**[49]

وإنقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة، وذلك بالقدر الذي لا يتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب، مع مراعاة الأحكام الأتية:

- أيا كانت المدة التقادم المكسب فإنه يقف متى وجد سبب الوقف.
- ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن حيازة أو فقدها بفعل الغير.
- لا ينقطع التقادم بفقد الحيازة إذا إستردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى إسترادها في هذا الميعاد حسب الفقرة 2 من المادة 834 من القانون المدني الجزائري.

وقضى بأن التقادم المكسب ينقطع بفقد الحيازة إذا إستردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى بإسترادها في هذا الميعاد، فإن مقتضى هذا النص أن الحكم النهائي بإعادة وضع يد الحائز يزيل عن حيازته شائبة الإنقطاع فتكون رغم ما قد طرأ عليها مستمرة لها كل النتائج الحيازة المستمرة دون إنقطاع.[50]

ثانيا: الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير:

تتمثل الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير في شرطين هما: شرط السند الصحيح، شرط حسن النية.

1. شرط السند الصحيح:

حسب نص المادة 3/828 من ق م ج كما يلي :" **هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم. ويجب إشهار السند".** [51]

---

[48] المادة 314 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[49] المادة 833 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[50] محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص575 ص576.

[51] المادة 3/828 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

لقد تم تعريفه على أنه :" كل تصرف قانوني يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب للحق الذي يراد كسبه بالتقادم الى الحائز بإعتباره خلفا خاصا ويكون من شأنه نقل الملك أو الحق العيني لو أنه صدر من مالك أو صاحب الحق."[52]

كما أن للسند الصحيح شروط كما يلي:

- أن يكون السند الصحيح تصرفا قانونيا.
- يجب أن يكون السند ناقلا للملكية.
- يجب أن يكون للسند وجود قانوني.
- أن يكون السند الصحيح صادر من غير المالك أو صاحب الحق العيني محل الحيازة.[53]

2. شرط حسن النية:

عرفت المادة 1/824من ق م ج حسن النية بما يلي:" **يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم".** [54]

يقصد بحسن النية أنه غلط يقع فيه الحائز يدفعه الى الإعتقاد بأنه يتلقى ملكية العقار أو الحق العيني من المالك او صاحب الحق، وقد يكون الغلط الذي يقع فيه ال حائز غلطا في الواقع أو غلطا في القانون.

يكون إثبات حسن النية بحسب المادة 824 من ق م ج تنص على مايلي :" **يفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس ".**[55] بناءا على المبدأ القائم بأنه:" **ليس لأحد أن يدعي جهله للقانون "**، إلا أن يبقى حسن النية لدى الحائز مالم يع تبر الدليل على خلاف بحيث لا يقع على الحائز عبء إثبات حسن النية.

وعلى ذلك إذا إدعى المالك الذي يتمسك الحائز بالتقادم القصير في مواجهته بأن الحائز سيء النية وقع عليه عبء إثبات هذا الادعاء، وإثبات سوء النية يكون بإثبات أحد الأمور الأربعة:

- إما أن الحائز يعلم أن حيازته إعتداء على حق الغير أي كان يعلم وقت إنتقال الحق إليه أن المتصرف غير مالك لما تصرف.
- إما بإثبات أن جهل الحائز لعدم ملكية المتصرف كان مبنيا على خطأ جسيم لا يغتفر.
- أن الحائز قد إغتصب الحيازة بالإكراه من غيره.
- أو أنه أعلنه بعيوب حيازته في عريضة الدعوى.

---

[52]أبو عمرو نادية، عماروشن سوهيلة، مرجع سابق، ص 38.

[53] أبو عمرو نادية، عماروشن سوهيلة، مرجع سابق، ص39، ص 40.

[54] المادة 1/824 الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[55] المادة 824 الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

للمالك الحقيقي هذا الإثبات بكافة الطرق وذلك لأن سوء النية واقعة مادية يجوز إثباتها بالبينة والقرائن.[56]

المطلب الرابع

منازعات الاستيلاء

يقصد بالاستيلاء حيازة الشيء الذي لا مالك له بنية تملكه، فهو طريقة منشئة أصلية تكتسب بها ملكية الشيء ابتداء، أي ينشئ حق الملكية على شيء.[57]

تدخل المشرع الجزائري لوضع حد لواقعة الاستلاء على العقارات الشاغ رة بجعلها ملك للدولة، كما بينت المادة 773 من القانون المدني على أنه **:" تعتبر ملك من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غيه وارث أو الذين تهمل تركتهم".**[58]

ومن هذا المنطلق ظاهرة الاستيلاء تعد من أسباب اكتساب الملكية العقارية، سندرس في هذا المطلب تعريف الاستيلاء في (الفرع الأول)، شروط الاستيلاء في (الفرع الثاني)، وأخيرا دعاوى الاستيلاء في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الاستيلاء

أولا: الاستلاء لغة.

لفظ مأخوذ من اللاتينية «Réquisition» من الفعل «Requière»يقصد به لغة التسخير، وهو مرادف الال تماس Requête وإن أقدم صورة الاستلاء هي الإشلاء العسكري La Réquisition Miri taries، الذي ظهر في فرنسا بموجب قانون 3جويلية 1877 ويسمح للجيش بالاستلاء في فترة الحرب على أموال الغير، ثم تطور مفهومه نحو نظام الاستلاء المدني وذلك بموجب قانون 11جويلية 1938 المتمم بال أمر 59-63 المؤرخ في 6جانفي 1959.[59]

---

[56]أبو عمرو نادية، عماروشن سوهيلة، مرجع سابق، ص 41، ص45.

[57] محمد حسن منصور، مرجع سابق، ص 346

[58] المادة 773 الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[59]صونية بين طيبة، " الإستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري "، ، دار الهدى عين مليلة، الجزائر،2010 ،ص 8.

ثانيا: الاستلاء اصطلاحا.

يقصد بالاستلاء حسب التعاريف الفقهية على أنه :" إجراء مؤقت تتخذه السلط ة الإدارية المختصة قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة وذلك في الحالات تفتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية "[60]، بمعنى الاستلاء هو وضع اليد على شيء مادي لا مالك له بنية تملكه، فهو تصرف قانوني خالص كالعقد، وبذلك يعد الاستلاء سببا منشأ لملكية العقار الذي لا مالك له [61]، و هذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها.

من المقرر قانونا أنه لا يجوز الاستلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون[62]، استنادا للمادة 679 (المعدلة)من ق م ج الفقرة 3 المادة تنص على:
"يتم الحصول على أموال والخدمات لضمان عن طريق الاستلاء.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن الاستلاء.

ولا يجوز الاستلاء بـأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن"[63].

ثالثا: الإستلاء قانونا.

لم يعرف المشرع الجزائري الإستلاء المؤقت وهذا بإستثناء ما جاء في القانون المدني في المواد 679الى 681 مكرر3.

حسب المادة 680 تنص على أن : «يتم **الإستلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الإستلاء بقصد الحصول على أموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة وطرق دفع و/أو مدة الخدمة وعند الإقتضاء مبلغ التعويض و /أو الأجر [64]".** بمعنى أن المشرع وضح كيفية إتمام الإستلاء وكذلك الأشخاص المسؤولين والسلطة المؤهلة قانونا.

---

[60]يحياوي عمر، "الوجيز في الأموال الخاصة، التابعة للدولة والجماعات المحلية "، دار هومة، الجزائر، 2001، ص77.
[61]محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 359.
[62]قرار رقم 42136 مؤرخ في 1986/07/12، م ق 1990، عدد 04، ص 168.
[63] المادة 679 الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.
[64]المادة 680 الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

أضافة على ذلك ينفذ الإستلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي حالة الرفض أو تعرض ينفذ بالقوة، دون الاخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به إسنادا للمادة 681 ق م ج.[65]

الفرع الثاني

شروط الإستلاء

للإستلاء مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر لكي ينتج آثاره القانونية، المتثلة في:

أولا: يجب أن تستولي السلطات الإدارية على حق ملكية عقارية لأحد الأفراد بواسطة وضع يدها دائما أو مؤقتة على عقار مملوك لفرد وحرمانه من الإنتفاع بمنافع هذا العقار.

ثانيا: يجب أن تنصب عملية الإعتداء والإستيلاء على حق الملكية العقارية أي يجب أن تضع الإدارة العامة يدها على عقار مملوك لاحد الأفراد فلا يعد من أعمال الإستلاء عمليات الإستيلاء على الملكية العقارية ويجب أن يكون الإعتداء بالإستلاء على حق الملكية ذاته وليس على الحقوق العينية الأخرى لحق الإرتفاق وحق المرور.

ثالثا: يجب أن تكون عملية الإستلاء ووضع اليد بالحيازة من طرف السلطات العامة الإدارية غير شرعية.[66]

وينصب الإستلاء المؤقت على العقارات دون غيرها، فأحكام الإستلاء لا تطبق على المنقولات أي كان نوعها ويستثني من ذلك ما يعرف بتسخير الأشخاص والخدمات سواء وقع الإستلاء على عقار في صورة أرض مبنية أي كان عليها من بناء ويجب أن يتناول الإستلاء ملكية الأرض بكل ما عليها من مباني.[67]

---

[65] المادة 681 من ق م ج:**"(معدلة) ينفذ الإستلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به."**

[66] الواهم ليليا، عبابسية حنان، " منازعات التعدي والإستلاء في الجزائر "، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945 قالمة ،2020-2021، ص29.

[67] بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 20.

السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة بالإخراج من السكن، حيث أن التسخيريعتبر إجراء إستثنائي للإكتساب الجبري يسمح للإدارة بالتصرف في أملاك مادية[68]، حسب المادة 679 من ق م ج السالفة الذكر أعلاه.

وأن المادة 681 مكرر3 من ق م ج تنص على:**" يعد تعسفيا كل أستلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة عل ى العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.**

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح "[69].

الفرع الثالث

دعاوى الإستلاء

تتمثل دعاوي الإستلاء في دعوى الإلغاء ودعوى وقف التنفيذ اللتان يحتلان الصدارة بما تنطويه هذه القرارات أضرار يصعب تداركها وإجراءات خاصة تميزها عن غيرها من الدعاوى.

أولا: دعوى الإلغاء.

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع الصادر عن السلطات الإدارية طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا. [70]

نص المشرع على جملة من الشروط العامة حسب المادة 13من ق إ م إ سالفة الذكر أعلاه،[71] التي يجب توفرها في جميع المنازعات بما فيها العقارية، كما نص على الشروط خاصة ببعض المنازعات العقارية.

إشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية لشروط شكل ية خاصة بها فمنها ما يتعلق بالعريضة والقرار الإداري محل الطعن شرط التظلم المسبق بالإضافة الى شرط ميعاد الطعن.

---

[68] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة التنازع، طبعة جديدة مزيدة بأحداث القرارات الى غاية 2010، دار هومة، الجزائر ،2014، ص 225.

[69] المادة 681 مكرر3 الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[70] عمر بوضياف، مرجع سابق، ص 48.

[71] المادة 13 من 08-09، مرجع سابق.

1. **العريضة الافتتاحية**: أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة من طرف المعني طبقا للمادة 815من ق إ م إ وأن تتضمن جميع البيانات المتعلقة بأطراف الدعوى، وذلك حسب المادة 15 من ق إ م إ، وكذلك يجب إرفاق العريضة إلزامية إلغاء وتفسير أو تقدير مشروعية القرار الإداري.

2. **شرط التظلم المسبق ضد الإدارة**: شكوى ضد قرار إداري معيب مستهدف إلغاؤه أو تعديله أو سحبه خلال الأجال القانونية قبل اللجوء الى القضاء.
3. **ميعاد الطعن**: نصت المادة 829 من نفس القانون على أن ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية الذي يسرى على دعوى إلغاء المرفوعة أمام مجلس الد ولة 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الاداري أو نشره .[72]

4. **نهاية الميعاد**: طبقا لمبدأ حساب المواعيد الكاملة تكون نهاية الميعاد أيضا من اليوم الموالي لسقوط ذلك الميعاد.[73]

ثانيا: دعوى وقف التنفيذ

يفصل القاضي الإداري في الإستعجال المتعلق بالعقار بموجب أمر يتضمن إتخاذ تدابير مؤقتة دون النظر في أصل الحق طبقا للمادة 917 من ق إ م إ كالأمر بوقف تنفيذ قرار إداري يتعلق بالتعدي أو الإستلاء أو الغلق الإداري، يجوز لقاضي الإستعجال إصدار أوامر على عرائض بتعين خبيرا أو محضرا قضائيا ليقوم بإثبات وقائع من شأنها أن تؤدي الى نزاع أمام القضاء، كما يجوزلقاضي الإستعجال بناء على عريضة ان يأمر بكل تدبير قانوني للتحقيق.[74]

تكون الأوامر الإستعجالية الصادرة في أول درجة عن المحكم ة إدارية قابلة للإستئناف خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي أو التبليغ.

[72] المواد 15، 815، 825 من القانون 08-09، مرجع سابق.
[73] ليليا الواهم، حنان عبابسية، المرجع السابق، ص ص 68 69.
[74] المادة 917 من قانون رقم 08-09، مرجع سابق.

المطلب الثالث

منازعات الإلتصاق

الإلتصاق هو إندماج أوإتحاد شيئين مميزين أحدهما عن الآخر، ومملوكين لمالكين مختلفين دون إتفاق بينهما على هذا الإندماج[75]، كونه سبب من أسباب كسب الملكية يكون بمقتضاه لصاحب الشيء أن يتملك ما أتصل به إتصالا يتعذر معه فصله منه دون تلف.

ومن هذا المنطلق يتم ذكر مقصود الإلتصاق (في الفرع الأول)، والى إجراءات الإلتصاق (في الفرع الثاني)، كذلك دعاوى حماية الملكية الناشئة عن الإلتصاق (في الفرع الثالث).

الفرع الأول

مقصود الإلتصاق

إن القاعدة العامة للملكية تعطي للمالك ملكية ما تحت الأرض وما فوقها من الثمار وغير ذلك، ولكن قد يتحد مع هذه الأرض شيء أخر بصورة تبعية بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان، وهنا نكون أمام واقعة مادية التي تسمى بظاهرة الإلتصاق.

أولا: تعريف الإلتصاق:

1. الإلتصاق لغة.

الإلتصاق من فعل لصق، ولصق يلصق لصقا، ويلصق الشيء بغيره وعلق به فلا يكون بينهما فجوة، ألصق الشيء على الشيء، فجعله ملتحما به[76].

2. الإتصاق الإصطلاحا.

الإلتصاق واقعة مادية تقوم على إتحاد وإندماج شيئين مميزين مملوكين لشخصين مختلفين من غير سابق إتفاق، ومن الإستحالة فصلهما دون إلحاق ضرر بأحدهما أو كلاهما[77].

---

[75] يوسف دلاندة، "الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة إكتسابها، إثبات ها، حمايتها، إدارتها "، قسمتها، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 25.

[76] عبد الله ناصر الدين محمود سويدان، هاشم ناصر الدين محمود سويدان، محامي في نقابة المحامين الفلسطينيين، الإلتصاق بالعقار بفعل الطبيعة كسب لكسب الملكية "دراسة مقارنة" مجلة الشاملة للحقوق، فلسطين مارس2022، ص 78.

[77] حفصية منصر، "الإلتصاق كطريق لإكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري "، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2016-2017، ص 18.

3. الإتصاق قانونا.

نص المشرع الجزائري على الإلتصاق في القانون المدني في القسم الثالث من الفصل الثاني المعنون بطرق إكتساب الملكية، وورده كان تحت عنوان الإلتصاق بالعقار من المادة 778 الى 791من القانون المدني.

حيث تنص المادة 782 من القانون المدني الجزائري على مايلي **:" كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت آخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له.**

غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البنية على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".[78]

نستخلص من هذه المادة على أن الإلتصاق هو عبارة عن واقعة بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان، وهو إندماج شيئين مميزين مملوكين لشخصين مختلفين دون إتفاق مسبق بينهما، حيث لايمكن فصل آحدهما عن الآخر دون تلف.

وفي حالة إذا لم يتم الفصل بين الشيئين وفقا لما يقضي به القانون، أن يمتلك مالك آحد الشيئين الآخر بقة القانون أو بحكم القاضي[79]

ثانيا: أنواع الإلتصاق.

للإلتصاق ثلاث حالات وهي كالأتي:

أ. إلتصاق عقار بعقار:

يحدث هذا بفعل الطبيعة، دون أي تدخل من فعل الإنسان، قاصد ما يحدث من إلتصاق بالأرض، وإحداث زيادة في مساحتها عن طريق تراكم الطمي[80]، وذلك بحسب المادة 780 من ق م ج التي تنص على أن :" **أن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه لا تزول ملكيتهم عن**

[78] المادة 782من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

[79] سوار محمد وحيد الدين ، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية دراسة موازنة 1999 بالمدونات العربية، طبعة 1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1999، ص 84.

[80] منصر حفصية، المرجع السابق، ص 16.

الأراضي التي طغت عليها المياه "[81]، لذا تبقى في ذمة صاحب الأرض لكونها متصلة بالعقار.

حيث أن هذه الأراضي التي يحولها النهر أو البحيرات ...الخ تكون ملكيتها خاضعة للقوانين خاصة بها كما نصت المادة 781 من ق م ج على:**" الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها"**[82].

ب. إلتصاق عقار بمنقول:

يكون بفعل الإنسان، مثل إقامة أبنية أو غرائس أو منشآت على سطح الأرض أو في جوفها كما نصت المادة 782 من ق م ج على أن:**" كل ما على الأراضي أو تحتها من غرائس أو بناء أو منشآت آخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له"**[83]، نستنتج من هذه المادة أن كل ما يتدخل الإنسان فيما يتعلق في إستحداث وتطوير الأراضي مهما كان نوع الأعمال المقامة على نفقته تكون مملوك له.

ج. إلتصاق منقول بمنقول:

يعني أنه قد يقع إختلاط بين منقولين يصعب الفصل بينهما، ودون إتفاق بين مالكي المنقولين، وفي هذه الحالة نادرة الوقوع في الجزائر.

ثالث: شروط الإلتصاق.

للإلتصاق مجموعة من الشروط ليكون قائما ومنتجا لآثاره وهي شروط متعلقة بمحل الإلتصاق وشروط متعلقة بتبعية الأشياء الملتصقة.

1. الشروط المتعلقة بمحل الإلتصاق:

- وجود شيئان ماديان متميزان أحدهما عن الأخر:

بمعنى أن الإلتصاق يقوم على إتحاد شيئين منفصلين، أحدهما أصلي والأخر فرعي، لكل منهما وجوده وخصائصه قبل وجود الإتحاد أو الإندماج بينهما.[84]

- أن يتحد الشيئان ماديا حيث يتعذر فصلهما دون تلف:

---

[81]المادة 780 من الامر 75-58، مرجع سابق.
[82]المادة 781، من الامر 75-58، مرجع سابق.
[83]المادة 782، من الامر 75-58، مرجع سابق.
[84]حفصية منصر، مرجع سابق، ص10، ص11، ص12.

فلا يتحقق ذلك إلا في حالة الكنز أو المنقولات المخصصة لخدمة عقار [85]، بحسب المادة 57 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه :" **يعتبر كنزا، كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم إكتش افها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت عليه ملكيته "[86]**، وهذا طبقا لقاعدة مالك الأرض يملك ماتحتها وما فوقها.

- أن يكون بصدد شيئين أحدهما أكبر أهمية من الآخر:

بمعنى شيء أصلي وشيء تابع، ويترتب على الإندماج أن يصبح مالك الشيء الأصلي ومع تعويض مالك الشيء التابع عن فقد ملكيته[87].

2. الشروط المتعلقة بتبعية الأشياء الملتصقة:

- ألا يكون الشيئان مملوكين لنفس المالك:

بمعنى شخص يمتلك أرض بناء على سندات رسمية، وشخص آخر قام بتشيد منشآت على نفس الأرض وتكون مملوكه له، ويدفع تعويض لصاحب المواد، إما أن يزيلها دون إحداث ضرر.

وفي حالة ما إذا كانت قيمة المواد أكثر من قيمة الأرض فهنا جاز لصاحب الأرض التنازل عنها لصاحب المواد ويكون هو المالك الجديد لها.

- ألا يكون الإندماج قد تم بإتفاق سابق أوترخيص:

أذا تم الإندماج أو الإتحاد بناء على إتفاق سابق بين المالكين، فإن قواعد الإ لتصاق لا تسري، وإنما تطبق بنود هذا الاتفاق، فأحكام الإلتصاق ليست من النظام العام[88].

فبتوفر هذه الشروط يترتب على واقعة الإلتصاق آثر قانونية، وهو إكتساب ملكية جديدة على الملكية الأصلية.

---

[85] سوار محمد وحيد الدين، مرجع سابق، ص 469.

[86] قانون 90-30مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 صادرة في 2 ديسمبر (معدل ومتمم بالقانون رقم 08 – 14 مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 جويلية 2000)1990.

[87] سوار محمد وحيد الدين ، مرجع سابق، ص 480.

[88] حفصية منصر، مرجع سابق، ص 13، ص 14.

الفرع الثاني

إجراءات الإلتصاق

القاعدة العامة الملكية العقارية تنتقل بشهر السندات المثبة لها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، فبالمناسبة للعقار الملتصق فإن الأحكام المتعلقة له تختلف بحسب طلب شهر تلك الحقوق، فقد يكون طلب شهر الملكية بناءا على طلب صاحب الأرض، أو بناءا على طلب الباني في ملك الغير.

أولا: شهر الملكية بناءا على طلب صاحب الأرض.

هنالك حالتين هما:

- ما إذا كان صاحب الأرض لديه سند رسمي مشهر يثبت ملكيته للإرض[89].

- ما إذا لم يكن له أي سند رسمي مشهر يثبت ملكيته للأرض.

1. صاحب الأرض مالك للقطعة الأرضية بموجب سند رسمي مشهر:

الشهر العقاري يعد إجراء إجباري ولا يتم إلا بإتمام جميع الإجراءات المنصوص عليها قانونا، حسب المادة 793 من ق م ج تنص على أنه:**" لاتنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار"[90].**

واقعة الإلتصاق تؤدي الى إحداث تغيرات في الوحدة العقارية، مما يوجب على صاحب الأرض أن يقوم بشهر البناء الملتصق وبهذا يتعين ذكره في البطاقة العقارية ضمن الجدول المخصص لذلك مع إحداث بطاقة جديدة تخص الوحدة العقارية الجديدة التي نتجت عن التغيير في حدود الوحدة العقارية القديمة الذي وقع عن طريق الإلتصاق[91].

حسب المادة 25 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص :" **كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها"**.

---

[89] بلقاسمي مبروكة، كودية صباح،" كسب الملكية العقارية بالإلتصاق "، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة، الجزائر، السنة الجامعية 2021-2022، ص56.

[90] المادة 793 من الامر 75-58، مرجع سابق.

[91] بلقاسمي مبروكة، كودية صباح، مرجع سابق، ص 57.

والمادة 31 من نفس المرسوم التي تنص على:**" كل تعديل فيما تحتوي عليه القطعة يكون موضوع وإعداد بطاقات خاصة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها"**[92].

نستنتج أن كل تغيير يطرأ على حدود عقار يتم إعادة ترقيم وتأس يس بطاقة عقارية جديدة للعقار، والهدف ضمان إستمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالك الجديد

2. صاحب الأرض لا يملك سند رسمي مشهر:

عدم وجود سند رسمي مشهر أمام المحافظة العقارية لا يعطي الحق لصاحب الأرض في إثبات ملكيته للعقار وعملا بقاعدة الرسمية التي تلزم بتحرير جميع العقود الواردة على العقارات في عقد رسمي تحت طائلة البطلان حسب المادة 1/324 مكرر1 من ق م ج على مايلي:**" زيادة عن العقود ا لتي يأمر القانون بإخضاعها الى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار وحقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلا ت تجارية أو مؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد كما يجب تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد"**[93].

نستنتج أن واقعة الإلتصاق لا تحدث آثارها إلا إذا تم شهر البناء الملصق لدى مصالح الشهر العقاري[94].

ثانيا: شهر الملكية بناءا على طلب الباني في ملك الغير.

يتم هذا الإجراء وفق لسندات يقدمها أحد الأطراف وذلك لإثبات ملكية الأرض وإنتقالها الى مالكها الحقيقي.

1. صاحب العقار الذي لا يملك الأرض المقام عليها البناء:

لا يمكن القيام بإجراء الشهر أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا في حالة عدم وجود إشهار مسبق، تنص المادة 88 من المرسوم 63-76بأنه:**" لا يمكن القيام بإجراء الشهر**

---

[92]مرسوم تنفيذي رقم 76-63 في 25 مارس1976، معدل ومتمم بالمرسوم تنفيذي 93-123 مؤرخ في 25 مايو سنة 1993، المتضمن تأسيس السجل العقاري ج. ر عدد 34 الصادرة في 23 مايو 1993.

[93]المادة 1/324 مكرر1 من الامر 75-58، مرجع سابق.

[94] بلقاسمي مبروكة ، كوردية صباح، مرجع سابق، ص 58.

أمام المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير، وذلك مراعاة أحكام المادة 88 أدناه"[95].

نستنتج ألا يمكن للمحافظ العقاري شهر أي وثيقة، أو سند أو تصرف من شأنه نقل الملكية العقارية، مالم يكن الحق المراد نقله قد أخضع لشهر مسبق في مجموعة البطاقات العقارية، بهدف إثبات جميع التصرفات الواردة على عقار، وكذا معرفة جميع الملاك السابقين المتداولين على الملكية.

من صلاحيات المحافظ العقاري حسب المادة 101 من نفس المرسوم الحق في مراقبة كل الوثائق المودعة لديه، كما أن له كامل الصلا حيات رفض الإيداع في حالة غياب أحد الإجراءات، ولاسيما مبدا الشهر المسبق[96].

الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

تجد هذه الإستثناءات أساسها في ظل المادة 89 من المرسوم 63-76 المعدلة والمتممة، وبرجوع الى المادة 89 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19 نجدها تنص على أنه :" **تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88أعلاه:**

- **عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقها للمواد من 08الى 18 من هذا المرسوم.**
- **عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971"[97].**

2. صاحب العقار يملك الارض المقام عليها البناء عن طريق التقادم المكسب:

حسب المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة والمتممة بالقانون 17-11 المتضمن قانون المالية، التي تنص على:**" كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."**

[95]المادة 88 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.
[96]المادة 101من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.
[97]المادة 89من المرسوم 76-63. مرجع سابق.

الفصل الثاني

المنازعات العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية الهولة

تكتسي الأملاك الوطنية أهمية كبيرة في النظام الاقتصادي للمجتمعات، فهي أساس تطورها في شتى المجالات، بحيث يقاس تقدم الدولة وإزدهارها باتحكم العقلاني والعلمي في تنظيم وتسيير أملاكها.

يجب على كل مواطن حماية الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية وإحترام ملكية الغير، فالمبدأ العام في القانون الجزائري هو ضمان حماية الملكية الخاصة بوجه عام وفقا لما يقتضيه التشريع ووفقا للمبادئ التي تضمنها القانون الأساسي والقواعد المنصوص عليها في مختلف القوانين العامة والخاصة منها.

ظل القضاء الجزائري يتصدى للمنزاعات العقارية، بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة، ورغم ذلك لم يعرف القضاء الاستقرار في المعاملات العقارية، بل إزدادت الخلافات في هذا الشأن، فالقاضي الإداري يلعب دور مهم في المنازعات الع قارية وهو مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام الذي يعد غامض المعالم

إعتمدنا في دراستنا لهذا الفصل لتقسيمه لمبحثين، منازعات متعلقة بأراضي الدولة (مبحث أول)، ومنازعات التهيئة والتعمير (مبحث ثاني).

المبحث الأول

المنازعات المتعلقة بأراضي الدولة

تلجأ الدولة وجماعاتها الإقليمية عند تسييرها لأملاكها الخاصة الى إنتهاج عدة أساليب منصوص عليها قانونا، بحيث أغلبها تؤدي الى إنتقال الملكية مثال الإمتياز ...من جهة أخرى تنجم عن هذه الأساليب منازعات أمام القضاء بحسب الجهة المختصة لها.

لهذا إعتمدنا في تقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب نعرض فيها أشهر المنازعات المتعلقة بأراضي الدولة.

منازعات متعلقة بالإمتياز (مطلب أول)، ومنازعات متعلقة بالمسح العام للأراضي (مطلب ثاني). وأخيرا منازعات متعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة(مطلب ثالث).

المطلب الأول

منازعات عقود الإمتياز

وضع المشرع الجزائري عدة أساليب من أجل تسير أملاك الدولة الخاصة، ويعد الإمتياز إحدى هذه الأساليب. هذا الأخير الذي يعتبر من أقدم وأنجح الأليات التي تعتمدها الدولة من أجل إدارة المرافق العامة وكذا شغل أملاكها الخاصة.

حيث أخضعها لنظام الامتياز لما يتمتع به من خصائص ومميزات تجعله خيارا هاما من شأنه النهوض بمستوى القطاعات التابة للدولة وذلك وفقا لنظام قانوني خاص وارد في قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15أوت 2010.[1]

لقد إعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب بتقسيمه الى ث لاثة فروع، ومن هذا المنطلق نبين تعريف الإمتياز (الفرع الأول)، وكذا إجراءات منح الإمتياز (الفرع الثاني)، وبيان منازعات الناشئة عن عقود الإمتياز (الفرع الثالث).

[1] قانون رقم 10-04، مرجع سابق.

الفرع الأول

تعريف عقد الإمتياز

يعبر عقد الإمتياز عن الأسلوب الذي يقوم بنقل تسير النشاط العموم ي الى هيئات خاصة. بحيث تمنح الإدارة تسير وإستغلال هذه المرافق الى أشخاص خاصة عن طريق عقد الإمتياز أو الإلتزام، وذلك يعتبر من أبرز العقود الإدارية.[2]

أولا: المقصود من عقد الإمتياز.

عرف المشرع الجزائري الإمتياز من خلال المادة 04من قانون 10-03 مؤرخ في 5رمضان 1431 الموافق 15 غشت2010، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة . حيث جاء فيها :" **الإمتياز هو عقد الذي يمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جز ائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الإمتياز)، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيا ت تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".**[3]

من خلال النص أعلاه نجد أن المشرع لم يحدد نوع عقد الإلتزام وطبيعته، إلا أنه بالنظر الى أطرافه المتمثل في الدولة (شخص معنوي عام) التي تتمتع بإمتيازات وسلطات واسعة تتعلق بالرقابة في تنفيذ العقد، أو توقيع الإجراءات، أما بالنسبة للمتعاقد مع الدولة نجده كل شخص طبيعي له جنسية جزائرية، يضاف الى ذلك الأشخاص المعنوية وفقا لما جاء في المادة 20 من قانون08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي التي تنص على :" **دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا علي كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا.**

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"[4].

---

[2] قادرة فوزية، "منازعات عقد الإمتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة ، العدد 02 ،السنة 2021، ص ص570-584.

[3] قانون 10-03 مؤرخ 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 47، المصادر في 31 ديسمبر 2015.

[4] المادة 20من قانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في 08 شعبان عام 1429ه، الموافق 10 غشت سنة 2008، معدل ومتمم.

فضلا عن ذلك نجد أن المشرع حدد تسمية للمستفيد من الإمتياز حيث سماه " المستثمر صاحب الإمتياز" وذلك لتشجيع صاحب الإمتياز على الإستثمار في القطاع الفلاحي، أما بالرجوع الى مدة الإمتياز حددت ب 40 سنة قابلة للتجديد من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها المادة 20 من قانون 10-03 أعلاه.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز:

وإذا كان المشرع لم يحدد لنا طبيعة عقد الإمتياز إلا أن بالرجوع الى موقف القضاء فإنه كيف هذا العقد بالطابع الإداري وهو ما ورد صراحة في إحدى القرارت الصادرة عن مجلس الدولة بتاريخ 29 مارس 2004 قضية رقم 11950 وأهم ما جاء فيه :" **إن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل، بالإستغلال المؤقت العقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي، مقابل أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."**[5].

يعتبر عقد الإمتياز عقد إداري نظرا لما يتميز به من خصائص تجعله عقدا من العقود القانون العام يهدف الى تسيير الأملاك الوطنية الخاصة. وبالرجوع الى نص المادة 27 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 20 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع إستثمارية ونص المشرع الجزائري صراحة على أن عقد الإمتياز هو عقد إداري وفقا لما جاء في الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008.[6]

[5] قضية رقم 11950، الصادرة عن مجلس الدولة بتاريخ 29 مارس 2004 ، مجلة مجلس الدولة .

[6] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة في 6 مايو سنة 2009م (معدل و متمم).
وأمر رقم 08-04 مؤرخ في أول رمضان عام 1429ه الموافق أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادر في 3 سبتمبر سنة 2008.

الفرع الثاني

إجراءات منح الإمتياز

أولا: الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

أ. إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يودع الملف تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز بصفة فردية من عضو المستثمرة الفلاحية الفردية أوالجماعية، ويكون مرتبط بأجل مد ته18شهرا إبتداءا من تاريخ 18أوت2010، أما إذا إنقضت المدة وبعد الإعذارين المتباعدين بفترة شهر تثبتها المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . يعتبر المستثمرين طالبي الإمتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، وعليه تسترجع أملاك الدولة بكل الطرق القانونية بما فيها الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.

يشترط إرفاق طلب الإمتياز بمجموعة من الوثائق أهمها:

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن تعين لأملاك المستثمر وعلى تعهده بإلتزاماته
- توكيل ثم إعداده أمام الموثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرسوم 10-326[7].

ب. دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

بعد إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز من العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ذلك الملف والتأكد من وثائق الملف . كما يتأكد بعدم وجود نزاع قضائي حول المستثمرة . وعندها يقوم بإرسال الملف من الديوان الوطني الى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمرة.

أما في حالة ما إذا تطلب دراسة ملفات التحويل حق الإنتفاع الى حق الإمتياز معلومات تكميلية، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها وتتشكل اللجنة الولائية من:

- مدير أملاك الدولة.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.

---

[7] مرسوم رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ج ر، العدد 79 الصادر في 29 ديسمبر 2010.

- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

عند دراسة الملف من قبل اللجنة تكون أمام حالتين:

1. الحالة الأولى: إذا تم قبول الملف، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات وتوقيع دفتر الشروط إرساله الى مديرية أملاك الدولية من أجل إعداد عقد الإمتياز.
2. الحالة الثانية: إذا لم يقبل ملف المعني، يعلم الوالي الطالب عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها الى الديوان الوطني للأراضي وما على الطالب هنا إلا تقديم طعن إن أراد ذلك لدى الجهات القضائية المختصة (المحكمة الإدارية المختصة نوعيا وإقليميا).

ثانيا: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز:

الجهة المكلفة بإعداد عقد الإمتياز:

إن إعداد عقد الإمتياز من الجهات المختصة لمصالح إدارة أملاك الدولة وهو ما نصت عليه المادة 6 الفقرة 1 من قانون 10-03 تنص على:" **تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفى الشروط المذكورة أعلاه، عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم الحق الإمتياز"**[8].

أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية فحسب المادة 6 الفقرة 2 من نفس القانون تنص على:" **وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوع وبحصص متساوية"**[9].

أما إذا تم تقديم الملف من ممثل الورثة فيتم إعداد عقد الإمتياز في الشيوع وبإسم الورثة.

يتم إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون إشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق الأمتياز، إذا كلفى إمضائه على دفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . لتقوم عندها إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الذي يتضمن مايلي:

- إسم ولقب وتاريخ وعنوان صاحب الإمتياز.
- الحصص التي المتحصل عليها في الشيوع عند الإقتضاء.
- مدة الإمتياز، موقع الأرض.

[8] المادة 1/6 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.
[9] المادة 2/6 من القانون رقم 10-03، مرجع نفسه.

يتم إعداد العقد في 3 نسخ، تسلم نسختين منه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إستكمال إجراءات الشهر العقاري . وبصدد الشهر العقاري فإن المادة 8 من ق 10-03 فإنها:" **تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف"**[10].

وبتمام إجراءات الشهر العقاري يتم نقل الحق العيني الى المستثمر صاحب الإمتياز المتمثل في تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز . وفي حالة عدم الشهر فلا يكون أي أثر لعقد الإمتياز.

الفرع الثالث
منازعات الناشئة عن عقود الإمتياز

عقد الإمتياز هو عقد ملزم لجانبين فهو يولد عدة حقوق وإلتزامات، ويؤدي بهذه الإلتزامات الى تعرض الطرف الأخر للأضرار، والطبيعة القانونية لهذا العقد هي خليط ما بين شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية، فالمنازعات المثار تارة تكون من إختصاص القاضي العادي، وتارة أخرى من إختصاص القاضي الإداري، وتفاديا للجوء الى القضاء وتعقيدات إجراءاته والمدة الزمنية المستغرقة في ذلك، عمد المشرع الى إيجاد آليات قانونية آخرى من شأنها المساهمة في التسوية الودية لمنازعات عقد الإمتياز.

أولا: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.

نصت المادة 513 و514 ق.إ.م.إ على إختصاص القاضي العقاري في بعض المنازعات التي تثور بصدد عقد الإمتياز ويتعلق الأمر بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو غيرهم.[11]

وكذا الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الاتفاقية، كما يختص القاضي العقاري كذلك بالمنازعات المنصبة على حق الإنتفاع بحد ذاته.

1. المنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

[10] المادة 08 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

[11] المواد 513 و514 من قانون 08-09، مرجع سابق.

قد يمنح الإمتياز في شكل مستثمرة جماعية تضم مجموعة من أصحاب الإمتياز، وفي هذه الحالة يتعين على أعضاء هذه المستثمرة إبرام اتفاقية فيما بينهم يحددون فيها ممثل المستثمرة سواء أمام الإدارة أو القضاء كما يتفقون على طريقة إستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها، مع تحديد حصة كل مستفيد صاحب الإمتياز، وكيفية مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية بما في ذلك كيفية توزيع المداخيل والفوائد، فقد تحدث نزاعات بشأن ذلك فأن يخل أحدهم بإلتزاماته ويختلفون في كيفية قسمة الأرباح والمداخيل.

والى غيرها من المسائل المتعلقة بإستغلال الأرض محل الإلتزام مما يسبب ضررا من شأنه أن بصبح تهديدا للمستثمرة ككل، ففي هذه الحالة يمكن لأحدهم أو البعض منهم رفع دعوى ضد العضو المخالف.

بالرجوع الى شروط المطالبة القضائية هنا يجب أن يسبقها إجراء جوهري ألا وهو إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإعلامه بالنزاع الواقع بين أعضاء المستثمرة ليتم تحرير محضر معاينة بناءا على طلب الديوان أو بناءا على طلب أحد الأعضاء، مع إحاطة الديوان علما بالمعاينة المحررة من المحضر القضائي، إذا أنجزت بناءا على طلب أعضاء المستثمرة ليقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإنذار المخالف بعد تحرير محضر المخالفة عن طريق محضر قضائي أو برسالة.

في حالة عدم الإمتثال بعد إنقضاء الأجل يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الإلتزام بالطرق الإدارية، ويتم تبليغ المستثمر صاحب الإمتياز بقرار فسخ، فيكون هذا الأخير قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في الأجال المحددة قانونا.

ترفع الدعوى إذا كانت في إطار مستثمرة جماعية من طرف الممثل القانوني للمستثمرة ضد المستثمر المخالف والمخل بإلتزامات بحضور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع مراعاة الشروط الشكلية التي يقتضيها القانون من شهر عريضة إفتتاح الدعوى في المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

المادة 17و519 ق.إ.م.إ والمادة 85 مرسوم 76-63 المعدل والمتمم[12].

2 المنازعات بين أعضاء المستثمرة والغير:

سبق القول بأن عقد الإمتياز يمنح لصاحبه تأسيس رهن عقاري على حق إنتفاعه لأجل تمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها سواء كانت مستثمرة فردية أو جماعية.

[12] المواد 17 و519 من قانون 08-09، مرجع سابق.
والمادة 85 من مرسوم 76-63، مرجع سابق.

وبصدد هذه العقود التي تبرم مع الغير سواء كانوا أشخاص أو شركات خاضعة للقانون الخاص أو مع هيئات القانون العام قد تنشأ نزاعات.
يجب أن ترفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية في بيع الأحوال أي سواء مستثمرة فردية أو جماعية وليس باسم أعضائها وإلا رفضت الدعوى شكلا.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

طبقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800و801إ.م.إ، فإن المحاكم الإدارية تعتبر صاحبة الإختصاص العام للفصل في المنازعات التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو أحد الأشخاص الإدارية طرفا فيها.[13]

بالرجوع لقانون 10-03 ومرسوم التطبيقي، وكذا دفتر الشروط الملحق به فإنها تضمنت إختصاصات وصلاحيات عديدة للإدارة متمثلة من الوالي، إدارة أملاك الدولة، الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، لإصدار قرارات مختلفة ذا صلة بعقد الإمتياز سواء تعلق الأمر بفسخ عقد الإمتياز، إذا ما أخل المستثمر بإلتزاماته المنصوص عليها قانونا في دفتر الشروط أو قرار عدم منح حق الإمتياز، او إسقاط الحق فيه، إذا لم يباشر المعنيين لتحويل حق إنتفاع الدائم الى حق إمتياز فمن الاجل المنصوص عليها قانون فكل هذه القرارات تكون محل الط عن فيها أمام القاضي الإداري للمطالبة بإلغائها و التعويض عن الضرر اللاحق.[14]

1. **دعاوى الإلغاء:**

يمكن للمتضرر من قرارات الإدارة المانحة للإمتياز الرامية الى رفض منح الإمتياز أو إسقاط الحق بشأن إذا ما ثبت تعسفها في حقه، المطالبة القضائية بإلغاء هذه القرارات.

- **دعوى إلغاء قرار الوالي الرافض منح الإمتياز:**

سبق القول إن الحصول على حق الإمتياز يكون بتقديم طلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وبعد التحقيق من هذا الآخير مدى توفو الشروط اللازمة المحددة بموجب القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 يحدد دفتر الشروط وفق ا للنموذج الملحق بالمرسوم أعلاه ويوقعه رفقة المستفيد (صاحب الإمتياز)[15].

- **دعوى إلغاء قرار الوالي الرامية الى إسقاط حق الإمتياز:**

حدد قانون رقم 10-03 للمستثمرين من حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون87-19 أجل 18 شهرا من تاريخ صدور قانون 10-03 ليقدم طلبا ثم ينشأ تحويل الإنتفاع الى إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . وعند إنقضاء هذا الأجل وبعد إعذارين عن طريق

[13] المواد 800 و801 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.
[14] قانون رقم 10-03 ، مرجع سابق.
[15] قانون رقم 10-03، مرجع سابق، ومرسوم 10-326، مرجع سابق.

محضر قضائي ويتم الإستجابة له من طرف المعنيين يعتير المستمر ون وورثتهم متدخلون عن حقوقهم (مادة9 من مرسوم 10-326) ويتم إسقاط حق الحصول على إمتياز . هذا الآخير يمكن الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بالإلغاء وتأسيس الإلغاء على عدم إحترام الإدارة لشروط وإجراءات القانونية.[16]

2. دعاوى التعويض.

حدد قانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به على سبيل الحصر الحالات التي تتوجب تعويض الدولة وتتمثل في:

- **دعوى التعويض المستحق عند نهاية العقد:**

في حالة عدم مطالبة المستثمر بتجديد العقد تقوم الدولة بفسخ العقد مع التعويض، يتم التعويض عن الأملاك السطحية أي الأعمال الناتجة عن الغريب زرع الأشجار المثمرة وعن كافة التحسينات التي أحدثها المستثمر في الأرض وكذلك التعويض عن المنشأت التي أقامها ذلك أن هذه الأخيرة تبقى ملكتها للدولة مانحة الإمتياز.

إن التعويض الذي تمنحه إدارة أملاك الدولة قابلة للطعن فيه أمام القضاء الإداري في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ تبليغ فسخ العقد الى المعني شخص يا. ترفع الدعوى ضد وزير المالية ممثل محليا من طرف مدير أملاك الدولة.

يتم مراجعة التعويض بعد الإستعانة بذوي الخبرة ويصدر حكما قابلا للإستئناف أمام مجلس الدولة[17].

- **دعوى التعويض المستحق في حالة فسخ عقد الإمتياز قبل حلول أجله:**

بحسب المادة 2/26من ق10-03 التي تنص على أنه**:" يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته".**

---

[16] قانون 10-03، مرجع السابق . وقانون 78-19، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ملغى، والمادة 09 من مرسوم 10-326، مرجع سابق.

[17] قانون 10-03، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ، ومرسوم 10-326 مرجع سابق.

المطلب الثاني

منازعات المسح العام للأراضي

المسح العقاري هو آلية قانونية وأداة ميدانية تظهر بدقة الوضعية القانونية للعقار وتحدد ملاكه وأعبائه.

وهذا ما سيتسنى لنا خلال تعريف مسح العام للأراضي (الفرع الأول)، والى إجراءات المسح العام للأراضي (الفرع الثاني)، مبينا المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف مسح العام للأراضي

رغم أهمية المسح العام للأراضي لتحديد النظام العقاري لأية دولة، حيث تعتبر عملية المسح الدعامة الأساسية والركيزة القانونية لتبني نظام الشهر العيني في التصرفات الواردة على الملكيات العقارية .

أولا: تعريف قانوني للمسح العام للأراضي.

لم يعرف المشرع الجزائري عملية المسح كيفية التشريعات، بل جاء شاملا وذلك حسب المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه :" **أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".**[18]

ثانيا: تعريف الفقهي للمسح العام للأراضي:

نورد بعض التعاريف منها:

عملية المسح العام للأراضي عبارة عن :"عملية فنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات بإختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".[19]

هناك من عرف عملية المسح على أنه:" عملية فنية وقانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه، حدوده، قوامه ونوعه، وإسم مالكه، وأسباب تملكه، والحقوق العينية المترتبة عليه وله، بما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت ونهائي"[20]

---

[18]المادة 02 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

[19]عمار بوضياف، " المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 13، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي عدد 13، أفريل2006، ص 41.

[20]ويس فتحي، " الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دارهومة، الجزائر،2015، ص217.

الفرع الثاني

إجراءات مسح العام للأراضي

تمر عملية المسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري لعدة مراحل وإجراءات منها إجراءات تحضيرية إدارية، وكذلك إجراءات ميدانية وقانونية.

أولا: إجراءات تحضيرية.

تعتبر الأعم ال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي، إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام أين تقوم بتكليف أعوانها القيام بها والمتمثلة في:

1. **جمع الوثائق:**

يتعلق الأمر بجمع كل الوثائق القديمة، والوثائق الخاصة بتعين حدود إقليم البلدية، والوثائق الآخرى، منها الوثائق التي صاحبت الفترة الإستعمارية، وفترة ما بعد الإستقلال مباشرة، ومختلف المخططات التي إعتمدها المستعمر، وهذه الوثائق تساعد الأعوان التقنيون وتحيطهم بالمعرفة الكاملة والدقيقة والشاملة لحدود البلدية المعنية بالمسح.

2. **التزويد بالتصاوير الجوية:**

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، والذي بدوره يقوم بسليم هذه الصور الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين هما : مخطط يتمثل الصورة الجوية، ومخطط تجميع الصور.

3. **تحضير مخطط البياني للحدود:**

يتم إعداد الخطط البياني إستنادا على نسخة من الصور ة الجوية المعالجة، فتشكل الأقسام المسحية لأراضي البلدية المعنية بالمسح في شكل نسختين : الأولى تستعمل للأشغال الميدانية، والثانية للتحقيق والتحسين، عبى أن تؤشر بعد ذلك الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالصور الجوية.

4. **تجزئة إقليم البلدية الى أقسام:**

لا يمكن تطبيق عملية المسح العام للأراضي على بلدية ما دفعة واحدة، وإنما يستلزم الأمر تجزئتها الى قطع تسمى أقسام تتضمن عدة أماكن تسمى:" أماكن مسماة".[21]

ثانيا: إجراءات إدارية.

1. **الإعلان عن إفتتاح عمليات المسح الأراضي للأراضي:**

تتم بموجب قرار الوالي المختص إقليميا، ويتم تبليغه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يبين فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح، يجب أن يكون قرار الإفتتاح محل نشر واسع في الجريدة الرسمية، وفي الجرائد اليومية، ومدونة مجموعة القرارات الإدارية للولاية، إضافة الى الإعلام الجمهور العام والملا ك وذوي الحقوق بكل الوسائل الممكنة عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الإشهارية المتواجدة بمقر البلدية والدائرة اللتان يقع في دائرة إختصاصها العقار محل الإجراء.

2. **إنشاء لجنة المسح للأراضي:**

[21] أبوعمرو نادية، عماروش سوهيلة، مرجع سابق، ص ص51، 553.

بعد نشر قرار الوالي المتضمن الإعلان عن إفتتاح عملية المسح في بلدية ما، ي تم تشكيل لجنة خاصة تسمى لجنة البلدية للمسح، تتولى تنفيذ عمليات التحديد والفصل في المنازعات وذلك عملا بنص المادة 09 من الأمر رقم 75-74 تنص على أنه :" تنفذ عمليات تحديد بحضور جميع ا لمعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي، ويحدد تشكيل هذه اللجنة وإختصاصاتها وسيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر ".[22]
التي بعد أن أشارت الى إنشاء اللجنة وتسميتها أحالت مسألة تشكيلة اللجنة وإختصاصاتها الى تنظيم .[23]

ثالثا: إجراءات ميدانية.

تعتبر الإجراءات والأعمال الميدانية للمسح العقاري الدعامة الأساسية وأهم مرحلة يمر بها الإجراء، ويقصد بها تلك التحقيقات الميدانية التي تتم بخرج فرق المسح الى عين المكان لإجراء عمليات تعيين الحدود والتحقيق العقاري.

1. **تعيين الحدود:**

طبقا للمادة 5 فقرة1 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام تلزم البلديات بوضع حدودها الإقليمية لضمان نتائج دقيقة لعملية المسح وما يترتب عنها من حقوق خاصة بالملكية كما نصت المادة 6 فقرة 2 من المرسوم رقم 76-62 على وجوب حضور الملاك والحائزين لعملية تعيين الحدود الإقليمية، من أجل تقديم آرائهم ووثائقهم وضمانا لعدم ضياع حقوقهم، أما في حالة غيابهم فتستمر عملية المسح ولا تتأثر بذلك، ولكن يبقى للمالك والحائزين حقهم في المعارضة على نتائج محضر تعيين الحدود الإقليمية للبلدية.[24]

بعدها يتم وضع معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، وكذلك بقياس كل قطع الأراضي والملكيات، يحرر المو ظف التقني محضر يتعلق بتثبيت الحدود على شكل نموذج T 12 يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ورؤساء البلديات المجاورة، كما يصادق عليه الموظف التقني الذي أعده، والوالي المختص إقليميا تحرير .

2. **التحقيق العقاري:**

يمثل في خروج الفرقة التقنية الى أقسام البلدية من أجل التحقيق وضبط الحقوق العينية للعقار، وتحديد الملاك، ويتم هذا الإجراء بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، إذ يتولى هذه المهمة أعوان تقنيين ويرتكز إجراء التحقيق العقاري في المسح على مايلي:

أ. **معاينة حق الملكية:** إذا ما كانت بموجب سند رسمي معترف به أو غير رسمي ولكنه معترف به، وحق الملكية بدون سند أصلا.

ب. **معاينة أصحاب الحقوق :** يمكن أن يكون المدعي للعقار محل التحقيق العقاري في مسح العقاري إما شخصا طبيعيا، او شخصا معنويا، فتختلف بذلك طريقة تحديد بيانات صاحب الحق.

---

[22] المادة 09 من الأمر 75-74، مرجع سابق.

[23] وس فتحي، مرجع سابق، ص 225.

[24] المواد 5 فقرة 1 و6 فقرة2 من المرسوم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976، جريدة رسمية عدد 30 صادرة في 14 أفريل 1976 يتعلق إعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم.

رابعا: إجراءات قانونية.

تنتهي المرحلة الميدانية بمجرد إعدادهم لمختلف وثائق المسح وتحرير محاضر بذلك، ثم يتم إيداع هذه الوثائق في مقر البلدية المعنية، ثم إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل الشهر العقاري.

1. **إيداع وثائق المسح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي :**

يتم إيداع وثائق المتعلقة بـالبلدية لمدة شهر كامل تبعية الإطلاع عليها وإستقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة، ويتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة وتعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك، وتعلم الأطراف بمنحهم 03 أشهر للجوء الى القضاء، وبإنقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية.[25]

2. **إنتهاء عملية المسح الأراضي:**

بمجرد الإنتهاء من إعداد مسح الأراضي كله، تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، بعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازع وتعد ثلاثة نسخ وترسل النسخة الأولى لمقر البلدية المعنية، أما النسخة الثانية يحتفظ بها بمصلحة المسح للمعاينة، والنسخة الثالثة تودع بالمحافظة العقارية لتحضير محاضر الترقيم وتأسيس السجل العقاري.[26]

الفرع الثالث

مراحل المنازعات الناشئة عن المسح العام

أفرزت عملية المسح العام للأراضي عدة منازعات سواء بالنسبة لإعداد المخططات أو بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعملية، وفتح مجال للطعن في هذه الوثائق والإعتراض عليها أمام لجنة المسح وكذلك أمام الجهات القضائية.

أولا: شكاوي إدارية.

بعد الإنتهاء من علمية المسح يقوم مدير مكتب المسح بإيداع الوثائق المسحية ملحقة بمخطط المسح بالبلدية المعنية بالمسح وتسليمه شهادة إيداع.

1. **مرحلة تحرير المحاضر:**

يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي محضرا بذلك ويقوم بإشهاره في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلديةو والبلديات المجاورة.

كما أن يحق للمعنيين خلال مهلة شهر المخصصة للإعلان، الإطلاع على الوثائق المسح وتقديم إعتراضاتهم حول نتائج المتوصل إليها حسب ال مادة 10 من المرسوم رقم 76-62على أنه:" **يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق عينية أن يحضروا في عين المكان وإن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء".**[27]

ترفع الإعتراضات كتابيا الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا الى رئيس فرقة المسح المتواجدة بمقر البلدية، وبعد ذلك يتم تدوين الشكاوى بسجل خاص.

---

[25] المواد 11و12و14 من المرسوم رقم 76-62، مرجع السابق.

[26] المادة 10 من الأمر 75-74، مرجع سابق، المادة 13 من المرسوم رقم 76-62، مرجع سابق.

[27] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مرجع السابق.

2. مرحلة النظر في الإعتراضات:

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب المدير الولائي لم سح الأراضي أو بدعوة من رئيسها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى، بذلك تتولى الجنة محاولة تسوية الخلاف بين الأطراف المتنازعة وديا حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-62 على أنه :" **إن الشكاوى التي تقدم عند الإقتضاء أثناء الأجال المنصوص عليه في المادة 11أعلاه، تقدم الى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توافق بين المعنيين، وفي حالة عدم التواصل الى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار للحيازة".**[28]

تبليغ محضر عدم الاتفاق من أجل:

إما الأتفاق على الحدود والأجزاء المتنازع عليها وإبلاغ اللجنة لتتولى تحديد الحدود بصفة نهائية .

إما القيام برفع دعوى قضائية، وفي حالة عدم رفع دعوى خلال ثلاث 03 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الاتفاق تصبح الحدود المؤقتة نهائية.[29]

ثانيا: منازعات قضائية.

نصت ال مادة 14 من المرسوم التنفيذي 76-62 على مايلي:" **يعطى أجل قدره ثلاثة 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، الى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم او من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وعند إ رتقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جرانه المباشرين.**

وفي جميع الح الات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المسحية، تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي".[30]

نستنتج من هذه المادة بأنه يعطى أجل 3اشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، من أجل الاتفاق على الحدود أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا للفصل في النزاع، وذلك حق للطرف المتضرر في القضية غير أن اللجوء الى الجهات القضائية المختصة ل لفصل في منازعات الشهر العقاري.

أما الإختصاص النوعي فهو القسم العقاري، أما إذا كان أحد الطرفين شخص من أشخاص القانون العام يؤول الى القضاء الإداري إستنادا الى القواعد العامة في الإختصاص القضائي .

لمحضر المسح القوة الثبوتية، يعني أن بعد إنتهاء أجل 3 أشهر يصبح الحدود المؤقت نهائية، أي لا يجوز الرجوع عنها إلا في حالتين هما:

1. **الغلط المادية:**

إن السجل العيني رغم دقة إجراءاته فإنه لا يخلو من الأخطاء الأمر الذي تنبه له المرسوم بجواز إعادة النظر في محاضر المسح على وجود غلط مادي.

---

[28] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مرجع سابق.

[29] بلقاضي أمينة، وعلى ليندة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق شعبة القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2015-2016، ص 71.

[30] المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76-62، مرجع سابق.

2. ظهور المالك الحقيقي:

يقوم السجل العيني على مبدأ قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى ما ورد في صحيفة الوحدة العقارية فصاحب المركز القانوني أجاز له بموجب المادة 14 الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.[31]

المطلب الثالث

منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تحاول الإدارة الحصول على العقارات الخاصة بالأفراد إختياريا وبرضاء مالكيها بمقتضى عقود تتلاقى فيها إرادة المالك مع إرادة الإدارة، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شرائه من مالكه بمقتضى عقد بيع عادي مثل الأفراد العاديين، وإذا كانت حاجتها للعقار ليست بصفة دائمة بل مؤقتة فهي تحاول أيضا إستئجار العقار من المالك بمقتضى عقد إجار عادي. والإدارة في حالة البيع والإجار تتعامل مثل الأفراد دون إمتيازات السلطة العامة، فلسنا إذن في نطاق العقود الإدارية، وإنما في نطاق عقود مدنية خاصة تخضع للقانون الخاص، إعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب تقسيمه الى ثلاثة فروع، نبين مفهوم نزع الملكية (الفرع الأول)، والى إجراءات نزع الملكية في (الفرع الثاني)، وأخيرا دعاوى الناشئة عن نزع الملكية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم نزع الملكية

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائيا من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وبالتالي يجوز لصاحب الشأن أن يطعن في القرار الصادر بتقدير المنفعة العامة بخصوص مشروع معين تستهدف الإدارة به بمجرد الربح المادي أو الإستغلال، التعريف نزع الملكية (أولا)، وخصائصها (ثانيا).

أولا: تعريف نزع الملكية:

إن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وفقا لأحكام الماد ة 677 من ق م ج، والمادة 02فقرة02من القانون 11/91 طريقة إستثنائية لإكتساب الحقوق والأملاك العقارية، فتنص المادة 02 على أنه:" **يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب**

[31] بلقاضي أمينة، وعلى ليندة، مرجع سابق، ص71 ص72.

أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى ال ى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال ذات منفعة عمومية".[32]

ثانيا: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة.

من خلال تعريف نزع الملكية نستخلص الخصائص المميزة لها كالأتي:

- نزع الملكية إجراء إستثنائي.
- نزع الملكية إجراء جبري.
- نزع الملكية يهدف الى تحقيق المنفعة العمومية.
- نزع الملكية يقتضي تعويض مسبق.
- نزع الملكية ينصب على العقارات والحقوق العينية العقارية.

الفرع الثاني
إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

نظم المشرع الجزائري عملية نزع الملكية ومختلف الإجراءات المنتجة لها بمقتضى الأمر رقم 76-48 المؤرخ 25ماي 1976 الملغى بالقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27أفريل1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي له، رقم 93-186 بتاريخ 27جوان 1993.[33]

نصت المادة 03من القانون 90-11 على الإجراءات العادية لنزع الملكية وتتمثل:

- التحقيق في المنفعة العمومية.
- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد قائمة الأملاك والحقوق العقارية.
- تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية.
- القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل على الأملاك.

---

[32] المادة 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج . ر، العدد 21 الصادر في 27 أفريل 1991.المعدل والمتمم الى غاية 13-08 في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

[33] المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لكيفية تطبيق القانون رقم 91-11، ج. ر، العدد 51 الصادر في 27 جويلية1993، المعدل والمتمم بالمرسوم 08-202في 04 رجب عام 1429 الموافق 7يوليو سنة 2008.

- القرار الإداري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة.[34]

أولا: التحقيق في المنفعة العمومية:

تنص المادة 04 من قانون 91-11 على أنه:" **يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقا بتحقيق يرمي الى إقرار ثبوت هذه المنفعة."**[35] فالهدف من هذا التحقيق هو إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه، تقوم به لجنة تحقيق معينة من الوالي، ويشترط في أعضائها عدم الإنتماء الى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المشروع ملكيتهم.

التحقيق المسبق إجراء إجباري، لكن إستثناءا يمكن إعفاء الإدارة منه إذا تعلق الأمر بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني ال مادة12 من قانون 91-11.

بعد الإنتهاء من التحقيق تقدم اللجنة تقريرا يتضمن الإستنتاجات التي توصلت إليها حيث تفصح اللجنة عن رأيها بكل وضوح وبصريح العبارة لإزالة كل الشكوك حول مدى فعالية المنفعة العمومية ومدى إرتباط هذه المنفعة بعناصرها المتضمنة في المادة 02/02 من ق 91-11 تنص على :" تنفيذ عمليات التهيئة والتعمير عن طريق لإنجاز تجهيزات .....منفعة عمومية"[36]وكذا ما ورد منها في قوانين آخرى ك قانون المياه، قانون الغابات، قانون الإستغلال المناجم وغيرها.

ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر أهم إجراء تمر به عملية نزع الملكية، تفصح الإدارة من خلاله عن تقديرها لوجود المنفعة العمومية في المشروع المراد إنجازه وتتخذه بناءا على راي لجنة التحقيق.

يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن إحدى الجهات التالية:

- إذا كانت الحقوق والممتلكات العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو أكثر فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني بالمشروع، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.
- إذا كانت الممتلكات والحقوق العقارية تقع في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي.

فرض المشرع بنص المادة 11من ق 91-11 وجوب نشر وتعليق وتبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان، خلافا لما كان معمو ل به في أمر 76-48، ويتم

[34] المادة 03 من القانون 91-11، مرجع سابق.
[35]المادة 04 من القانون 91-11، مرجع سابق.
[36]المادة 02/02 من القانون 91-11، مرجع سابق.

النشر في الجريدة الرسمية إذا كان القرار وزاريا مشتركا، وفي مدونة القرارت الإدارية بالولاية إذا كان ولائجا ويتم التبليغ لكل واحد من المعنيين، بينما يتم التعليق في مقر البلدية التي تقع فيها الأملاك.

يجب أن يبين قرار التصريح بالمنفعة، تحت طائلة البطلان، مايلي:

-أهداف نزع الملكية، مساحة العقارات وموقعها، موصفتها، مشتملات الأشغال المراد القيام بها.[37]

كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربعة 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية المادة 10 من ق91-11.[38]

ثالثا: تحديد قائمة الأملاك والحقوق العقارية:

المطلوب نزع ملكيتهم وتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين:

تقوم الإدارة بتحقيق دقيق وشامل الأملاك والحقوق العينية (حق ارتفاق، إنتفاع) القابلة للنزع وكذا هوية الملاك وأصحاب الحقوق . تتم هذه العملية من قبل محافظ محقق يعينه الوالي في مهلة خمسة عشر يوما (15) الموالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية المادة 12 من مرسوم 93-186.[39]

رابعا: تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية:

يرسل الوالي ملفا الى مصالح إد ارة الأملاك الوطنية «L'administration des domaines» لتقوم بمهمة تقدير قيمة الأملاك المراد نزعها وتحديد مقدار التعويض عن نزع ملكيتها، وإذا كان النزع لا يخص إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب الإستلاء على الجزء الباقي غير المستعمل المادة 22من ق 91-11، ويجب في كل الحلات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق في المنزوعة منه جراء نزع الملكية.[40]

[37] المادة 11 من القانون 91-11، مرجع سابق.
[38] المادة 10 من القانون 91-11، مرجع سابق.
[39] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.
[40] المادة 22 من القانون 91-11، مرجع سابق.

خامسا: القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك:

يصدره الوالي إستنادا الى تقرير مصالح إدارة الأملاك الوطنية المادة 36من مرسوم93-186 ويتضمن مايلي:

- قائمة العقارات المعنية بالنزع.
- قائمة الملكين وأصحاب الحقوق.
- مبلغ التعويض وطريقة حسابه.[41]

يشترط قانون 91-11 أن يكون التعويض عادلا ومنصفا ويغطي كل الاضرار إستنادا الى القيمة الحقيقية للأملاك حسب طبيعتها وموقعها واستعمالها (أرض فلاحية، معدة للبناء...الخ)، ويقدر السعر حسب قيمة الأرض في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، وحددت المادة31 وما يليها من مرسوم 93-186 العناصر والأسس التي يجب الإستناد عليها لتحديد التعويض وتنص المادة 34 منه على إمكانية إعفاء الإدارة من دفع التعويض نقدا إذا قامت بدلا عنه بإسكان مستآجري المحلات السكنية و المهنية و التجار و الحرفيين و الصناعيين و منحهم محلات معادلة.[42]

سادسا: القرار الإداري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة:

نصت المادة 29 من القانون رقم 91-11 على أن إصدار قرار نزع الملكية يتم في الحالات التالية:

- إذا حصل إتفاق بالتراضي.
- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة قانونا.
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.[43]

يصدره الوالي قرار نزع الملكية ويبلغه للمعنيين بالأمر وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري ، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية بالولاية . وبعد عمليات التبليغ والنشر يتم إخلاء الأماكن يلاحظ أنه خلافا لما كان معمول به في ظل أمر 67-48 لم يسمح للإدارة النازعة بوضع اليد على الأملاك تلقائيا بل يتم ذلك بعد صدور قرار قابلية

[41] المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.
[42] المواد 31، 34 من المرسوم التنفيذي 93-186، مرجع سابق.
[43] المادة 29 من القانون 91-11، مرجع سابق.

التنازل وإيداع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية بالولاية، وإذا كانت هناك حالة الضرورة التي تفرض الإستلام الفوري للأموال.[44]

بالإضافة الى هذه الإجراءات هناك حالات غير عادية أي ح الات إستثنائية لنزع الملكية وتتمثل في:

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 91-11 على حالتين من حالات الإستعجال، ليضيف قانون المالية ل سنة2005 الصادر بموجب القانون 04-21 [45]حالة ثالثة وتتمثل هذه الحالات في:

1 **الحالة الأولى: حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني:**

نصت المادة 12 من القانون 91-11 على أنه إذا كانت عمليات نزع الملكية تخص عمليات سرية خاصة بالدفاع الوطني فيمكن نزع الملكية والإعلان عن المنفعة العمومية مباشرة دون إجراء تحقيق مسبق لإثبات المنفعة، هذا الأخير الذي كان يتعين القيام به في الحلات العادية.

كما أن القرار لا يخضع للنشر ماعدا تبليغه لكل من يتحمل نزع ملكيته.

يتعين على الإدارة نازعة الملكية متابعة إجراءات النزع خلال شهر واحد من الحيازة المؤقتة ويحق للمالك الحصول على تعويض لقاء عدم إنتفاعه من ملكه من يوم بدء الحيازة المؤقتة الى حين دفع مبلغ التعويض المستحق لعملية نزع الملكية.[46]

2 **الحالة الثانية: حالة الضرورة:**

نصت عليها المادة 28من ق 91-11، يمكن إثبات حالة الضرورة للإدارة اللج وء الى القضاء عن طريق دعوى إستعجالية من أجل السماح بوضع اليد على الأملاك محل طلب نزعها من ملاكها وهنا عليها إثبات الصعوبات والعراقيل المادية التي تحول دون مواصلة الإجراءات العادية.[47]

3 **الحالة الثالثة: منح الشروع:**

---

[44] أمر رقم 76-48، المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 44، الصادرة في 1 جوان 1976، الملغى بموجب قانون 91-11، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم.

[45] قانون 14-10 المؤرخ في 30ديسمبر2014، يتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 31 ديسمبر2015، معدل ومتمم.

[46] المادة 12 من القانون 91-11، مرجع سابق.

[47] المادة 28 من القانون 91-11، مرجع سابق.

بموجب المادة 44 مكرر من مرسوم التنفيذي رقم 05-248 الذي جاء تطبيقا للحالة التي أضافها قانون المالية لسنة 2005 مصلحة إستثنائية للإدارة بالحيازة الفورية للأملاك المراد نزعها وذلك متى تعلق الأمر بإنجاز بنى تحتية ذات بعد وطني و إستراتيجي.
فيكفي التصريح بموجب مرسوم تنفيذي ليتم الحيازة الفورية تكون الحيازة ل 04 سنوات قابلة للتمديد مرة واحدة، ولكن يشترط هنا إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعنيين مسبقا دون إتباع الإجراءات العادية.[48]
فبمجرد نشر المرسوم التنفيذي تتم الحيازة من الإدارة المستفيدة من العملية.

الفرع الثالث
الدعاوى الناشئة عن نزع الملكية

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي عملية قانونية شكلية، تستلزم إجراءات خاصة مما تجعل الإدارة تتبع إجراءات دقيقة وشكليات محددة طبقا للتشريع المعمول به تحد من سلطة الإدارة بعدم الخروج عن الشكليات [49]، ويمكن أن تنشأ عن عملية نزع الملكية الدعاوى التالية: دعوى الإلغاء (أولا)، دعوى التعويض (ثانيا)، دعوى الإسترجاع(ثالثا).

أولا: دعوى الإلغاء:

يمكن لأي قرار من القرارات السابقة أن تكون محلا لدعوى إلغاء وذلك بالنحو التالي:

- **قرار التصريح بالمنفعة العمومية:**

تقضي المادة 13 من ق 91-11 بأنه:" **يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة، ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا إبتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية".**[50]

يكون الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في حالة مخالفة إحدى أو كل الإجراءات القانونية الإلزامية كعدم إجراء التحقيق في المنفعة العمومية أو عدم نشر أو تبليغ القرار .
ومنه الضمانات التي جاء بها قانون 91-11 لحماية حقوق الأفراد جعل الطعن أمام القضاء يوقف تنفيذ القرار وإستمرار الإجراءات اللاحقة له وهذا خروجا عن القاعدة العامة المتمثلة في التنفيذ المباشر الذي تتمتع به القرارات الإدارية.

---

[48] المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005.

[49] بورقبة صورية، سويسي ماجدة، منازعات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفا، الموسم الجامعي 2015-2016، ص 75.

[50] المادة 13 من القانون 91-11، مرجع سابق.

ونظرا لما قد يترتب عن وفق التنفيذ من عرقلة لسير المرافق العامة نص القانون على أجال قصيرة لرفع الدعوى وللفصل في النزاع سواء م ن قبل المحكمة الادارية للاستئناف للجزائر العاصمة (القرار الوزاري المشترك) أم المحكمة الإدارية (القرار الولائي).

- **قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق:**

تنص المادة 26 من ق 91-11 على مايلي:" **يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي".**[51]

ونصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93-186 على مايلي :" **على أن يكون على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا على المبلغ الذي يطلبونه في أجل 15يوما من التبليغ".**[52]

يلاحظ أن المشرع حدد ميعاد رفع الدعوى ولم يحدد ميعاد ا لفصل فيها كما في القرار الأول.

-إن تقديم إقتراح عن المبلغ الذي يراه المالك مناسبا لا يؤخر ميعاد رفع الدعوى إذ يبقى شهرا واحدا من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل.

-إذا رفضت الإدارة إقتراح المالك وجب تعيين خبير يتولى تحديد مقدار التعويض.

-قرار قابلية التنازل يصدره الوالي (المادة 36من مرسوم التنفيذي 93-186)، [53]وبذلك فالطعن فيه بالإلغاء يكون أمام المحكمة الإدارية.

- **القرار الإداري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العمومية:**

يصدره الوالي ويبلغه وفقا للمادتين 40و41 من مرسوم 93-186[54].

نظرا لكون جميع الإشكالات الممكنة يتم حله ا قبل صدور هذا القرار، فلا يمكن تصور دعوى إلغائه إلا إذا أصدرته الإدارة دون إحترام الإجراءات السابقة له أو قبل حصول حكم قضائي نهائي أو شمل أملاكا لم ترد في قرار قابلية التنازل.

ثانيا: دعوى التعويض:

إعتبارا أن دعوى التعويض تنشأ لحماية حق شخصي معتدى عليه فميعادها مرتبط بميعاد تقادم الحق الذي تحميه، ومعرفة ميعاد تقادم الحقوق تكون بالرجوع الى القوانين الخاصة أولا ثم القواعد العامة. ونظرا لعدم وجود أي حكم حول هذه المسألة في قانون نزع الملكية فالقضاء الإداري يأخذ بالتقادم الطويل المنصوص عليه في القانون المدني والمتمثل في مدة

---

[51] المادة 26 من القانون 91-11، مرجع سابق.

[52] المادة 38 من مرسوم تنفيذي 93-186، مرجع سابق.

[53] المادة 36 من مرسوم تنفيذي 93-186، مرجع سابق.

[54] المواد 40-41 من مرسوم تنفيذي 93-186، مرجع سابق.

15 سنة بالنسبة للأحياء و33 سنة بالنسبة للورثة. هكذا تبقى دعوى التعويض لمن نسي من الملاك مثلا أو لم تعرف هويته قائمة طيلة هذه المدة، وترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية.

ثالثا: دعوى الإسترجاع:

تنص المادة 32 من قانون 91-11عاى أنه**:" إذا لم يتم الإنطلاق الفعلي للأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو في القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن يسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق."**[55]

وقد سبق أن أشرنا الى ما تضمنته المادة 10 من عدم جواز تجاوز الاجل الأقصى لإنجاز المشروع 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة. [56]فبمجرد إتمام عملية نقل الملكية الى نظام الأملاك العمومية وتسجيلها في الحفظ العقاري يجب أن يتم الإنطلاق الفعلي في الأشغال المراد إنجازها وإلا جاز للشخص [57]المعني بنزع الملكية أن يرفع دعوى إسترجاعها أمام المحكمة الإدارية مع إمكانية المطالبة أيضا بالتعويض على مافاته من كسب خلال طول مدة نزع الملكية.[58]

[55] المادة 32 من القانون 91-11، مرجع سابق.
[56] المادة 10 من القانون 91-11، مرجع سابق.
[57] بورقبة صورية، سويسي ماجدة، المرجع السابق، ص 78.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للمجال العمراني وللحفاظ على هذا الاخير أوجد أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة.... والتي تعرف براقبتها الشديدة التي تفرضها على الأفراد في حالة بناء المشاريع العمرانية أو الهندسية، ولكن الأفراد يتطاولون على القانون ولا يحترمون أدوات التهيئة والتعمير مما يخلق عدة نزاعات على مستوى القضاء في مجال التهيئة والتعمير.

ولهذا إعتمدنا في دراستنا لهذا المبحث بتقسيمه إلى منازعات المتعلقة برخصة البناء (الفرع الأول)، منازعات رخصة الهدم (الفرع الثاني)، شهادة المطابقة (الفرع الثالث)، رخصة التجزئة (الفرع الرابع).

المطلب الاول

منازعات المتعلقة برخصة البناء

أهم أدوات التهيئة والتعمير، التي إعتمدها المشرع لتحسين المجال العمراني والحفاظ عليه، هي رخصة البناء والتي تعتبر من أهم القرارات الادارية وتصدرها جهات أو هيئات ادارية مختصة.

لهذا اعتمدنا في درستنا لهذا المطلب بتقسيمه الى أربعة فروع، تعريف رخصة البناء (الفرع الاول) والجهات المختصة بإصدار رخصة البناء (الفرع الثاني) واهم الوثائق اللازمة لاستخراج رخصة البناء (الفرع الثالث) واخيرا تطرقنا لمنازعات رخصة البناء (الفرع الرابع).

الفرع الاول

تعريف رخصة البناء

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا قانونيا لرخصة البناء، سواء في قانون التهيئة والتعمير، او في قانون التوجيه العقاري تصريح البناء هو تصريح الأراضي الأكثر إنتشارا، هو الذي يتخذ كنموذج في قانون تخ طيط المدن[59]، تاركا ذلك للفقه، فقد عرفها بعض الفقهاء على انها:

[59] Michel Viviano, Manuel pratique du permis de construire, 4édition, 2012, pages 47.

" تعتبر رخصة البناء من قبيل القرارات الادارية الفردية، التي تصدرها جهات ادارية مختصة قانونا ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما نص على ذلك قانون البلدية والنصوص التنظيمية التي تحكم هذه الرخصة ".[60]

" رخصة البناء اجراء ضروري مسبق تسلم لتشييد بناء، فبدونها لا يمكن القيام باي عمل من اعمال البناء كما انها اجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني ".[61]

الفرع الثاني

الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

يختص بمنح رخصة البناء كل من الرئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران.

أولا: منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من بين الهيئات التي تمنح رخصة البناء بصفتها ممثلا للبلدية هو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي ويوافي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة حسب نص المادة 65 الفقرة 2من القانون 29/90[62] وفي حالة غياب مخطط شغل الاراضي بعد الاطلاع على الراي الموافق للوالي حسب ما اكدت عليه المادة 65 الفقرة 3 من القانون 29/90.

في هذه الحالة يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب رخص ة الى مصلحة الدولة المكلف بالتعمير على مستوى الولاية في اجل ثمانية ايام الموالية لتاريخ ايداع الملف وعلى اربعة نسخ وتكلف هذه الاخيرة بتحضير الملف وإعطاء رأيها حول المطابقة، وبعدها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ الى المعني في غضون الثلاثة الاشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب [63]

---

[60] مهزول عيسى، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الاولى، جسو ر للنشر والتوزيع، الجزائر ،2014، ص112.

[61] إقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، طبعة الثالثة، دار هومة ، الجزائر، 2016، ص 142.

[62] المادة 2/65 من القانون 29/90، مرجع سابق.

[63] قانة الحاج، منازعات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020، ص 12.

ثانيا: منح رخصة البناء من قبل الوالي:

يختص الوالي بتسليم رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية والاراضي ذات المردود الفلاحي العالي والجيد [64]

ثالثا: منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

يختص الوزير المكلف بالتعيير والبناء بإصدار رخصة البناء في المشاريع ذات المصلحة الجهوية او الوطنية وفي هاتين الحالتين رد على الاد ارة بجب ان يبلغ للطالب خلال مهلة اربعة أشهر [65]

من أهم الوثائق اللازمة لاستخراج رخصة البناء تتمثل في:

- الملف الاداري والتقني
- طلب رخصة البناء
- مرجع رخصة البناء
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع المؤسسات الصناعية والتجارية
- شهادة قابلية الاستغلال
- مخطط الموقع والكتلة
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 او 1/100 او 1/200
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي او التقديري للأشغال
- دراسة الهدسة المدنية

الفرع الرابع
منازعات رخصة البناء

اولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تثير رخصة البناء عدة منازعات سواء على مستوى القضاء العادي عندما يثور النزاع بين الافراد عندما يتعلق الامر بعدم اكمال الاشغال البناء او البناء بدون رخصة البناء او عندما يتعلق الامر بالتعدي على الاملاك المجاورة او عدم احترام رخصة البناء عند تشييد البناية.

---

[64] زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة الجديدة، دار هو مة ،الجزائر ، 2016، ص 374.

[65] زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 374.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري:

إذا تعلق الامر بإلغاء رخصة البناء أو تأجيل تنفيذها أو الامتناع عن منحها ... فإن ولاية النظر في الخصومة يؤول إلى القاضي الاداري دون سواه والذي له صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات الادارة.

ثالثا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي:

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية المخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، باعتبارها مخالف لقواعد قانونية من النظام العام [66]

المطلب الثاني
رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من أهم أدوات التعمير الفردية التي تسعى أو أهم أهدافها تتمثل في الحماية على الطابع الجمالي العمراني في الجزائر، فهي قرار إداري ويكون سواء بعملية الهدم الكلي أو الجزئي.

ولهذا اعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب بتقسيمه إلى ثلاثة فروع، تعريف رخصة الهدم (الفرع الاول)، مدة الصلاحية الهد م (الفرع الثاني)، منازعات رخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول
تعريف رخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، في نص صريح ولكن ذكرها المشرع في المادة 60 القانون رقم 90-29 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يمكن تعريفها على أن رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية[67]

للحصول على تصريح هدم على أي شخص، يفرض الإلتزام بالتقدم بالطلب للمباني المعنية التي تقع في مناطق معينة، وذلك من أجل الحفاظ على التراث العقاري للمباني[68].

الفرع الثاني
مدة صلاحية رخصة الهدم

---

[66] قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 /2015، ص 66.

[67] إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 198 -199

[68] Philippe Ch. -A. GUILLOT, droit de l'urbanisme, ellipses, pages 147.

تنص المادة 85 من المرسوم سالف الذكر على الحالات التي تصبح رخصة الهدم منقضية وهي:

1 -إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات

2 -إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

3 -إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء [69]

الفرع الثالث

الجهة المختصة بالدعاوي المتعلقة برخصة الهدم

باعتبار رخصة الهدم قرار إداري هناك دعاوي يختص بها القضاء ا لاداري وفي حالة المسؤولية الجزائية تعرض على مستوى القضاء العادي.

أولا: على مستوى القضاء الاداري:

دعوى الالغاء هي دعوى ترفع لإلغاء قرارات الادارية وهنا نكون في صدد إما رفض منح الرخصة أو حالة المنح الرخصة:

أ) حالة رفض منح الرخصة : قد يكون الرفض صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون ضمني، ففي حالة القرار الصريح يرفع دعوى أمام المحكمة الادارية المختصة، وتشير عدم مشروعية القرار المتخذ، أما في حالة السكوت بعد فوات الآجال المقررة قانونا للرد، فيحق للمعني تقديم عريضة تظلم أما رئيس البلدية وبعد فوات 30 يوما دون الرد يعتبر سكوتها رفضا ضمنيا [70]

ب) حالة منح الرخصة : يمكن للمتضرر من منح رخصة الهدم للغير ان يعترض على ذلك كتابيا امام رئيس المجلس الشعبي البلدي او برفع دعوى قضائية في اجل اربعة أشهر من تاريخ تقديم التظلم

إضافة لدعوى الالغاء، ترفع كذلك دعوى التعويض امام القضاء الاداري، وذلك بأن يطلب المضر من رخصة الهدم بالتعويض عن الاضرار التي قد تلحق الضرر به

ثانيا: المنازعات التي يحتص بها القضاء العادي:

يكون ذلك عندما يكون نزاع بين صاحب رخصة الهدم واشخاص من القانون الخاص، وتتمثل في المساس بسلامة الافراد وتعريض اموالهم وارواحهم لعدة مخاطر، ففي حالة

---

[69] إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 205

[70] رشاش محمد ، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021 – 2022، ص52

المسؤولية المدنية يختص بها القاضي المدني، وقد تكون المسؤولية جزائية جراء اقتراف واقعة يجرمها القانون ويحدد لها عقوبة، فيكون الاختصاص للقاضي الجزائي.[71]

المطلب الثالث

شهادة المطابقة

في حالة الانتهاء من أشغال المتعلقة بالبناء، على صاحب المشروع أن يعلم الادارة بذلك لكي تقوم الادارة بمطابقة أشغال المذكورة في رخصة البناء وذلك لكي تصدر شهادة المطابقة.

ولهذا إعتمدنا لدراستنا لهذا المطلب بتقسيمه إلى فرعين، تعريف شهادة المطابقة (الفرع الاول)، إجراءات الحصول على شهادة المطابقة (الفرع الثاني)

الفرع الاول

تعريف شهادة المطابقة

تجد شهادة المطابقة اساسها القانوني في المواد 56 الى 75 من القانون 29/90 سالف الذكر والمواد 63 الى 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير، يمكن تعرفها على انها قرار اداري فردي يتضمن تصريحا من الادارة المختصة قانونا بان أشغال البناء المرخص بها إداريا، قد انجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء.[72]

الفرع الثاني

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تمر مرحلة الحصول على شهادة المطابقة على ثلاثة مراحل مهمة والمتمثلة في التصريح بانتهاء الاشغال ثم تحقيق من مصداقية شهادة المطابقة وأخيرا تسليم شهادة المطابقة.

أولا: التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء ، بعد إنجاز أ شغال البناء ، إعلام الادارة بذلك ، و يكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوما إبتداءا من تاريخ انتهاء الاشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ، و بمحضر تسليم الاشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و ال بنايات ذات الاستعمال السكني

[71] رشاش محمد، المرجع نفسه، ص 56
[72] مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 165

الجماعي او البنايات المستقلة للجمهور ،بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ، مقابل وصل إيداع ، و ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .[73]

ثانيا: تحقيق من مصداقية شهادة المطابقة:

في حالة إنته اء الاشغال، وبعد ان يعلن المعني بذلك عن طريق شهادة المطابقة، تتشكل لجنة تتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويقوم هذا الاخير باستدعاء الاعضاء الاخرين، وذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الاشغال عند الاقتضاء ولرئيس المجلس الشعبي البلدي قبل ثمانية أيام أن يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وزيارة الاماكن ومعاينة الاشغال مصرح بها.[74]

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة

نصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 :" **تسليم شهادة المطابقة من إختصاص الرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البنا ء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالعمران" ،** نستخلص من هذا النص ان صلاحية منح شهادة المطابقة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و يمنحها في حالة تطابق اشغال البناء و لكن اذا حدث العكس اي عدم تطابق الاشغال فإنه تمنح للمعني مدة ثلاثة أشهر لجعل البناء مطابقا ، و عند انتهاء هذه الدة على الادارة اما قبول او رفض تسليم شهادة المطابقة .

المطلب الرابع

رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أداة قانونية تهتم بالمصلحة العامة فيما يتعلق المجال العمراني، وتضمن عدم التعدي على م لكية الغير، كما تعلم الادارة بتغيرات التي تطرأ على الملكيات العقارية، وذلك يسهل للمالك الاستفادة من أهم الحقوق خاصة المتعلقة بمستلزمات الحياة (مياه الشرب، كهرباء ...).

إعتمدنا في دراستنا لهذا المطلب بتقسيمه إلى ثلاثة فروع، تعريف رخصة التجزئة (الفرع الاول)، خصائص رخصة التجزئة (الفرع الثاني) وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

---

[73] إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 192

[74] عميري ويزة، صالحي كنزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 16

الفرع الاول

تعريف رخصة التجزئة

تجد رخصة التجزئة أساسها القانوني في المواد 57 إلى غاية 58 من قانون 90-29 والمواد 07 إلى غاية 32 من مرسوم تنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائيا اي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد البناية.[75]

الفرع الثاني

خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة تجزئة بعضات خصائص أهمها:

1) رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار الاداري الذي يجب أن يكون نهائيا أي محدثا لأثر القانوني المتمثل فيمنح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد البناية.[76]
2) تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، وفي أي مرحلة من مراحل النزاع ولا يجوز مخالفتها.[77]
3) القضاء الاداري هو المختص بالمنازعات المتعلقة برخصة التجزئة، باعتبارها قرار إداري وتخضع لقواعد القانون الاداري.

الفرع الثالث

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

للحصول على رخصة التجزئة نمر بمراحل أساسية تتمثل في:

---

[75] إقلولي أولد رابح صافية، مرجع السابق، ص 168

[76] إقلولي أولد رابح صافية، مرجع السابق، ص 168

[77] رزوق فاطمة، قابوس ناريهان، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2020-2021، ص 9

أولا: طلب رخصة التجزئة:

إذا كان المالك الحقيقي للملكية العقارية يملك عقد ملكية، يمكن له طلب رخصة تجزئة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بنفسه أو عن طريق موكله، أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:" **يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.**

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه."

ثانيا: تحقيق في طلب رخصة التجزئة

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حالة إذا كان إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس ا لمجلس الشعبي البلدي، ويكون من صلاحيات هذا الاخير في حالة عقار يغطيه مخطط شغل الاراضي او في تجاوز مرحلة التحقيق.

وتتم دراسة الملف علو مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون إصدار رخصة تجزئة من إختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير.

ثالثا: إصدار القرار بمنح رخصة التجزئة:

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:" **يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ ايداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية او الدولة وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الاخرى ".**

ويبلغ القرار كذلك مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الارض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، ثم تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الارض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاعلان عنه.[78]

[78] إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص180

الخاتمة:

يتضح لنا من خلال هذه الدراسة أن المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية عديدة وكثيرة، سواء تلك التي تتعلق بالملكية العقارية الخاصة أو الملكية العقارية العامة، سواء بهدف إثبات الملكية العقارية أو اكتسابها، ومن خلال دراستنا لأهم المنازعات العقارية التي تعرض بكثرة على مستوى القضاء، توصلنا في هذا البحث لنتائج الأتية:

- المنازعات العقارية من أصعب المنازعات التي تعرض على مستوى القضاء، حيث تكمن صعوبتها من حيث تكييفها (تحديد جهة المختصة سواء الق ضاء العادي أو الإداري، المواعيد، كثرة النصوص القانونية المنظمة لها ...).
- كقاعد عامة يختص القضاء العادي بالمنازعات التي تنشأ بين الأفراد، أما المنازعات التي قد تكون الإدارة طرفا فيها يؤول الاختصاص للقضاء الإداري، وهذه القاعدة لا تنطبق على كل المنازعات العقارية، مثلا منازعات المتعلقة برخصة البناء.
- ان المنازعات العقارية تحكمها عدة نصوص قانونية، حيث يصعب حتى على أهل الاختصاص تكييفها كالمحامين، القضاة، الموثقين، الخبراء العقارين ...
- الأهمية الكبيرة التي يلعبها العقار في الجزائر، أدى لتزاحم الأفراد سواء الأشخاص الطبيعية والمعنوية والهيئات الإدارية أي التابعة لدولة لإكتساب الملكية العقارية أو إثباتها.
- صعوبات الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية، كإجراءات المتع لقة بعقد البيع العقاري والتي تمر بمراحل من التوثيق إلى التسجيل وكثرة المصاريف المترتبة لذلك.
- يمكن إثبات الملكية العقارية بسندات العرفية، مثل حق الحائز في العقار في حالة توفر كل الشروط الاساسية، سواء المتعلقة بشخص أو العقار.

أهم التوصيات المقترحة :

- توفير الدولة الجزائرية الإمكانيات الازمة سواء البشرية أو المادية، لإكمال عملية مسح الأراضي في الجزائر، وذلك لغرض تطهير الملكية العقارية.
- تسهيل إجراءات المتعلقة بالعقود الرسمية، وتقليل من المصاريف المتعلقة بها، للابتعاد عن العقود العرفية.
- إنشاء هيئات إدارية مختصة ع لى مستوى كل الولايات، مهامها القيام بجالسات الصلح في حالات النزاعات العقاري التي تكون بين الأفراد فيما بينهم أو بين الافراد والدولة، لهدف الحد أو تقليل من الدعاوي العقارية.
- يستحسن على المشرع الجزائري أن يجمع كل النصوص القانونية المتعلقة بالمنازعات العقارية في نص واحد، ليسهل على أهل الاختصاص تكييف الدعاوي المتعلقة بالعقار.

- الاستفادة من المجهودات التي توصل إليها التطور التكنولوجي و الإستعانة به في تسيير مكاتب المحامي لتخفيف الضغط عليهم لضمان التسيير الجيد لملفاتهم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سطيف
دائرة بني ورتيلان
بلدية بني ورتيلان

إعلان بإعداد شهادة الحيازة

يعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بني ورتيلان لجميع المواطنين، أنه طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري و النصوص التنفيذية اللاحقة به، أن السيد(ة) : **بوسعدية عبد الهادي** إبن(ة) أعمر المولود(ة) في 1979/09/10 ببني ورتلان الساكن(ة) بـ: بني ورتلان.

قد قدم(ت) لنا ملفا (ت)يلتمس من خلاله إعداد شهادة الحيازة للعقار التالي :

طبيعته و قوامه :- قطعة ارضية ذات شكل هندسي شبه منتظم صالحة للبناء تدعى:**المامبوكر** كائنة ببلدية بني ورتيلان، دائرة بني ورتيلان، ولاية سطيف.

مساحتها الإجمالية : 414 م².

الحدود : يحدها :

شمالا : - ملكية بوسعدية محند أويحي.

جنوبا :- بناية بوسعدية عبد الهادي(المستفيد).

شرقا :- ملكية بوسعدية وليد وملكية بوسعدية إدريس.

غربا :- ممر لراجلين نحو الحقول واتجاه بني ورتلان.

الموقع :- بلدية بني ورتلان دائرة بني ورتلان ولاية سطيف.

فعلى كل شخص له مطلب أو إعتراضات على إعداد شهادة الحيازة هذه أن يقدمها كتا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة أقصاها شهرين (02) إبتداء من تاريخ هذه النشرة.

بني ورتيلان، في 29 ماي 2019

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي
مراد غلاش

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم ..... المسلمة يوم ..... من طرف .....

.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

.....

.....

.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

.....

.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء ☐

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـ.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم .....بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....

بالنسبة للبنايات المسترجعة من الجمهور والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....

تحت رقم .....بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية :

.....

.....

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من ..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

1 / .....

2 / .....

3 / .....

4 / .....

5 / .....

6 / .....

7 / .....

8 / .....

9 / .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

..... في .....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ .....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز .....
.....
.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
.....
.....
.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

قائمة المراجيع:

❖ مراجيع باللغة العربية:

أولا: الكتب:

1 أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصدرها)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004.

2 العرعاري عبد القادر، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الامان، الرباط، 2011.

3 السوار محمد وحيد الدين ، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2000.

4 الصدة عبد المنعم فرج ، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة،1982.

5 إقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، طبعة الثالثة، دار هومة، 2016.

6 بين طيبة صونية ، الإستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010.

7 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة التنازع، طبعة جديدة مزيدة بأحداث القرارات الى غاية 2010، دار هومة، الجزائر،2014.

8 يوسف، "الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة إكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها"، قسمتها، دار هومة، الجزائر، 2014.

9 زروقي ليلى، باشا عمر حمدي ، المنازعات العقارية، طبعة الجديدة، دار هومة، 2016 .

10 منصورمحمد حسين ، الحقوق العينية الاصلية (الملكية والحقوق المتفرغة عنها، أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، مصر،2007.

11 مهزول عيسى، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران الطبعة الاولى، جسور للنشر والتوزيع، 2014 .

12 وس فتحي، " الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارفة، الطبعة الثانية، دارهومة، الجزائر، 2015.

13 يحياوي عمر، "الوجيز في الأموال الخاصة، التابعة للدولة والجماعات المحلية "، دار هومة، الجزائر، 2001.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

1 جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستر، تخصص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011-2012.

2 أبوعمرو نادية، عماروشن سوهيلة، إكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقارين كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-تاريخ المناقشة 11 جوان 2018.

3 الواهم ليليا ، عبابسية حنان ، منازعات التعدي و الإستلاء في الجزائر ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون عام معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، 2020- 2021.

4 بلقاسمي مبروكة، كودية صباح،" كسب الملكية العقارية بالإلتصاق"، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة، الجزائر، السنة الجامعية 2021-2022.

5 بلقاضي أمينة، وعلي ليندة، "المنازعات العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق شعبة القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2015-2016.

6 بكاي محفوظ بن عيسى، بهدي زوهير بن ناصر، "عقد الوصية الناقل للملكية العقارية"، لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، 2017 – 2018 .

7 بورقبة صورية، سويسي ماجدة،" منازعات الملكية العقارية الخاصة"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفا، الموسم الجامعي 2015-2016.

8 تيقرين تيزيري، حماني حكيمة، "قسمة المال الشائع في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الحقوق في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 / 2013.

9 حمادي إيمان، بسويس وفاء، "الشفعة كمصدر من مصادر الحقوق العينية الاصلية"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2017 / 2018.
10 حمدود خولة، "الشفعة في القانون الجزائري"، لنيل شهادة ماستر تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عب الحميد بن باديس، مستغانم، 2018 /2019.
11 دربالي حكيم،" الوصية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص احوال الشخصية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 -2015.
12 رزوق فاطمة، قابوس ناريمان، "النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري الجزائري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2020-2021.
13 رشاش محمد، "النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري"، لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021 – 2022.
14 زوابلية جميلة أماني، "عقد بيع العقار في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014 -2015.
15 عميري ويزة، صالحي كنزة، "شهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
16 قانة الحاج، "منازعات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020.
17 قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، "لنيل شهادة الماستر في الحقوق"، قانون إداري، جامعة محمد خيض، بسكرة، 2014 /2015.
18 قواورة فريدة، علالي شيماء، "حق الشفعة المدنية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2020 / 2021.
19 مروان صارة، قوادش ديهية، "الشفعة سبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.
20 منصر حفصية، "الإلتصاق كطريق لإكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2016-2017.

رابعا: المجلات:

1 صدوقي المهدي ، شرايطي خيرة ، غريبي محمد ، " دعاوي الحيازة في التشريع" ، مجلة الذكر القانوني السياسي ، العدد الخامس ، ص 11- ص29.
2 قدادرة فوزية، "منازعات عقد الإمتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الجرد 08، العدد 02، جامعة خنشلة، السنة 2021، ص 570-ص584.
3 عبد الله ناصر الدين محمود سويدان، هاشم ناصر الدين محمود سويدان، محامي في نقابة المحامين الفلسطينيين، الإلتصاق بالعقار بفعل الطبيعة كسب لكسب الملكية "دراسة مقارنة" مجلة الشاملة للحقوق، فلسطين مارس2022، ص 75 – ص 94.
4 عمار بوضياف، " المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 13، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي عدد 13، أفريل2006، ص38 - ص57
5 قدادرة فوزية، "منازعات عقد الإمتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الجرد 08، العدد 02، جامعة خنشلة، السنة 2021، ص 570-ص584.

خامسا: النصوص القانونية:

1 أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر من 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
2 أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس سجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.
3 مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396ه الموافق 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم.

4 قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15، والموافق لقانون 05-09 المؤرخ في 4 ماي ،2005 الجريدة الرسمية رقم 43 المؤرخة في 22 جويلية 2005.
5 قانون 90 -25 المؤرخ في أول جمادي الأول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416ه، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.
6 قانون 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد51، صادرة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة 15 أوت 2014.
7 قانون 90-30مؤرخ في جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية (معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 جويلية 2000)، الجريدة الرسمية عدد 52 صادرة في 2 ديسمبر 1990.
8 قانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ر، العدد 21 الصادر في 27 أفريل 1991.المعدل والمتمم الى غاية 13-08 في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.
9 المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لكيفية تطبيق القانون رقم91-11، ج. ر، العدد 51 الصادر في 27 جويلية1993، المعدل والمتمم بالمرسوم 08-202في 04 رجب عام 1429 الموافق 7يوليو سنة 2008.
10 المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 يوليو 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005.
11 قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادرة في 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم.

12قانون 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429ه، الموافق 3 غست سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في 08 شعبان عام 1429ه، الموافق 10 غشت سنة 2008، معدل ومتمم.
13امر رقم 08-04 مؤرخ في 1 ديسمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 3 سبتمبر 2008، معدل ومتمم.
14مرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430ه الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة في 11 جمادى الأولى عام 1430ه الموافق 6 مايو سنة 2009م، معدل ومتمم.
15قانون 10-03 مؤرخ في 05 رمضان 1431ه، الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة الأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2010، معدل ومتمم.
16 مرسوم 10-326 مؤرخ في 17 محرم عام 1432ه الموافق 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، الصادرة 23 محرم عام 1432 الموافق 29 سبتمبر2010، معدل ومتمم.
17قانون 14-10المؤرخ في 30ديسمبر2014، يتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 31 ديسمبر2015، معدل ومتمم.

أ. الأحكام والقرارات القضائية:

1 قرار رقم 42136 مؤرخ في 1986/07/12، م ق 1990، عدد 04، ص 168.
2 قضية رقم 11950، الصادرة عن مجلس الدولة بتاريخ 29 مارس 2004.

سادسا: المحضرات:

1 فراجي كوثر ، الحيازة و اثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري ، التخصص الإجرامي ، جامعة وهران محمد بن احمد .
2 مراحي ريم، الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة.

❖ **مراجيع باللغة الفرنسية:**

OUVRAGES:

1 Ibrahim Najjar, Actes a titre Gratuit, 141 Dalloz, 1999.
2 Michel Viviano, Manuel pratique du permis de construire, 4édition, 2012.
3 Philippe Ch. -A. GUILLOT, droit de l'urbanisme, ellipses.

ARTECLES :

1 ART 2219 code civil Français « La prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultat de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ».

الجانب التطبيقي

برنامج رقمي موجه الى المحامين لتسير وإدارة المنازعات العقارية

SOLaw

المقدمة:

تعتبر المنازعات العقارية من اهم الدعاوي التي تعرض امام القضاء، حيث اهتمت التشريعات الداخلية بتنظيمها رغم الاهمية التي يلعبها العقار في تحقيق النمو والازدهار، الا ان المنازعات العقارية من اصعب المنازعات التي تطرح على مستوى القضاء لصعوبات اجراءاتها و هي كثيرة و معقدة، حتى اهل الاختصاص يصعب عليهم تكييفها.

المشكل القانوني:

ان ما جعلنا نفكر في ابتكار او انشاء برنامج رقمي لتسيير وإدارة المنازعات العقارية، وهو الحل لتقليل من صعوباتها. وباعتماد الجزائر نظام الازدواجية سنة 1996 ، يصعب تحديد جهات الاختصاص (القضاء العادي او القضاء الاداري).

علما أن المنازعات العقارية كثيرة ومتنوعة دائمة الحداثة مواكبة للتغيرات التي تطرأ على العقار، لكونه من أهم الثروات التي يرتكز عليها الاقتصاد الوطني لأية دولة.

حتى ولوكان المحامي متمكن منها إلا أنه يقع في اخطاء إما في تكييفها أوفي إجراءات رفع الدعوى، في الآجال و المواعيد، كذلك إذا كانت الدعوى تستدعي الطعون و الاستئنافات .

ومن ابرزها :

- رفض الدعاوى شكلا و موضوعا.
- استصدار احكام قضائي تقضي على عدم الاختصاص .
- تقادم الدعاوى العقارية .

الحل:

الجديد في هذه الفكرة المبتكرة يكمن في موضوع هذا البرنامج الرقمي، المتمثل في رقمنه المنازعات العقاري

وبهذا البرنامج الرقمي ما يلي :

- يسهل تسير عمل المحامي فيما يتعلق بجميع الدعاوى العقارية.
- اتاحة النصوص القانونية المتعلقة بكل منازعة.
- منبه ينبه المحامي بالمواعيد Une alarme délais
- يتضمن على ميزة المسح Scanner و بذلك تحفظ كل الوثائق.
- يتضمن على الاعدادات و ذلك لتغيير كلمة السر Mot de passe حفاظا على مبدأ سرية المهنة.
- استبدال المصادر الورقية بالمصادر الالكترونية .

إضافة الى ميزة الذكاء الاصطناعي Intelligence artificiel.

يخضع البرنامج للتحيين بحسب التغيرات التي تطرأ عليه Mise à jour.

BMC

Key Partners

- القضاء -La justice.
- مديرية مسح الاراضي و الحفظ العقاري Direction du cadastre.
- مديرية املاك الدولة Direction des biens de l'état.
- المحامين -les avocats.
- المحافظة العقارية Conservateur foncière.
- المبرمج -Informaticien .
- الوكالة الوطنية للتسيير العقار Agence Nationale de Gestion du foncier.
- المديريات الولائية Directions locales.
- نقابة المحامين Bâtonnets d'avocats .
- الموثين Les notaires و المحضرين العقاريين Les notaires et les huissiers.
- المواقع الالكترونية JORADP .

Key Activities

- عمل البرنامج .
- تحميل نموذج العرائض Télécharger le formulaire des requêtes.
- اتاحة الاجتهاد القضائي للعملاء.

Key Resources

- الحاسوب .
- الانترنت .
- المصادر و المراجع.
- وسائل النقل .
- الموظفين.

Value Propositions

- إعداد برنامج رقمي موجه الى المحامين لتسير و إدارة المنازعات العقارية ، و بذلك يسهل تسيير عمل المحامي فيما يتعلق بجميع الدعاوي العقارية .
- اتاحة النصوص القانونية مع التحيين .
- منبه ينبه المحامي بالمواعيد Une alarme délais.
- يتضمن على ميزة حفظ الوثائق التي تم مسحها بواسطة Scanner
- ربح الوقت في دراسة الملفات و توجيه الجيد للعملاء.
- استبدال المصادر الورقية بالمصادر الرقمية.
- يتضمن على ميزة الذكاء الاصطناعي Intelligence artificiel وبها يتم إستخراج المعلومات بصفة آلية و منتظمة.
- يخضع البرنامج للتحيين بحسب التغيرات التي تطرأ عليه Mise à jour

Customer Relationships

- العلاقة مع العملاء تكون علاقة مباشرة (وجها لوجه face à face).
- اتفاقية مع نقابة المحامين Conventions avec les bâtonnets d'avocats.
- التواصل المباشر Relations public.
- Enquête de satisfaction.
- Traitement de réclamation.

Channels

- البيع بالمشاركة
- البيع المباشر La vente direct
- التسويق عبر مواقع الكترونية La vente par sites.
- اتفاقية مع نقابة المحامين للتسويق البرنامج Vente dans le cadre des conventions avec les bâtonnets d' avocats.
- العرض يكون عن طريق الاعلانات publicité او التواصل الاجتماعي les réseaux sociaux.

Customer Segments

- الفئة المستهدفة هم : المحامين Les avocats.
- و من اهدافنا التي ستسعى اليها في تطوير البرنامج ليشمل كذلك : القضاة، المحضرين، الخبراء العقاريين. Les juges, les huissiers, les experts foncier
- بالإضافة الى إعداد تطبيق يشمل العملاء بمعنى المواطن Crée une application Android mobile destinée au large public.

Cost Structure

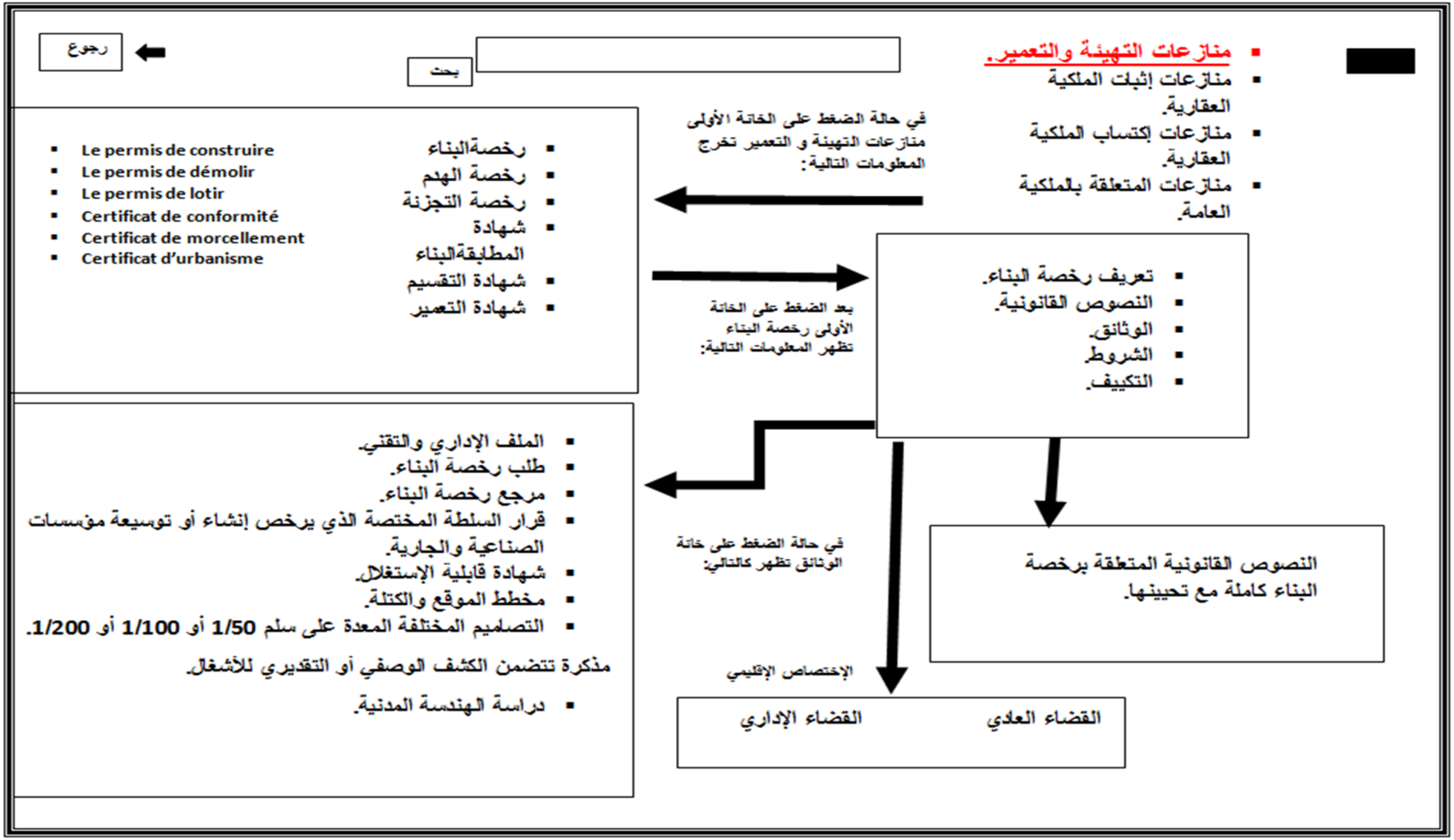
- تكاليف اقتناء البرامج و الدعائم التقنية لإعداد البرنامج .
- تكاليف الاستعانة بالمبرمج مع اعوان الكتابة les programmateurs, main d'œuvre
- Fournitures de bureautiques (papier, stylos, les ouvrages, scanner etc...),équipement et aménagement du bureau...
- تكاليف الاشتراك في المواقع الالكترونية او المجلة القانونية JORDP.
- تكاليف الانترنت.
- تكاليف الذكاء الاصطناعي .
- تكاليف إعداد التطبيق Application Android mobile destinée au large public
- تكاليف التنقل Les frais de transport

Revenue Streams

- احذنا نظام مشابه لبرنامجنا الموجود سابقا الذي يستهدف الموثقين Notaire local الذي حددت قيمته في السوق ب 65000 دج الى 75000 دج
- السعر الذي سنقترحه هو 50000 دج دون الذكاء الاصطناعي .
- التحيين mise à jour .
- تكوين مساعدين في حالة وجود خلل او عطل في البرنامج في تواصل دائم مع الزبون.
- إضافة الذكاء الاصطناعي للبرنامج Intelligence artificiel.

النموذج الاولي :

https://www.figma.com/proto/jXTkbP5SnGTMDwf9K0zEBH/Untitled?type=design&node-id=1-2&scaling=min-zoom&page-id=0%3A1&starting-point-node-id=1%3A2


رجوع
بحث
منازعات التهيئة والتعمير.
منازعات إثبات الملكية العقارية.
منازعات إكتساب الملكية العقارية.
منازعات المتعلقة بالملكية العامة.
في حالة الضغط على الخانة الأولى منازعات التهيئة و التعمير تخرج المعلومات التالية:
رخصةالبناء
رخصة الهدم
رخصة التجزئة
شهادة المطابقةالبناء
شهادة التقسيم
شهادة التعمير
Le permis de construire
Le permis de démolir
Le permis de lotir
Certificat de conformité
Certificat de morcellement
Certificat d'urbanisme
بعد الضغط على الخانة الأولى رخصة البناء تظهر المعلومات التالية:
تعريف رخصة البناء.
النصوص القانونية.
الوثائق.
الشروط.
التكييف.
في حالة الضغط على خانة الوثائق تظهر كالتالي:
الملف الإداري والتقني.
طلب رخصة البناء.
مرجع رخصة البناء.
قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيعة مؤسسات الصناعية والجارية.
شهادة قابلية الإستغلال.
مخطط الموقع والكتلة.
التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 أو 1/100 أو 1/200.
مذكرة تتضمن الكشف الوصفي أو التقديري للأشغال.
دراسة الهندسة المدنية.
النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء كاملة مع تحيينها.
الإختصاص الإقليمي
القضاء العادي
القضاء الإداري

الشروط

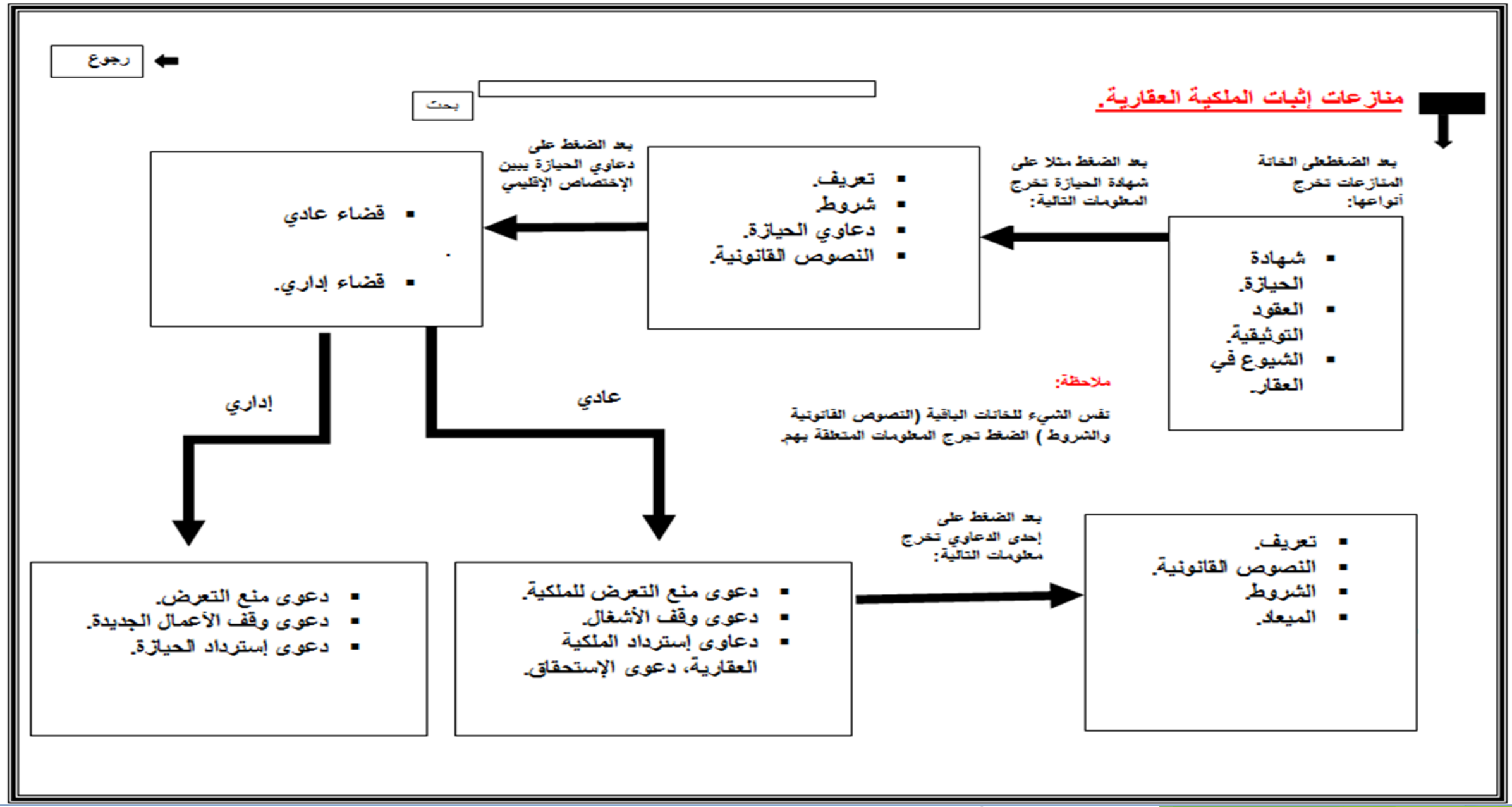
في حالة الضغط على خانة الشروط منح
رخصة البناء تظهر المعلومات التالية:

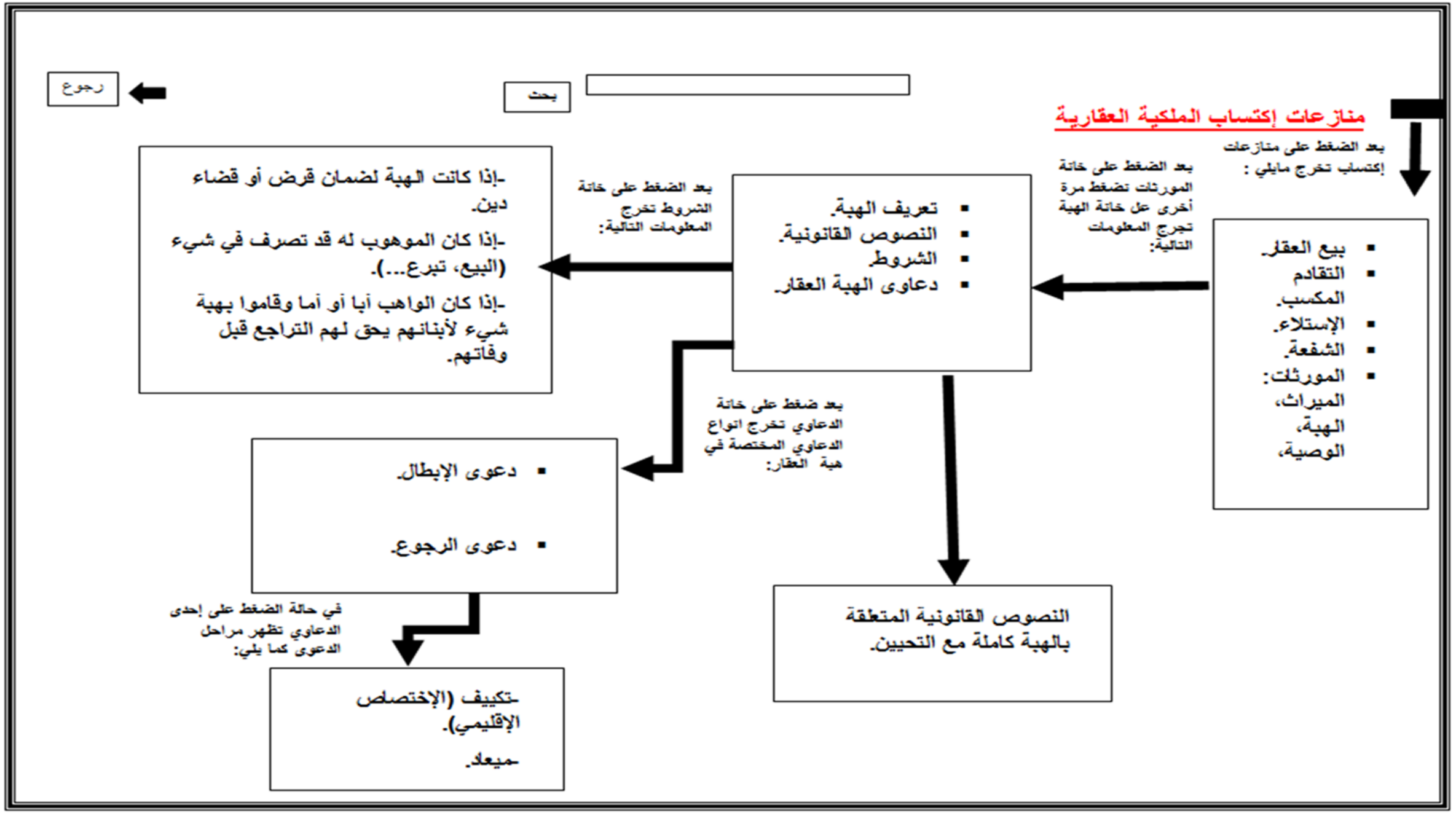
شروط منح رخصة البناء:

- الشروط الخاصة بالطالب والبناية التي يريد إنجازها.
- الشروط المتعلقة بكيفية منح رخصة البناء.

- الجهات المختصة بمنح رخصة البناء.

1. من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.
2. من قبل الوالي أو الوزير.


رجوع
بحث
منازعات إثبات الملكية العقارية.
بعد الضغطعلى الخانة المنازعات تخرج أنواعها:
شهادة الحيازة.
العقود التوثيقية.
الشيوع في العقار.
بعد الضغط مثلا على شهادة الحيازة تخرج المعلومات التالية:
تعريف.
شروط.
دعاوي الحيازة.
النصوص القانونية.
بعد الضغط على دعاوي الحيازة يبين الإختصاص الإقليمي
قضاء عادي
قضاء إداري.
ملاحظة:
نفس الشيء للخانات الباقية (النصوص القانونية والشروط) الضغط تجرج المعلومات المتعلقة بهم.
عادي
إداري
بعد الضغط على إحدى الدعاوي تخرج معلومات التالية:
تعريف.
النصوص القانونية.
الشروط.
الميعاد.
دعوى منع التعرض للملكية.
دعوى وقف الأشغال.
دعاوى إسترداد الملكية العقارية، دعوى الإستحقاق.
دعوى منع التعرض.
دعوى وقف الأعمال الجديدة.
دعوى إسترداد الحيازة.


رجوع
بحث
منازعات إكتساب الملكية العقارية
بعد الضغط على منازعات إكتساب تخرج مايلي :
بيع العقار.
التقادم المكسب.
الإستلاء.
الشفعة.
الموروثات: الميراث، الهبة، الوصية،
بعد الضغط على خانة الموروثات تضغط مرة أخرى عل خانة الهبة تجرج المعلومات التالية:
تعريف الهبة.
النصوص القانونية.
الشروط.
دعاوى الهبة العقار.
بعد الضغط على خانة الشروط تخرج المعلومات التالية:
-إذا كانت الهبة لضمان قرض أو قضاء دين.
-إذا كان الموهوب له قد تصرف في شيء (البيع، تبرع...).
-إذا كان الواهب أبا أو أما وقاموا بهبة شيء لأبنائهم يحق لهم التراجع قبل وفاتهم.
بعد ضغط على خانة الدعاوي تخرج انواع الدعاوي المختصة في هبة العقار:
دعوى الإبطال.
دعوى الرجوع.
في حالة الضغط على إحدى الدعاوي تظهر مراحل الدعوى كما يلي:
-تكييف (الإختصاص الإقليمي).
-ميعاد.
النصوص القانونية المتعلقة بالهبة كاملة مع التحيين.

دراسة السوق
l'étude de marché

les clients العملاء

- المحامون و شركات المحاماة في الجزائر
- الشركات و الافراد الذين لهم نزاعات على الاراضي في الجزائر

les concurrents المنافسون

يوجد العديد من البرامج لتسيير الإداري لمكاتب المحاماة في الجزائر مثل :

Il existe plusieurs logiciels de gestion administrative uniquement du cabinet d'avocat en Algérie, voici quelques exemples:

1. SAADRI
2. CEGID
3. ATLAS
4. LAW MASTER
5. MERIDIAN LAW
6. LEGAL SUITE
7. LEGAL VIEW
8. SOFTLAW

marché local visé السوق المحلية المستهدفة

مكاتب المحاماة و المهنيين القانونين في الجزائر ، مثل المحضرين و الخبير العقاري و الموثقين و الادارات الاخرى .
يمكن ان يختلف هذا اعتمادا على حجم العمل و نطاق سوقه المحتمل

✓ **Merci .**

الفهرس

الجانب النظري.....

مقدمة.....1

الفصل الأول: المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة.....3

المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بالعقارات ذات سند ملكية 4
المطلب الأول: منازعات القسمة.....4

الفرع الأول: القسمة القضائية.....4
أولا: القسمة العينية.....4
ثانيا: القسمة التصفية.....5
الفرع الثاني القسمة الاتفاقية.....5

اولا: قسمة عينية:.....5
ثانيا: قسمة تصفية:.....6
الفرع الثالث: الأثار المترتبة عن القسمة 6
المطلب الثاني: منازعات المتعلقة بحق الشفعة.....6
الفرع الأول: خصائص الشفعة.....7
اولا: الشفعة رخصة إستثنائية :.....7
ثانيا: الشفعة ترد على العقار:.....7
ثالثا: عدم قابلية الشفعة لتجزئة:.....7
رابعا: الشفعة في عقد البيع فقط:.....8
الفرع الثاني: إجراءات اكتساب الملكية عن طريق الشفعة 8
اولا :الاجراءات غير القضائية.....8
ثانيا: الاجراءات القضائية.....8
المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد البيع العقاري.....9

الفرع الأول: الأركان العامة في البيع العقاري.....9
أولا: التراضي:.....9
ثانيا: المحل:.....9
ثالثا: السبب:.....10
رابعا:الشكلية:.....10

الفرع الثاني: إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري.....10
المطلب الرابع: العقود التبرعية.....10
الفرع الأول: الوصية.....11
أولا: الموصي:.....11
ثانيا: الموصي له:.....10
ثالثا: الموصي به:.....11
الفرع الثاني: عقد الهبة.....11
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقارات بدون سند.....12
المطلب الأول: منازعات الحيازة.....13
الفرع الأول: الشروط العامة لدعاوى الحيازة.....14
الفرع الثاني: الأحكام الخاصة لدعاوى الحيازة.....16
أولا: دعوى إسترداد الحيازة.....16
ثانيا: دعوى منع التعرض.....16
ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:.....16
المطلب الثاني: منازعات المتعلقة بالتقادم.....16
الفرع الأول: تعريف التقادم المكسب.....17
أولا: التعريف اللغوي:.....17
ثانيا: التعريف القانوني:.....17
ثالثا: التعريف الفقهي:.....18
الفرع الثاني: أنواع التقادم.....18
أولا: التقادم المكسب الطويل.....19
ثانيا: التقادم المكسب القصير.....19

ثالثا: تقادم الحقوق الميراثية:.....19
الفرع الثالث: شروط إكتساب عن طريق التقادم المكسب.....20
أولا: الشروط العامة للتقادم المكسب:.....20
ثانيا: الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير.....23
المطلب الرابع: منازعات الاستيلاء.....23
الفرع الأول: تعريف الاستيلاء.....23
أولا: الاستلاء لغة.....23
ثانيا: الاستلاء اصطلاحا.....24
ثالثا: الإستلاء قانونا.....24
الفرع الثاني: شروط الإستلاء.....25
الفرع الثالث: دعاوى الإستلاء.....26
أولا: دعوى الإلغاء.....26
ثانيا: دعوى وقف التنفيذ.....27
المطلب الثالث: منازعات الإلتصاق.....28
الفرع الأول: مقصود الإلتصاق.....28
أولا: تعريف الإلتصاق:.....28
ثانيا: أنواع الإلتصاق.....29
ثالث: شروط الإلتصاق.....30
الفرع الثاني: إجراءات الإلتصاق.....32
أولا: شهر الملكية بناءا على طلب صاحب الأرض.....32
ثانيا: شهر الملكية بناءا على طلب الباني في ملك الغير.....33
الفصل الثاني: المنازعات العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة.....35

المبحث الأول: منازعات المتعلقة بأراضي الدولة.....36
المطلب الأول: منازعات عقود الإمتياز.....36
الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز.....37
أولا: مقصود عقد الإمتياز.....37
ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز:.....38
الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز.....39
أولا: الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:.....39
ثانيا: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإمتياز:.....40
الفرع الثالث: منازعات الناشئة عن عقود الإمتياز.....41
أولا: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.....41
ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.....43
المطلب الثاني: منازعات مسح العام للأراضي.....45
الفرع الأول: تعريف مسح العام للأراضي.....45
أولا: تعريف قانوني للمسح العام للأراضي.....45
ثانيا: تعريف الفقهي للمسح العام للأراضي:.....45
الفرع الثاني: إجراءات مسح العام للأراضي.....46
أولا: إجراءات تحضيرية.....47
ثانيا: إجراءات إدارية.....47
ثالثا: إجراءات ميدانية.....48
رابعا: إجراءات قانونية.....48
الفرع الثالث :مراحل المنازعات الناشئة عن المسح العام.....48
أولا: شكاوي إدارية.....48

ثانيا: منازعات قضائية.....49
المطلب الثالث: منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....50
الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية.....50
أولا: تعريف نزع الملكية:.....51
ثانيا: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة.....51
الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....51
أولا: التحقيق في المنفعة العمومية:.....52
ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية:.....52
ثالثا: تحديد قائمة الأملاك والحقوق العقارية:.....53
رابعا: تقدير تقيم الأملاك والحقوق العقارية:.....53
خامسا: القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك:.....54
سادسا: القرار الإداري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة:.....54
الفرع الثالث: الدعاوى الناشئة عن نزع الملكية.....56
أولا: دعوى الإلغاء:.....56
ثانيا: دعوى التعويض:.....57
ثالثا: دعوى الإسترجاع:.....58
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.....59
المطلب الأول: منازعات المتعلقة برخصة البناء.....59
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....59
الفرع الثاني: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء.....60
أولا: منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:.....60
ثانيا: منح رخصة البناء من قبل الوالي:.....61
ثالثا: منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير: 61
الفرع الرابع: منازعات رخصة البناء.....61

اولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:.....61
ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري:.....62
ثالثا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي:.....62
المطلب الثاني: رخصة الهدم.....62
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....62
الفرع الثاني: مدة صلاحية رخصة الهدم.....62
الفرع الثالث: الجهة المختصة بالدعاوي المتعلقة برخصة الهدم.....63
أولا: على مستوى القضاء الاداري:.....63
ثانيا: المنازعات التي يحتص بها القضاء العادي:.....63
المطلب الثالث: شهادة المطابقة.....64
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.....64
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.....64
أولا: التصريح بانتهاء الأشغال:.....64
ثانيا: تحقيق من مصداقية شهادة المطابقة:.....65
ثالثا: تسليم شهادة المطابقة.....65
المطلب الرابع: رخصة التجزئة.....65
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.....66
الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة.....66
الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.....66
أولا: طلب رخصة التجزئة.....67
ثانيا: تحقيق في طلب رخصة التجزئة 67
ثالثا: إصدار القرار بمنح رخصة التجزئة:.....67
خاتمة.....69

الملاحق.....
قائمة المراجيع.....70
الجانب التطبيقي.....
الفهرس.....77