

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: ماستر

تخصص: قانون أعمال



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم:

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: جراد بلقاسم

تحت عنوان

اكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذة : بوقرة العمرية
مشرفا و مقررا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ : فراحتية كمال
مناقشا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذة : حميدوش آسيا

السنة الجامعية: 2018 - 2019

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم
و الصلاة و السلام على رسول الله الكريم

أتقدم بخالص الشكر و العرفان الى
بداية للأستاذ فراحية كمال على قبوله الإشراف على هذا العمل و على كل
المساعدات و النصائح و التوجيهات القيمة التي قدمتها لي

كما أتقدم بالشكر و العرفان الى أعضاء لجنة المناقشة
الذين تفضلوا بقبولهم مناقشة مذكرتي هاته

كما لا تفوتني الفرصة أيضا أن أتقدم بخالص الشكر و التقدير الى كافة
أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بشكل خاص و الى كافة أساتذة جامعة
محمد بوضياف بالمسيلة بشكل عام

و الى أعضاء الطاقم الإداري و على رأسهم السيد عميد الجامعة و السيد عميد
كلية الحقوق و العلوم السياسية على كل المساعدات و الإسهامات التي
تفضلوا بها لإنجاح مشوارنا الدراسي

فالشكر و التقدير للجميع

الفهرس

إهداء

أهدي هذا المجهود الفكري المتواضع

الى كل الأهل و الأقارب

الى دفعة الماستر جميع التخصصات في جميع جامعات القطر الوطني

الى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد

فلكل هؤلاء ألف تحية

مقدمة

يعد العقار مسألة جوهرية و حيوية فيتحقيق التنمية الاقتصادية و الإجتماعية الشاملة في جميع دول العالم دون استثناء و لهذا السبب فانه يحظى باهتمام كبير لدى المجتمعات من جهة و لدى الحكومات من جهة ثانية .

و عليه أصبح لزاما على هؤلاء من وضع منظومة تشريعية كفيلة بالنهوض بعملية تسيير العقار و عدم ترك الموضوع لعامل الصدفة و التكهّنات .

إن المنظومة التشريعية العقارية في الجزائر على الخصوص غنية بالنصوص و القوانين التنظيمية و التطبيقية و قد ساهمت في تطور المجتمع في جميع مراحله ما بعد الاستقلال و قبله كما إن الملكية العقارية عرفت هي الأخرى تطور كبيرا فمن محدودية الملكية العقارية الخاصة و طغيان الملكية العمومية الى التنازل عن الأملاك التابعة للدولة لفائدة الأفراد لنصل في النهاية الى قوانين عقارية مبنية على حرية المعاملات و تحريرها من القيود الإدارية .

هذا البحث الموسوم بعنوان اكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري و للتفصيل فيموضوعالبحثارتأينادراسته تحتالإشكاليةالتالية :

ماهيالحالات القانونية التي تسمح بنقل الملكية العقارية فيما بين الخواص من جهة و بين الدولة و الخواص من جهة ثانية .

1- أهمية الدراسة :

أهمية الدراسة فتظهر من خلال تبيان جملة طرق و آليات كسب الملكية العقارية ذاتها في التشريع الجزائري وهو أهم الموضوعات التي تدخل المشرع الجزائري من أجل تنظيمها لتجنب المجتمع إشكالية النزاعات التي قد تنشأ أثناء سير إجراءات انتقال الملكية العقارية .

2-إشكالية البحث :

إذا كان المشرع الجزائري قد فرض جملة من التشريعات المنظمة للانتقال السلس للملكية العقارية فالسؤال المطروح هو ما مدى علم المواطنين بالحالات التي وضعها المشرع الجزائري و التي تمكنه من كسب الملكية العقارية بالطرق القانونية بعيدا كل البعد عن المعاملات العقارية العرفية التي أثبتت بالممارسة هشاشتها من جهة و عدم مشروعيتها من جهة أخرى .

3-أهداف البحث :

تتلخص أهداف البحث أساسا في محاولة تبيان مجموعة النصوص التشريعية و الإجراءات الإدارية التي تضمن حماية الملكية الفردية و الجماعية من خلال الإجراءات المقررة في هذا الشأن و الوصول بمجتمع يكرس عملية الإنتقال القانوني للملكية العقارية .

4-أسباب اختيار الموضوع :

تتلخص في أسباب ذاتية و موضوعية فأما الذاتية منها فترجع الى كوني كنت موظف سابق لدى إدارة أملاك الدولة لولاية المسيلة بالإضافة الى اهتمامي بالقانون العقاري بصفة خاصة و أما الموضوعية فترجع الى كثرة التساؤلات المطروحة من المواطنين حول الكيفيات القانونية التي تسمح لهم بكسب الملكية العقارية بالطريقة التي تتماشى مع القانون سواءا ما تعلق منها بالملكية العقارية الخاصة أو الأملاك الوطنية .

5-المنهج المستخدم :

إن دراسة موضوع طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري اقتضي اعتماد المنهج الاستقرائي , وذلك بتتبع النصوص القانونية المنظمة للموضوع.

6-مبررات تقسيم البحث :

بما أن عنوان البحث هو اكتساب الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري فهذا يعني تبيان جميع الحالات التي تناولها المشرع و التي تعتبر كآلية لكسب الملكية العقارية . و من أجل الإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم البحث وفق خطة ثنائية أي فصلين . الفصل الأول يتكلم عنحالات كسب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات التوثيقية أي المبرمة أمام الموثق العمومي و جعلت لهذا الفصل ثلاثة مباحث المبحث الأول تناولنا فيه موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات التوثيقية بتطابق الإرادتين .

و المبحث الثاني اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات التوثيقية بفعل الإرادة المنفردة . و المبحث الثالث و الأخير تناولنا فيه اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات التوثيقية بفعل الواقعة المادية .

أما الفصل الثاني فيتركز على كسب الملكية العقارية الخاصة المبرمة أمام السلطات الإدارية أو عن طريق السندات الإدارية . و جعلت لهذا الفصل ثلاثة مباحث أيضا . المبحث الأول تناولنا فيه اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات الإدارية بتطابق الإرادتين

و المبحث الثاني اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات الإدارية بفعل الإرادة المنفردة .
و المبحث الثالث و الأخير تناولنا فيها اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات الإدارية
بفعل الواقعة المادية و أخيرا الخاتمة .

إن اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الحالات العادية تتم أمام الموثق العمومي و الذي يعتبر ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة ⁽¹⁾. و من خلال هذا فان الموثق يكون مجال تدخله قد حدد بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق و الذي يغلب عليه الطابع العقاري أكثر نظرا لحساسيته من جهة و تكلفته الباهضة من جهة ثانية .

العقار هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه بحيث لا يمكن نقله من مكان الى آخر دون تلف على غرار المنقول. فالمادة 684 من ق.م.ج تنص على انه :

(يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار)⁽²⁾

كما عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري بأن : (الملكية العقارية الخاصة هي التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها)⁽³⁾

المبحث الأول اكتساب الملكية العقارية الخاصة بتطابق الإرادتين

ان موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات التوثيقية يجرنا الى الحديث في هذا المبحث للتكلم طرق اكتساب الملكية العقارية بتطابق الإرادتين و من هذه الطرق نسجل عقد البيع و الهبة بالإضافة الى كلا من عقدي المبادلة و البيع بالمزاد العلني التي تبرم بين الأفراد و أمام الموثق العمومي .

1- القانون 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ج ر رقم 14 .

2- المادة 684 من لأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

المطلب الأول

البيع

لقد قسم المشروع الجزائري العقود الى عقود مسماة وأخرى غير مسماة ،والعقود المسماة هي التي أعطاها المشرع اسما خاصا وأخضعها لقوانين خاصة ،ومن أهمها نجد عقد البيع العقاري الذي أولاه المشرع اهتماما كبيرا وخصه بمجموعة من الأركان والخصائص لابد من توفرها لتمييزه عن باقي العقود الأخرى .

وعرف الاستاذ عبد الرزاق السنهوري عقد البيع "عقد ملزم لجانبين ،اذ يلزم البائع بان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر ،ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك الثمن نقدا (1).

وكل هذه التعاريف لخصها المشرع الجزائري في النص المادة 351 من القانون المدني من الفصل الأول الباب السابع الخاص بالعقود المتعلقة بالملكية "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر ،في مقابل ثمن نقدي (2).
و عليه فالبيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي في مقابل ثمن نقدي (3)

الفرع الأول :أركان عقد البيع

للبيع أركان ثلاث وهي الرضا ،المحل ،السبب واذا انعدم أحد هذه الأركان فلا ينعقد العقد ويكون باطلا بطلان مطلقا .

الفقرة الأولى :الرضا

البيع عقد رضائي في القانون المصري والفرنسي ، فينعقد بمجرد التراضي دون الحاجة الى اتباع شكلية معينة سواء كان محله منقولا او عقارا .

أما في القانون الجزائري فهو رضائي اذا كان محله منقولا ،ولكنه شكلي اذا كان محله عقارا وهذا استنادا للمادة 12 من قانون التسجيل والرضا هو تطابق ارادة كل من البائع والمشتري على طبيعة العقد المراد ابرامه ، وعلى الشيء المبيع والثن ويجب أن تكون هذه الارادة خالية من العيوب ومثال ذلك اذا قال أحد المتعاقدين للآخر أنا أبيعك هذه السيارة فرد الطرف الآخر وقال أقبل الشراء ، وهنا توافر تطابق الايجاب مع القبول وبالتالي انعقد العقد ولا يكفي لانعقاد

1- عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج 5

2- المادة 351 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

عقد البيع الاتفاق على نوع العقد والشيء المبيع وانما يجب ان يتفقا كذلك على الثمن ومقدار الشيء المبيع .

الفقرة الثانية : المحل

القاعدة العامة في العقود الخاصة هي أن محل العقد هو التزام طرفيه ،ومنه فمحل عقد البيع هو الالتزام الرئيسي للمشتري والالتزام الرئيسي للبائع ، فالبائع هو نقل ملكية المبيع للمشتري هو دفع الثمن نقدا .وبالتالي هناك محلين الأول ينصب على المبيع والثاني على الثمن .

الفقرة الثالثة : الثمن

لقد عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري عقد البيع على أنه " عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ،في مقابل ثمن نقدي . " ومن هذا يتبين أن الثمن ركن من أركان البيع لا ينعقد الا بوجوده ، وهو عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المشتري مقابل انتقال ملكية أحد الأشياء أو حق مالي .والثمن كركن في عقد البيع يجب الاتفاق عليه بين المتعاقدين وذلك بتعيينه أو على الأقل بيان الاسس التي تؤدي بطريقة لا تثير النزاع في مقداره مستقبلا ،ويتم تقديم الثمن اما باللجوء الى سعر السوق أو السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بين المتعاقدين ،وهو ما نصت عليه المادة 357 من القانون المدني الجزائري ،ويجب أن يكون الثمن حقيقيا يبين جليا نية المتعاقدين أنهما أرادا إبرام العقد فلا يكون تافها ولاصوريا⁽¹⁾

الفقرة الرابعة : السبب

لا يتميز السبب في عقد البيع بأية خصوصية ،بل تطبق عليه القواعد المنصوص عليها في المادتين 97-98 من القانون المدني الجزائري فيجب أن يكون السبب موجودا ومشروعا⁽²⁾ فشرط الوجود ينصرف الى الغاية التي يقصد الملتزم الحصول عليها أما شرط المشروعية فينصرف الى السبب الدافع أيا للبائع الذي دفع الملتزم الى أن يرتب الالتزام في ذمته ،فاذا كان الباعث للمتعاقدين معا غير مشروع كان العقد باطلا بطلانا مطلقا أما اذا كان الباعث لأحدهما غير مشروع فنفرق بين اذا ما كان الطرف الآخر يعلم بعدم مشروعية هذا الباعث أو

1- الدكتور أحمد حسن فتادة ، عقد البيع ، ديوان المطبوعات الجامعية - 1994 ص 87

2- المادتين 97 - 89 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

لا يعلم في الحالة الأولى يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا أما في الحالة الثانية لا يكون العقد باطلا. ويبرر هذا الحكم على الحرص على استقرار التعامل فلا يبطل عقد البيع .
يعتبر عقد البيع من أهم العقود المسماة التي ترد على الملكية، والكثرة التداول فيها الحياة العملية حيث يلتزم أحد المتعاقدين بنقل ملكية شيء إلى الآخر، وهذا الأخير يلتزم من جهة بهدف المقابل الذي تعهد به في نظير الشيء الذي انتقلت ملكيته إليه، ولهذا يعد البيع وسيلة الشخص في تصريف ما زاد عن حاجاته هو التزود بما يرغب في تملكه .

الفرع الثاني : خصائص عقد البيع العقاري

من خلال تعريف المادة 351

من القانون المدني الجزائري يتبين أن للبيع عدة خصائص منها كاختصاصه بغيره من العقود وتعتبر خصائصه عامة و
هناك خصائص تتميز بها عن غيرها من العقود وتعتبر خصائص خاصة .⁽¹⁾

الفقرة الأولى : عقد البيع عقد رضائي

العقد الرضائي هو العقد الذي لا يتطلب بالمشترع أن يعقد شكلا خاصا وإنما يكفي تراض طرفيه على انعقاده. بحيث يكفي التعبير عن رغبتهم في انعقاد العقد أي كأن يشكلا هذا التعبير كتابة أو شفاهة أو بالإشارة الدالة.
أما العقد الشكلي فهو العقد الذي يشترط لانعقاده إفراغ رضا أطرافه في شكل معين ومبدأ رضائية البيع ليس متعلقة بالنظام العام فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على خلافه فيجوز لهما الاتفاق على أن يعقد البيع بينهما في شكل معين كتدوينه في ورقة رسمية فلا ينعقد البيع في هذه الحالة إلا باستيفاء الشكل المتفق عليه ولكن بما أننا لأصل أن عقد البيع رضائي فيجب على المتعاقدين إذا أرادا مخالفة هذا الأصل وتعليق وجود البيع على تحرير العقد أن يظهرا هذه النية صراحة. كما قد يكون عقد البيع قضايا مثل ذلك في العقارات المحجوزة.⁽²⁾

الفقرة الثانية : عقد البيع ملزم للجانبين

البيع عقد ملزم للجانبين أو عقد تبادل ليلأنه يولد التزامات متبادلة على عاتق المتعاقدين بحيث يصبح كل منهما دائنا ومدينا للآخر في نفس الوقت يرتب على ذلك خضوع البيع لأحكام العقود الملزمة للجانبين.

1- المادة 351 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم -

2- خليل أحمد حسن فتادة - الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري - ص 12

الفقرة الثالثة : عقد البيع عقد معاوضة

حيث أن البائع يحصل على مقابل ما ينفقه إلى المشتري والمشتري يحصل على مقابل ما يدفعه من ثمن للبائع .

الفقرة الرابعة : عقد البيع يرد على الأشياء والحقوق المالية الأخرى

أي أنها لا يقتصر _____ على حق الملكية
وإنما يرد كذلك على سائر الحقوق المالية العينية، الشخصية والذهنية ومن ثم يصح _____ أن يكون محله
حقاً شخصياً _____ يأكما في حواله الحق التي تعتبر بيعاً كلما توافرت فيها بقية مقوماتها وقد يكون محله
الحقوق والذهنية كالملكية الصناعية والأدبية

الفقرة الخامسة : عقد البيع نقلاً للملكية

من البائع إلى المشتري في حاله إذا كان محلهم منقولاً معيناً بالذات أما إذا كان شئياً معيناً بالنوع فإن دور عقد البيع يقتصر على
إنشاء التزام مفيضة البائع نقلاً للملكية.

أما الملكية فتنتزح على عمل ما ديو هو أفرأغاً الأمر إذا كان محل العقد عقاراً العقد لا يعتبر لازماً إلا إذا تلاقحت إرادتي البائع والمشتري
شترياً تلاقياً لإيجابوا القبولوا لإيجابه التعبير عن الإرادة المقترنة بقصد الارتباط الذي ينصب عليها هذا الحق فهو لمطاب
قل هو هناك كما يسمى بالإيجاب الموجه للجمهور ويكون عن طريق إعلان في الصحف أو عرض البضائع في المتاجر إلا أنه
شترط لكي يعتبر إيجاباً في عقد البيع.

أولاً

يتضمن بياناً مفصلاً عن السلعة بما في ذلك الثمن والاعتبار عوداً بالتعاقد، وهي ليست ملزمة لمنوجهها فيجوز لها أن يرد
ضاباً تمام هذا العود.

ثانياً

هذا الإيجاب يقيم رهوناً بتوافر السلعة المعلن عنها فإذا نفذت السلعة وطلب أحد الأفراد بعد ذلك هذه السلعة اعتبر نافذاً
سقوطاً للإيجاب.

ثالثاً

أن يبقوا الإيجاب قائماً إذا صدر قبول من شخص لشراء السلعة بعد سقوط الإيجاب فلا التزام على الموجباً ما القبول فهو تعبد
ر عن إرادته منوجه إليها لإيجابها بالموافقة عليها في عقد العقد
بشراً أن يكون مطابقاً للإيجاب قبل سقوطه أو لا اعتبر إيجاباً جديداً.

الفرع الثالث : الرسمية في عقد البيع

نصت المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل
العقاري على (كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير
الا من تاريخ اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة
يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية. ⁽¹⁾

1- المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري

المطلب الثاني

الهبة

الفرع الأول : تعريف الهبة

الهبة في اللغة هي التبرع والتفضل على الغير بما ينتفع به مالا أو غير مال فمثلا عقارا او منقولاً وغير المال و غير العقار ،كقول انسان لإنسان آخر : "ليهب الله لכולدا " وقد ورد هذا المثل في قوله تعالى " وَإِنِّي خِفْتُ الْمَوَالِيَ مِنْ وَرَائِي وَكَانَتِ امْرَأَتِي عَاقِرًا فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا ﴿٥٥﴾ " (1)

الهبة اصطلاحاً لا تكون الا في المال مما يدل على أن الهبة لغة معنى عام ينتقل الى الخاص.

ولقد ورد ذكر الهبة في القرآن عدة مرات كقوله تعالى : "قَالَ رَبِّ اغْفِرْ لِي وَهَبْ لِي مُلْكًا لَا يَنْبَغِي لِأَحَدٍ مِّنْ بَعْدِي إِنَّكَ أَنْتَ الْوَهَّابُ (35)" (2)

فتنص المادة 206 من قانون الاسرة الجزائري على "تتعد الهبة بالايجاب و القبول ،وتتم بالحيازة ،ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والاجراءات الخاصة بالمنقولات ،وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة " . (3)

كما عرفها المشرع الجزائري في قانون الأسرة في المادة 202 : "الهبة تمليك بل عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تماما على إنجاز الشرط".

وينقل ملكيته دون مقابل سواء كان عقارا أو منقولاً ،والشيء الموهوب لا يكون بالضرورة حق الملكية في العقار أو المنقول ،اذ يجوز أن يكون حق انتفاع .

وقد نصت المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري بأن "الهبة تمليك بلا عوض "قالواهب اذن يتصرف مباشرة في ماله فينقل للموهوب له ملكية الشيء الموهوب ، ويجوز أن يكون ذلك المال أي حق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة في الملكية .

الفرع الثاني :أركان عقد الهبة

ان عقد الهبة شأنه شأن العقود الاخرى ، تتطلب أركان ثلاثة لانشائها "الرضا المحل السبب " لما كان عقدا رسميا استوجب ركن الشكل و عدم توافر هذه الاركان يؤدي الى بطلانها

1- سورة مريم الآية 05

2- صورة ص آية 35

3- المادة 206 من القانون 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري

المطلق ،أما اذا نقص شرط من شروط الصحة فيصبح قابلا للإبطال ولما كانت من العقود الرسمية فتستوجب ركنا آخر وهو التحرير في ورقة رسمية والا كان العقد باطلا .

الفرع الثالث : شروط انعقاد الهبة

الفقرة الأولى : تطابق الإيجاب والقبول :

يستفاد من نص المادة 206 من قانون الأسرة المشار اليه أعلاه أنها أكدت بصريح العبارة على حتمية انعقاد الهبة بالإيجاب من الواهب والقبول من الموهوب له و هذا ما استوجب اقتران ارادتين متطابقتين (1).

الفقرة الثانية: الحيابة

ويقصد بها تمكين الموهوب له من وضع يده على الشيء الموهوب له قصد السيطرة المادية عليه بغية الظهور عليه بمظهر صاحب الحق ولا يتسنى ذلك الا بتسليم المال الموهوب إلى الموهوب له .

فالتشريع الجزائري يعتبر الحيابة ركن في الهبة على غرار ما ذهب إلىه بعض التشريعات المقارنة مثل القانون اللبناني والقانون المدني العراقي .

وتتم حيابة المال الموهوب بوضعه تحت تصرف الموهوب له قصد تمكينه من السيطرة المادية عليه .

الفقرة الثالثة : مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات :والمقصود من هذه الفقرة هو توفر عنصرين أساسيين:

أولا-احترام الإجراءات الرسمية في هبة العقارات أي وجوب إفراغ عقد الهبة في شكل عقد رسمي يحرر من قبل موثق تحت طائلة البطلان المطلق . والمادة 206 من قانون الأسرة الجزائري التي أحالتنا إلى وجوب مراعاة أحكام الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق الذي نص في المادة 12 منه (ز)

زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تضمن نقل ملكية عقار و محلات تجارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الموثق الذي حرر العقد (2).

1- المادة 12 من الأمر 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم التوثيق

2- عبد الرزاق الصنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج 5 - ص 27-28

ثانيا- احترام الإجراءات الشكلية : والقصد من الإجراءات الشكلية هي الأحكام العامة التي جاءت بها المادة 324 مكرر 2 وما بعدها من القانون المدني والمادة 61 وما بعدها من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس التسجيل العقاري هذا فضلا عن اتباع إجراءات التسجيل قصدتحصيل الخزينة العمومية للجانب الضريبي و شهر العقد في المحافظة العقارية حتى تنتج الملكية أثرها بين المتعاقدين. و الغير ⁽¹⁾.

الفرع الرابع : خصائص عقد الهبة

الفقرة الأولى :الهبة عقد عيني وشكلي أو رسمي: حسب ما ورد في نص المادة 206 من قانون الأسرة "تتعقد الهبة بالايجاب والقبول وتتم مع مراعات أحكام القانون التوثيق في العقارات والاجراءات الخاصة في المنقولات واذا اختل احد القيود السابقة بطلت الهبة "

الفقرة الثانية :الهبة هي كذلك عقد ملزم لجانب واحد: وهو الواهب فلا يلتزم الموهوب له بشيئا الا اذا اشترط العوض ،فتكون بذلك ملزمة للجانبين .

الفقرة الثانية : الهبة من عقود التبرع

وقوامها نية التبرع ،وقد تسري الهبة عليها حينئذ أحكام الوصية فلا تنفذ بغير اجازة الورثة الا في ثلث التركة ، ولاكن يتخذ عادة البيع كستار للوصية وكستار للهبة أيضا ،واذا اتخذ البيع كستار للهبة فانه تسري عليه الأحكام الموضوعية للهبة وكذلك جعل المشرع من الهبة في مرض الموت قرينة على أنها وصية وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 204 من قانون الاسرة "الهبة في مرض الموت والأمراض والحالات المخيفة تعتبر وصية ويستشف من نص المادة أن الهبة لا تصح في حالة مرض الواهب مرض الموت وكذلك الحالات المخيفة التي يتعرض لها الواهب مثلا في حالة زلزال أو يكون مهددا بالقتل ففي كل هذه الحالات لاتصح الهبة وتتحول الى الوصية ،ويعتبر هذا حماية لازمة لورثة الواهب وماله

الفرع الخامس :الرجوع في الهبة

يجوز للواهب أن يرجع في الهبة إذا قبل الموهوب له ذلك فإذا لم يقبل الموهوب له جاز للواهب أن يطلب من القضاء الترخيص له في الرجوع اذا كان يستند في ذلك إلى عذر مقبول ولم يوجد مانع من موانع الرجوع ويكون هذا الرجوع بعدة كيفيات نعرضها على النحو التالي :

1- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

الفقرة الأولى: الرجوع بالتراضي

إذا ثبت حق الرجوع فإنه يكون بإرادة الواهب وحده فلن يتوقف على تراض أو تقاض والى هذا ذهب الجمهور من الملكية والشافعية والحنابلة القول بأنه يتوقف الرجوع على التراضي مع الموهوب له فإذا لم يتم التراضي مع الموهوب له فإنه يتوقف على التقاضي

الفقرة الثانية : حالة عدم التراضي

نرى أنه لا سبيل للواهب في هذه الحالة إل اللجوء إلى القضاء ليمارس حقه في الرجوع، ولكن هذا الحق ليس مطلقا بل هناك قيود حددها

القانون الخاص في المادة 211 من قانون الأسرة الجزائري لأبوين فقط الحق الرجوع في الهبة للمال . الموهوب لولدهما باستثناء 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 به أو أدخل عليه ما غير من طبيعته .⁽¹⁾

الفرع السادس :الرسمية في عقد الهبة

نفس الشيء كما هو موجود في عقد البيع فان عقود الهبة المتعلقة بالعقارات هي بدورها لا بد من خضوعها للرسمية نصت المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على (كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية) و هذا طبقا لنظام الشهر العقاري العيني أو الشخصي⁽²⁾

المطلب الثالث
المبادلة

الفرع الأول : المبادلة عقد التزام

المبادلة عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر ،على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود.و في تعريف آخر (المبدلة عقد يلتزم بموجبه كلى المتعاقدين أن ينقل

1- المادة 211 من القانون 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري

2-Gabriel Marty – Pierre raynaud – Philippe jestaz - Droit civil (Les suretés – la Publicité fonciere) 2eme édition-Sirey – 1987 P 446

الى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود) .
و تسري على المبادلة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ، و يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء و مشتريا للشيء الذي قايس عليه .

الفرع الثاني : الرسمية في عقد المبادلة

الكثير من عقود مبادلة العقارات التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد في شكل عرفي ، خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية في المناطق الريفية ، لكن المحاكم تتصدى لها بالرفض (وهي محقة في ذلك) لعدم افراغها في قالب توثيقي .تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني التي أكدت على أنه تسري أحكام عقد البيع على عقد المبادلة ،اذ يعتبر كل متقايضين بائعا للشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايس هو عليه .وبما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية ،فان عقد المبادلة يخضع بدوره هو الآخر للكتابة الرسمية وبالتالي وجوب اثباته بعقد رسمي محرر أمام موثق عمومي يكون موضوع اشهار لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا لكي ينتج آثاره القانونية على الغير ⁽¹⁾.

المطلب الرابع المزاد العلني

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع . كونه محل معاملات يومية للأفراد، و في الوقت الحاضر نجد ان هذه البيوع تعددت بناء على طبيعة المتغيرات منها البيع بالمزاد العلني . وهو عملية بيع و شراء العقارات و المنقولات عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول بها الى أعلى ربح . وهذه الطريقة يستلزمها القانون في بعض الأحوال كبيع أموال المدين جبرا كما قد يكون اختيارا كما لو نظمت مؤسسة مزادا . ويكون محل المزاد بيع منقولات او عقارات .
يحتاج البيع بالمزايدة الى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من العقود . والأمر المهم في مثل هذه البيوع معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب و القبول لان افتتاح المزاد و لو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجابا و إنما هو دعوى الى التقاعد فقط و عطاء المزايدة يعتبر إيجابا . و يلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم آخر بعطاء أفضل .

1 - المادة 415 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

و في هذه الحالة يسقط العطاء السابق . و يتم إرساء المزايدة على اكبر عطاء , و بما أن للبيع بالمزاد العلني ضوابط و قواعد قانونية فقد وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية و تنظيمية لضبط مراحل و إجراءات البيع عن طريق المزاد العلني سواء الاختيارية أو الإجبارية , و اعتبار البيع بالمزايدة عملا تجاريا بحسب الموضوع في القانون التجاري المادة 2 منه ⁽¹⁾

الفرع الأول : تعريف البيع بالمزايدة و إجراءاته

المزايدة أو البيع بالمزاد العلني هو ان يطرح عين للبيع فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير الذي يمنح أكبر مبلغ .

الفقرة الأولى : يدفع كل من يرغب في الدخول للمزايدة مبلغا معيناً يقدره القائم بالبيع حسب أهمية الشيء المعروض للبيع .

وعليه القيام بمعايينة العقارات التي يرغب في المزايدة عليها و يعتبر اشتراكه في المزاد اقراراً منه باتمام المعايينة التامة النافية لكل جهالة .

الفقرة الثانية : يجب تسدد 30% من الثمن الذي رسا عليه المزاد و المصاريف حالا .

يجب على من رسا عليه المزاد أداء باقي الثمن خلال خمسة عشر يوما من اليوم التالي لرسو المزاد عليه فيما عدا الحالات التي تتطلب بحسب طبيعتها ان يتم تسليم المبيع على دفعات , فيتم سداد قيمة كل دفعة بالكامل قبل الموعد المحدد لاستلامها و لا تسوى نسبة 30% المشار اليها الا عند استلام اخر دفعة من المبيع .

الفقرة الثالثة : إذا تأخر من رسا عليه المزاد في استلام الأصناف خلال عشرين اليوم من تاريخ إخطاره بالموعد المحدد لذلك أعيدت المزايدة على ذمته و يلزم بالنقص في الثمن ولا يرد إليه أية زيادة تكون قد تحققت في ثمن البيع ⁽²⁾.

الفرع الثاني : طرق البيع بالمزايدة

تتم المزايدة بإحدى الطرق الثلاثة , اما مزايدة شفوية او عن طريق التعهدات المختومة او مزايدة شفوية مع قبول التعهدات المختومة .

1- المادة 02 من الأمر 59-75 المؤرخ في 16-09-1975 المتضمن القانون التجاري

2- أحمد محمود جمعة - العقود الإدارية - منشأة الناشر المعارف الإسكندرية - مصر 2002 ص 94 - 95

الفقرة الأولى : المزايدة الشفوية

يكون عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علنا ، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام و علني ، يحضر الراغبون في الشراء الى مكان المزايدة و يعلن محافظ البيع بالمزاد بافتتاح الجلسة يليها فورا بقراءة دفتر الشروط الخاصة بهذا البيع ،

على المشاركين دفع تامين قبل دخولهم هذه المزايدة. تبدأ المزايدة باقتراح أي ثمن ولو كان ثمنا رمزيا مع إبقاء السعر المحدد سريا سواء نجحت عملية البيع او فشلت و عندما لا يقدم عطاء يقوم محافظ البيع بالمزايدة بإرساء المبيع الى آخر مزايد و تنهى المزايدة و يحرر محضر بذلك

الفقرة الثانية : المزايدة عن طريق التعهدات المختومة

تحرر التعهدات المختومة بالنسبة لكل حصة بموجب مطبوعة تسلم مجاناً للمزايدين بطلب منهم و يجب ان تصل هذه التعهدات المرسلة عن طريق البريد الى المكتب المعين في أجل أقصاه آخر يوم من أيام العمل لليوم الذي سبق يوم المزايدة و قبل ساعة غلق المكتب ، كما يمكن تلقي العروض قبل افتتاح جلسة الفرز و لا مجال لقبولها بعد الشروع في فتح الاظرفة و يجب ان يحمل العرض المختوم عبارة : عرض لعملية البيع المقررة في الحصة كتابة رقم الحصة و الرقم المسلمة من طرف .

و في حالة إرسال العروض عن طريق البريد يشترط أن ترد عن طريق البريد المسجل على ظرف مزدوج ، بحيث يحمل الظرف الداخلي نفس البيانات السابقة .

و يبيت في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنا أعلى ، حاضرا في جلسة فتح التعهدات او ان يرفق التعهد بصك ذات قيمة مساوية للثمن المقترح بالإضافة الى قيمة الرسم الجزافي و لتفادي رجوع الصك بدون رصيد يمكن اشتراط تأشيرة الشيك .

الفقرة الثالثة : المزايدة الشفوية مع قبول التعهدات المختومة

يعد اللجوء الى هذا الشكل من المزايدات الأكثر استعمالا و هو يمزج بموجبه بين البيع بالمزاد الشفوي و البيع بالتعهدات المختومة لكي يسمح بالتواصل الى نتائج جد مرضية ، و تجنب أي سوء تفاهم او تواطأ بين المزايدين توضع الظروف المختومة للتعهدات على مكتب المزايدة مع افتتاح الجلسة ، و لا تفتح الا بعد اختتام المزايدة الشفوية التي تهم الحصة المعنية بتلك الأظرفة. كما لا يكشف للجمهور المشارك عن مبلغ المقترح الأعلى الا اذا كان يفوق المزاد الشفوي الأخير و يبيت في المزاد لفائدة اكثر المزايدين او الملتزمين عرضا ، و في حالة تساوي العروض الكتابية مع الشفوية تجري على الفور بين المتسابقين الحاضرين الذين اكتبوا هذه العروض مزايدة شفوية محدودة ابتداء من مبلغ العروض المفتوحة و ذلك للفصل بينهم ، و إذا

لم يكن عرض جديد يفوق العرض المقدم يقوم محافظ البيع بإجراء قرعة بينهما فيعين الفائز على أساسها ، و إذا لم تبلغ المزايدات الشفوية او عروض المختومة السعر الأدنى ، يقوم محافظ البيع بالمزايدة بتأجيل المزايدة و يحضر محضر بذلك.

الفرع الثالث : تسليم المستندات التي تثبت الشراء

إذا وفى المشتري بالتزامه من دفع الثمن و الرسم الجزافي يقوم محافظ البيع بتسليمه شهادة البيع و رخصة سحب الأشياء المباعة ، بالإضافة الى الوثائق اللازمة .
لا يتم وضع اليد على الشيء المباع إلا على أساس تقديم رخصة التسليم الذي يذكر فيه الأجل الأقصى لذلك .

الفرع الرابع : تحرير محضر البيع و تصفية الحساب

يحرر محافظ البيع بالمزايدة محضر البيع في ثلاثة نسخ يذكر فيها التاريخ و ساعة و مكان المزايدة ، كما يذكر اسمه و عنوان مكتبه و مراجع وثيقة التوكيل أو العقد القضائي ، و يذكر كذلك مراجع محضر التسليم و الوسائل المستعملة للإشهار في الجرائد اليومية ، و يقوم بوصف أجواء عملية البيع كذكر عدد الحاضرين مثلاً يتطرق بعد ذلك لذكر أسماء و عناوين المشتريين ، و الأشياء المباعة مع القيم التي رسا عليها المزاد.

يقوم في الأخير محافظ البيع بختم المحضر و التصديق عليه ، و يتبع بعد ذلك بذكر مصاريف البيع و ذكر كشف الحساب و يختم بإشهار المحافظ على ما قد تم توصيله ، و ذكر الجهة المستفيدة من باقي القيمة المحصلة مع التفاصيل ، و يؤرخ و يوقع عليه مع ختم المكتب ، و يسجل المحضر في فهارس العقود التي يمسكها محافظ البيع طبقاً للمادة 29 من قانون رقم 291/96 المؤرخ في 1996/09/02⁽¹⁾

الفرع الخامس : إشهار محضر البيع لدى مصالح الحفظ العقاري

يقوم محافظ البيع بالمزاد العلني بشهر محضر البيع بالمزاد العلني اذا كان هذا البيع يتعلق بعقار على أن يراعى محضر البيع جميع الشروط الشكلية و الموضوعية حتى لا يقابل بالرفض من طرف المحافظ العقاري المختص اقليمياً (مكان وجود العقار).

1- مرسوم تنفيذي رقم 96-291 المؤرخ في 02-09-1996 يحدد شروط الإلتحاق بمهنة محافظ البيع بالمزادة وممارستها و نظامها الانضباطي و يضبط قواعد تنظيم المهنة و سير اجهزتها - ج ر عدد 51 الصادرة في 04-09-1996.

المبحث الثاني

اكتساب الملكية العقارية الخاصة بفعل الإرادة المنفردة

ان موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات التوثيقية يجرنا الى الحديث كذلك في هذا المبحث للتطرق لاكتساب الملكية العقارية بفعل الإرادة المنفردة و هذا من خلال التطرق الى عقد الحيازة و التقادم المكسب بالإضافة الى عقد الوصية و الوقف .

المطلب الأول الحيازة و التقادم المكسب

لجأ المشرع الجزائري الى تبني إجراء التقادم المكسب الذي من خلاله يسمح للأفراد المالكين للعقارات الغير ثابتة بسند رسمي بإثبات حقهم عن طريق الحيازة المؤدية للتملك بالتقادم باعتباره وسيلة تخول لأي شخص التمسك به أمام القضاء بدفع يتضمن المطالبة بتثبيت الملكية وفقا لأحكام التقادم المكسب .

الفرع الأول : شروط اكتساب الملكية العقارية بالتقادم

الفقرة الأولى : الحيازة مدة 15 سنة

نص القانون المدني من خلال المادة 827 حيث نصت «من حاز منقولا او عقارا او حقا عينيا منقولا كان او عقار دون ان يكون مالك له او خاص به صار له ذلك ملكا ، اذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ⁽¹⁾» تعتبر الحيازة القانونية بكافة شروطها الواردة على عقار قابلة للتعامل فيها و تملكها خلال مدة معينة للتمسك بالملكية أمام القضاء.

يرتبط التقادم المكسب للملكية بالحيازة ارتباطا وثيقا ، بل ان الحيازة هي العنصر الاساسي في التقادم فيجب ان يمتد وضع اليد على الحق العيني خلال مدة معينة في نهايتها يصبح الحائز صاحب هذا الحق وفقا للقانون دون منازع

الفقرة الثانية : شرط عدم خضوعه لعملية المسح العام للأراضي

يشترط في الحائز قبل التطرق إلى إجراءات عقد الشهرة ، أن يحوز عقاراً لم تمسه إجراءات المسح طبقاً لما جاء به الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح

-1 المادة 827 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كما يشترط أن يكون العقار من نوع الملك ، و تكون الحيازة مستمرة و غير منقطعة ، و غير متنازع عليها، علانية غير مشوبة بلبس ، تستمر هذه الحيازة لمدة 15 سنة غير منقطعة .⁽¹⁾

الفرع الثاني : عناصر الحيازة

الفقرة الأولى : العنصر المادي

و هو السيطرة المادية او الفعلية على الشيء او حق عيني عليه ، فالشخص الذي يدعي انه المالك يستطيع اثبات حيازته المادية بكافة طرق الاثبات .

يقع على من يتمسك بالحيازة اثبات الركن المادي لها باثبات الحيازة الفعلية بالاعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين فاذا كانت العين منزلا لا يمكن اثبات الحيازة الفعلية الا بالسكن او قيامه بالترميم .

يتم اثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الاثبات كالبينة و القرائن و التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي .و للمحكمة ان تستدل وضع اليد من اقوال الشهود الذين يتم تلقي شهاداتهم مباشرة من القاضي .لاكن لا يكفي ان تكون الحيازة الفعلية لممارسة الاعمال .

المادية و السيطرة عليها بل يستوجب ان تكون الحيازة ظاهرة ، اما من يعتمد الى الانتفاع بشيء المحوز سرا فلا يجوز له ان يتمسك

بصفة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر لان الحيازة التي يحيطها التكتم تقوم على الشك و لايجوز التمسك بها في مواجهة الغير .

الفقرة الثانية : العنصر المعنوي

فهو نية الحائز ان يباشر الأعمال المادية التي يباشرها على شيء لحساب نفسه و ليس لحساب شخص آخر فالأصل فيه أن يكون حائزا لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض و من اي عيب من العيوب .

بتوفر هذه الشروط ، يمكن للحائز أن يلجأ إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق لإعداد عقد الشهرة للاعتراف بالملكية.

إن عقد الشهرة له إجراءات خاصة به تميزه عن باقي العقود، و تتمثل فيما يلي:

1-الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

بعد تقدم الحائز إلى مكتب التوثيق، يقدم للموثق كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية و موقعها و مشتملاتها، و مساحتها

و يقدم الحائز الوثائق التالية :

- الأوراق المثبتة للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين في حالة تعددهم.
- الشهادات المكتوبة (قد يفهم منها إفادات الشهود المكتوبة)
- مخطط الملكية الذي يعده الأشخاص المعتمدون (مهندسين خبراء عقاريين مقيدين في جدول الهيئة) .

- تصريح شرفي بأن المعني أو المعنيون يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المادة 827 من القانون المدني.

يلتزم الموثق المقدم إليه الطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية تحديد الوضعية القانونية للعقار و فيما اذا كانت هذه المصالح لها حقوق على العقار أم لا .

يقوم الموثق بعدها بنشر إعلان الطلب بإعداد عقد الشهرة ، عن طريق الإلصاق في مقر البلدية لمدة أربعة أشهر، و النشر في احدى الصحف الوطنية ، قصد اطلاع الغير عليه و تقديم الاعتراضات المحتمل وجودها، وذلك على نفقة الأطراف المعنية. يدعى كل شخص للإدلاء بمطالبه بشأن العقار أو الحقوق العينية العقارية، التي هي محل التقديم مكتوبة إلى الموثق، في أجل أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ النشر المذكور أعلاه. في نهاية الآجال المذكورة آنفاً (أربعة أشهر)، و في حالة عدم وجود اعتراض سواء من السلطات العمومية أو الخواص، يقوم الموثق المسؤول بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل ، و في حالة الاعتراض على صفة المالك الحائز، يحيل الموثق الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعهم . في حالة عدم وجود اعتراض لا من جهة السلطات العمومية و لا من جهة الخواص يحزر الموثق العقد ، هذا الأخير يكون محل تسجيل لدى مصالح التسجيل و الطابع و يودع كذلك لدى المحافظة العقارية قصد عملية الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية و من ثم يكتسب الصفة الرسمية .

كل هذه الإجراءات المذكورة سابقا منصوص عليها في المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن اجراء اثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة الذي ألغى بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء

لمعينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و الذي سنتناول موضوعه في الفصل الثاني من هذا البحث⁽¹⁾

المطلب الثاني الوصية

تعد الوصية من أهم التصرفات في حياتنا اليومية باعتبارها من أهم التبرعات بالأموال بعد الوفاة ، و لحدوث ذلك أوجب المشرع جملة من الأركان والشروط التي سنعرضها كما يلي :

الفرع الأول : تعريف الوصية

قانون الأسرة الجزائري عرفها في المادة (184) الوصية تملك مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع⁽¹⁾ ومعنى مصطلح "تمليك" الواردة في المادة 184 ق أ هو الوصية بالعيان من منقول أو عقار وكذا وصية بالمنافع من سكن دار أو زراعة أرض ،وجميع أنواع الوصايا سواء كانت بالمال أو غيره أما المراد من جملة "مضاف الى بعد الموت " أن أثر التصرف الذي تم في حال الحياة لا يترتب أي أثر الا بعد موت الموصي .

أما المقصود من كلمة "التبرع" هو أن الوصية تتم بدون عوض باعتبارها مال أوجب الموصي في ماله تطوعا بعد موته لذا نجد أن قانون الأسرة الجزائري الصادر في 1984/06/09 قد عالج أحكامها ووضع شروطها في المواد من (184 الى 201) .

و عليه يمكن تعريف الوصية بأنها تصرف مضاف الى ما بعد الموت يكون للموصي بمقتضاه أو ينقص كل أو بعض ماله الى الموصى له أو يخوله حقا يتعلق بهذا المال .

الفرع الثاني : أركان الوصية

الوصية تشترك مع الميراث كونها سببا من اسباب كسب الملكية بسبب الوفاة و قد نصت عليها المادة 775 ق م

الفقرة الأولى : الموصي

يجب لصحة الوصية توفر الشروط معينة في الموصي نصت عليها المادة 186 من قانون الأسرة فاذا تخلف احدها لم تصح الوصية⁽²⁾.

1- القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

2- القانون 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة ص 184

أولاً : الرضا

يجب أن يتوافر رضا الموصي ، فإذا كان مكرها أو مخطئا فلا تصح الوصية ، وكذلك لا تصح وصية السكران بأنه لا قصد له لأنها تضر ورثته ، إذا القاعدة مقررة في هذا الشأن لا ضرر ولا ضرار .

ثانيا : سلامة العقل

جاء في نص المادة 186 من قانون الأسرة بأنه "يشترط في الموصي ان يكون سليم العقل" كما أن الفقهاء جميعا متفقون على أن يشترط في الموصي لتصبح وصيته أن يكون عاقلا مميزا فإذا انعدم العقل والتمييز فلا وصية على هذا لا تصح وصية المجنون.

ثالثا : البلوغ

هو مناط التكليف في الأحكام الشرعية فلا تصح الوصية عن صبي غير مميز لأن الوصية تبرع مالي فلا يتم الا بوجود الارادة والتمييز ولهذا يشترط المشرع الجزائري في المادة 186 من قانون الأسرة أن يكون الموصي "بالغا من العمر 19 على الأقل " ⁽¹⁾ وهذا ما معناه ضرورة التمتع بسن الرشد القانونية الواردة في المادة 40 من القانون المدني .

الفقرة الثانية : الموصى له

هو كل انسان جاز له التملك ، سواءا كان موجودا أو منتظر الوجود كالحمل بشرط أن يولد حيا فإذا مات الموصى له قبل الموصي بطلت الوصية و تصح الوصية مع اختلاف الدين بين الموصي و الموصى له .

الفقرة الثالثة: الموصى به.

أولاً : أن يكون الموصى به مالمقابل للتوارث والتملك لتعقد الوصية الصحيحة يجب أن يكون الموصى به الناقلة للملكية كالبيع والهبة وغيرها حال الحياة الموصى لأن الوصية تملك و مال يقبل التملك لا تنشأ به الوصية ، وعليه فان ما لم يجز فيه الإرث وما لم يصلح للتعاقد عليه قيد الحياة الموصي لا تصح الوصية به بالوظائف العامة أو بالأموال الخاصة بالدولة أو بالأموال المباحة لأحد من الأشخاص بأي عقد من العقود المنظمة في القانون وغيرها من الحقوق الشخصية والمهنية .

1- المادة 186 من القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة

ثانياً : يجب ان يكون مالا من أموال الموصي يدخل في ملكه قبل موته .

ثالثاً : يجب ان لا تتجاوز قيمة الموصى به حدود ثلث التركة و ما زاد عن الثلث يتوقف على اجازة الورثة

الفرع الثالث : تحرير عقد وصية:

الوصية هي عقد احتفالي ،لهذا أخضعها المشرع لاجراءات خاصة تميزها عن باقي العقود التوثيقية الأخرى .ومن الاجراءات الشكلية الهامة الواجب احترامها من قبل الموثق أثناء تحرير الوصية هي "مسألة الشهود فيجب أن يكون الشهود كاملي الأهلية ولا صالح لهما في الوصية ولا تربطهما بالموثق أو بالمتعاقدين صلة قرابة أو مصاهر أو وقت شهادة الشهود وهو وقت وجود ركن العقد الأساسي وهو التراضي ،أي سماع صيغة العقد وكلام المتعاقدين ،لأن الحكمة من الشهادة هو فهم ما يدور في مجلس العقد من كلام وشروط ،حتى يمكن بعد ذلك أداء الشهادة.

لكن الاشكال الذي طرح بحددة في الحياة العملية عن مصير "الوصية" التي تحرر بحضور شاهدين فقط من أقرباء أو أصهار طرفي العقد ؟

قبل الاجابة على هذا السؤال أود أن أعيد التذكير بأن الوصية تعد من العقود الاحتفالية مثلها مثل الهبة ،الوقف التنزيل والزواج تخضع لاجراءات خاصة تميزها عن باقي العقود

الرسمية الأخرى ،وهذا بالنظر الى خطورتها ما دام أن الموصي يتجرد من ماله دون مقابل وعليه فان الشهود الذين يحضرون اثناء تحرير الوصية يجب أن لا يكونوا من أقرباء أو أصهار الطرفين المتعاقدين والحكمة من ذلك تتجلى في فرضية احتمال قيام مصلحة لهما في الوصية أو التواطؤ لحمل الموصي على التبرع بماله بدون عوض .

أما الشهود الغرباء عن أطراف العقد (لا تربطهما علاقة قرابة بالمتعاقدين)فيتوافر بوجودهما للموصي أسباب الحرية في عقد يتنازل فيه هذا الأخير عن ماله دون مقابل اذ قد يبصرونه على ما هو مقبل على فعله وما يترتب على ذلك من آثار ،وفي ذلك تأمين للموصي من شر الاندفاع على الانفعالات العارضة التي تكون قد دفعت به الى ابرام هذا التصرف الخطير لكن هل يرتب القانون البطلان على وصية حررت بحضور شاهدين فقط من أقرباء أو أصهار طرفي العقد ؟

الاجابة على ذلك تكون بالايجاب ودلينا في ذلك :

الفقرة الأولى: شهود العقد من الأقرباء

نصت المادة 02/16 من القانون رقم 72/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق: (يستطيع الأقرباء وأصهار الأطراف المتعاقدين أن يكونوا شهود اثبات)⁽¹⁾ وعليه يستخلص - بمعنى المخالفة - لنص المادة 02/16 من قانون التوثيق أن أقرباء أو أصهار الطرفين المتعاقدين لا يمكن أن يكونوا شهود عقد (شهود عدل) بل شهود اثبات (شهود تعريف) كما أشارت اليه المادة لهذا نجد بعض الموثقين (الحريصين على عقودهم عند تحريرهم للعقود الاحتفالية بما فيه الوصية) يلجئون الى تحريرها بحضور أربعة شهود، شاهدي اثبات وشاهدي عدل "من غير أقربائهم" يساهمون في انشاء وتكوين العقد .

الفقرة الثانية: شهود الإثبات

تنص المادة 324 مكرر 03 من القانون المدني: "يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الرسمية ويقصد بها العقود الاحتفالية حسب النص الفرنسي الذي أورد مصطلح les actes solennels - بحضور شاهدي عقد طبقا للنص الفرنسي deux témoins instrumentaires وعليه فقد تم النص صراحة على بطلان العقود الاحتفالية التي لا تحرر بحضور شاهدي عدل علما أن المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني نصت على أنه توقع العقود الرسمية . les actes authentiques من قبل الأطراف . والشهود عند الاقتضاء بمعنى أن الشهود (شهود الإثبات) في العقود الرسمية ليس الزاميا الا في الحالة التي يكون فيها الموثق يجهل الاسم والحالة والأهلية المدنية للأطراف وهذا خلافا للعقود الاحتفالية les actes solennels التي أوجب المشروع في المادة 324 مكرر 03، تحريرها بحضور شاهدي عدل تحت طائلة البطلان .

الفقرة الثالثة: الشكل القانوني للعقد

حددت المادة 324 من القانون المدني الشروط الواجب توافرها في العقد لكي تضافي عليه الصبغة الرسمية. ومن بينها أن تحرر طبقا للأشكال القانونية، ويقصد بها احترام اجراءات المادة 324 مكرر 02 وما بعدها من القانون المدني والأشكال المنصوص عنها في القوانين الأخرى كالمادة 61 وما بعدها من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 15 وما بعدها من القانون رقم 27/88 المتضمن مهنة التوثيق

1- المادة 02/16 من القانون 72/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق

الفقرة الرابعة: الزامية حضور أقرباء الموصي

من القواعد المعمول بها أيضا في التفسير أن: (النصوص تفسر بعضها البعض عند الغموض) وعليه وباعمال نص المادة 02/16 من قانون التوثيق والمادة 324 مكرر 03 من القانون المدني، نصل الى القول بأن الوصية التي لا تحرر بحضور شاهدي عدل "من غير أقرباء أو أصهار الأطراف المتعاقدة" تعد باطلة .

الفرع الرابع : بعض أحكام الوصية**الفقرة الأولى : الرجوع في الوصية**

يجوز الرجوع في الوصية صراحة أو ضمنا ، فالرجوع الصريح يكون بوسائل انشائها ، و الضمني يكون بكل تصرف يستخلص منها الرجوع بها .

الفقرة الثانية : اثبات الوصية

تثبت الوصية اما بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك ، و اما بحكم يؤشر على هامش أصل الملكية في حالة وجود مانع يحول دون التصريح أمام الموثق . (1)
وهذا من شأنه أن يقضي على فرضية قيام الورثة (لعدم علمهم بالوصية) بقسمة التركة وتوزيعها ثم يظهر بعد ذلك الموصي له وبحوزته الوصية ، فيتحقق بذلك عدم استقرار التعامل لهذا فمن الضروري أن يتدخل المشرع بنص خاص يوجب فيه شهر الوصية ، ما دام أن المصلحة وأصول التعامل تتطلبان ذلك . (2)

المطلب الثالث**الوقف**

لقد تعرض فقهاء الشريعة الاسلامية الى المقصود بالوقف ، والى فكرة خروج المال الموقوف من ذمة الواقف ودخوله في ذمة الموقوف عليها و بقاءه بلا مالك .

الفرع الأول : المقصود بالوقف :

نصت المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية (3)

1- الحاج العربي - الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري ج2 - ديوان المطبوعات الجامعية 1994 ص 253

2- القانون رقم 91-10 الصادر 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم

3- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري

-الأملاك الوطنية .

-أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة .

-الأملاك الوقفية .

وجاء في المادة 31 من نفس القانون "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور. هذا وقد أكد دستور 1989/02/23 المعدل والمتمم سنة 1996 في المادة 52 منه علنا لاعتراف بالأملاك الوقفية وحمايتها .⁽¹⁾ لذا يجب معرفة الوضعية القانونية لهذا الصنف

من الملكية والأحكام التي تضبطها ، كما يجب البحث في كيفية المحافظة عليها وحمايتها من جميع التجاوزات وكل أنواع الاستغلال والتصرفات المناقضة لارادة المحبس أو الواقف.

الفرع الثاني : تعريف الوقف

الفقرة الأولى : تعريف المالكية

الوقف هو حبس العين بالتصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم ببيعها على جهة من جهة البر " فيتضح أن المالكية لا يخرجون العين الموقوفة عن ملك الواقف بل تبقى على ملكه ، لكنهم يمنعون التصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية سواء بعوض أو بدون عوض ، ويلزمه بالتصدق بمنفعتها ولا يجوز له الرجوع فيها .

الفقرة الثانية :تعريف المشرع الجزائري

التعريف ورد في نص المادة 03 من القانون رقم 91-10 الصادر 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بأن "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير " ⁽²⁾

وجاء في المادة 05 من نفس القانون "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام ارادة الواقف وتنفيذها "

يتضح أن المشرع الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها الى ملكية الموقوف عليهم ، وبذلك يكون قد أخذ بالمذهب الأخير (رأي الشافعية والحنابلة) وجعل من الوقف ذو طابع مؤسساتي مادام أنه يتمتع بالشخصية المعنوية .

1- المادة 52 من الدستور المؤرخ في 1989/02/23 المعدل والمتمم سنة 1996

2- المادة 03 من القانون رقم 91-10 الصادر 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم

الفرع الثالث : شروط صحة عقدالوقف

لكي يعتبر الوقف صحيحا ،يجب توفر مجموعة من الشروط في الوقف ومحل الواقف وحتى الموقوف عليه .

الفقرة الأولى : شروط الواقف

لكي يكون وقفه صحيحا يجب أن يكون بالغا وعاقلا وغير مكرها ولا يشترط عند جمهور الفقهاء أن يكون مسلما .ويشترط المشرع أن يكون الواقف ممن يصح التصرف في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين ،ويثور التساؤل حول الحالة التي تكون فيها ديون الواقف تستغرق أمواله فحسب القانون الجزائري يكون وقفه صحيحا مادام أنه لم يتم الحجز عليه .

أما بالنسبة للوقف الواقع في مرض الموت فقد ذهبت (المحكمة العليا) في القرار الصادر بتاريخ 1971/03/03 نشرة القضاء 1972 عدد 02 ص 73 :⁽¹⁾ من المقرر في الشريعة الاسلامية أن الحبس الواقع في مرض الموت المحبس باطلا .

الفقرة الثانية : محل الوقف : يشترط في المال الموقوف ليصح الوقف :

أولا :أن يكون محل الوقف عقارا او منقولاً أو حتى منفعة .

ثانيا :ان يكون محل الوقف معلوما محددًا شرعا :يجب ان يكون المال الموقوف معلوما وقت الوقف علما تاما بحيث لا تشوبه جهالة تقتضي الى النزاع وأن يكون مشروعاً اذ لا يجوز وقف الخمر والمخدرات .

ثالثا :أن يكون مملوكا للواقف وقت الوقف ملكا باتا لازما : يشترط أيضا أن يكون المال المحبس مملوكا ملكية مطلقة للواقف .

الفرع الرابع : الرجوع عن الوقف

هناك اختلاف في لزوم الوقف من عدمه ،بمعنى هل يجوز للواقف الرجوع عن وقفه ؟ هنا نسجل أن المشرع الجزائري اشترط لزوم الوقف بعد صدوره ،بمعنى لا يصح للواقف الرجوع عنه وذلك ما أكدته المادة (16) من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف "يجوز للقاضي أنيلغي أي شرط من الشروط التي اشترطها الواقف في وقفه اذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف".⁽²⁾

1- القرار الصادر بتاريخ 1971/03/03 نشرة القضاء 1972 عدد 02 ص 73

2- المادة 16 القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف

الفرع الخامس : أنواع الوقف

طبقا لنص المادة 06 من قانون رقم 90-10 يتضح أن الوقف نوعان، وفقا عاما وآخر خاصا

الفقرة الأولى: الوقف العام

اختلفت التعريفات الفقهية حول الوقف العام ، فهناك من ركز على خاصية التأييد و الأشخاص الذين رصد لهم المال الوقفي ، حيث جاء في ذلك تعريفالدكتور مصطفى شلبي " ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة، ويكون بعدها عايش شخص أو أشخاص و قد ركز على فكرة الخيرية وقابلها بمصطلح المصلحة العامة، وهذا ما ورد صراحة عند تعريفه " الوقف الذي يعود أساسا على المصلحة العامة .و بالرجوع إلى الفقرة الأولى للمادة السادسة من قانون الأملاك الوقفية رقم 91-10 ، يتضح أن الوقف العام هو كل ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ، ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات .

الفقرة الثانية :الوقف الخاص

هو كل ما رصد استحقاقه وريعه إلى الواقف ابتداء ثم أولادهم فيما بعد، ليعود بعد ذلك إلى جهة بر لا تتقطع حسب إرادة وشروط الواقف .

الفرع السادس : شروط الوقف**الفقرة الأولى : أهلية التبرع**

لقد سبق أن تطرقنا عند معالجتنا لخصائص الوقف، أنه عقد تبرعي، يشترط في القائم به أهلية التبرع وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة، فبدون ذلك يكون تصرفه باطل، لذلك فالوقف الصادر من الصبي المميز وغير المميز يكون باطل لأنه ضار به ضررا محضا، ويبقى باطل حتى ولو أذن به الوصي وهذا ما أكدته صراحة المشرع الجزائري في نص المادة 20 من قانون الأوقاف 91/10 المذكور أعلاه التي تنص على مايلي: " وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميزا ولو أذن ذلك الوصي (1)

الفقرة الثانية :أهلية التسيير

بمعنى أن يكون الواقف بالغاً، عاقلاً غير مجنون أو معنوه، باعتبار أن من لا تتوفر فيه هاتين الصفتين تتعدم فيه أهلية التسيير طبقا للقواعد العامة، لكن في مقابل ذلك نلاحظ أن

1- المادة 20 من القانون رقم 91-10 الصادر 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم

المشرع الجزائري أتى بحكم خاص بالجنون المنقطع حيث أقر بصحة وقفه متى أثبت أنه حدث أثناء إفاقة وجمول عقله ، وفي هذه الحالة يجب إثبات الإفاقة بكل الطرق الشرعية المعمول بها.

الفقرة الثالثة: غير محجور عليه

و ذلك بسفه أو دين أو مريض مرض الموت متى كان الشخص مصاب بجنون أو عته أو سفه أو دين يجوز لأحد أقاربه أو من له مصلحة أو نيابة عامة ، تقديم طلب أمام المحكمة المختصة إقليميا استصدار حكم قضائي للحجر عليه وهذا تطبيقا

للمادتين 101-108 من قانون الأسرة الجزائري .-يشترط في الواقف لصحة عقد الوقف أن يكون الواقف مالكا للعين الموقوفة ملكية تامة مطلقة غير ناقصة، وهذا ما أكدته صراحة نص المادة 10 الفقرة الأولى من قانون الأوقاف.⁽¹⁾

الفقرة الرابعة : أن يكون مالكا للعين المراد وقفها

بمعنى أن الواقف يجب أن يكون مالكا قانونيا للعين المراد وقفها و ذلك بوسائل الإثبات القانونية و المتمثلة في عقد الملكية .

الفقرة الخامسة :أن يكون معلوما

يشترط في محل الوقف أن يكون معلوما، ومعينا تعينا منافيا للجهالة ويقصد بالعلم كل الصفات والتعيينات التي تجعل الوقف معينا تعينا تاما يمنع الجهالة فيه، والمقصود بالجهالة هنا تلك التي تؤدي إلى نزاع يؤدي إلى عدم إستفاء حقوق الموقوف عليهم .

الفقرة السادسة: تسجيل عقد الوقف

تطبيقا لنص المادة 88 من قانون الأوقاف " تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر .

الفقرة السابعة : شهر عقد الوقف

المتعلق بعقار إن عقد الوقف الوارد على عقار يعتبر من بين الحقوق العينية العقارية ، فلا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير الا من تاريخ اشهاره في مجموعة البطاقات العقارية . وتظهر أهمية شهر الوقف في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يمكن أن يصدر من الغير بل هو وسيلة قانونية تمكن الدولة من بسط مراقبتها بصفة كاملة على الأملاك الوقفية المتواجدة

1- المادة 10 من القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف

عبر كل ولاية، ولهذه الأسباب أكدت المادة 81 من القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف على ضرورة إحالة نسخة من عقد الوقف المشهر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف . (المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف) .⁽¹⁾

المبحث الثالث اكتساب الملكية العقارية الخاصة بفعل الواقعة المادية

ان موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات التوثيقية يجرنا الى الحديث من جهة أخرى في هذا المبحث للتطرق لاكتساب الملكية العقارية بفعل الواقعة المادية التي ليس للإنسان أي دخل فيها و هذا من خلال التطرق الى عقد الشهادة التوثيقية و الشفعة و أخيرا الإلتصاق

المطلب الأول الشهادة التوثيقية

استحدث المشرع الجزائري الشهادة التوثيقية بمناسبة تبنيه لنظام الشهر العيني و ذلك عندما نص على أن كل انتقال أو انشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة و خروجها عن القاعدة العامة قرر أن هذه الواقعة تكفي وحدها لنقل الملكية و أن الشهر المتعلق بها يعد شهرا كاشفا للحق لا منشأ له و بصور قانون الأسرة نظم المشرع مسألة انتقال الحقوق الميراثية دون أن يتطرق لإثبات نقل الحقوق العينية العقارية عن طريق الوفاة .

أما القضاء فلم يستقر على موقف واحد بشأن تكييف الشكالية المقررة بموجب النص على الزامية اعداد الشهادة التوثيقية .

الشهادة التوثيقية تقضي بأبولة الحق اثر وفاة صاحبه الى الوارث بقوة القانون حيث أن القانون رتب النتائج سواء ارادها الفاعل أو لم يبريدها اذ لا اعتبار لإرادته في هذا المجال ودون اعتداد بإرادة المورث . و يعد الميراث سببا لكسب حق الملكية ، ول بعض الحقوق المتفرعة عنها كحق الانتفاع و حق الارتفاق .

1- المادة 81 من القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف

الفرع الأول : وقت انتقال التركة الى المورث

إذا لم تكن التركة محملة بدين فإن التركة تنتقل من المورث الى الوارث بمجرد الوفاة .
 أما إذا كانت التركة محملة بالديون ، فقد وجد خلاف بين فقهاء الشريعة الاسلامية في تحديد الوقت الذي تنتقل فيه التركة الى الورثة فمنهم من يرى ان التركة تظل على ذمة المورث ولا تنتقل الى الورثة الا بعد سداد الديون وهذا هو الراجح .ومنهم من يرى ان التركة تنتقل الى الورثة فور وفاة المورث وهي محملة بالديون .

ولحماية حقوق دائني التركة فقد اوجد القانون طريقتين يتم من خلالها استيفاء حقوق من لهم ديون على التركة ، هاتين الطريقتين هما :

الفقرة الأولى : طريقة الإجراءات الفردية

و هي الطريقة المألوفة و هي الأصل ، و فيها يستوفي الدائنون حقوقهم من اموال التركة بموجب إجراءات فردية يتولاها كل دائن لنفسه ، فيتخذ من الاجراءات التحفظية و التنفيذية مايكفل له استيفاء حقه .

الفقرة الثانية : طريقة الإجراءات الجماعية

هو أمر استثنائي لا يجوز الالتجاء إليه إلا عند الضرورة . ذلك أن نظام التصفية الجماعية ينطوي علي إجراءات طويلة ، ويقتضي تكاليف كبيرة ، فلا يصح أن يكون نظاماً إجبارياً تخضع له كل التركات . بمعنى أنه يجوز لذوي الشأن أن يطبقوه متى شاءوا . وإنما هو نظام وضع لتصفية التركات الكبيرة إذا أثقلتها الديون وتعقدت شؤونها ، والقاضي وحده هو الذي يقدر ما إذا كان يستجيب لطلب إخضاع التركة لنظام التصفية ، إذا وجد من ظروف التركة ما يبرر ذلك

الفرع الثاني : شهر العقد المتضمن الشهادة التوثيقية

ان العقد التوثيقي المتضمن الشهادة التوثيقية و الذي يتضمن البيانات السابق الإشارة اليها يكون محل اشهار لدى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً .

**المطلب الثاني
الشفعة****الفرع الأول : تعريف الشفعة**

الشفعة لغة هي عملية اضافة شئ الى شئ آخر ، أما بالنسبة للإصطلاح القانوني فالشفعة سبب من أسباب كسب الملكية العقارية ، و هي رخصة يمنحها القانون لشخص معين

(الشفيع) تتوفر فيه شروط معينة ، تجيز له الحلول محل المشتري في بيع العقار بدفع الثمن الذي قام عليه العقد ، وهي لا تنصب الا على عقار . و هي حق تملك العقار المبيع و لو جبرا عن المشتري بما اداه من ثمن و النفقات و يثبت الحق في الشفعة بتمام المبيع الشفعة تعتبر رخصة تجيز الحلول محل مشتري العقار في أحوال معينة اذا توفرت الشروط التي نص عليها القانون (1)

الفرع الثاني : شروط الشفعة

لما كانت الشفعة حق استثنائي و فيه خروج عن القاعدة التي تقضى بأنه (لا ينزع من المالك ملكه دون رضاه) لذلك كان لابد من شروط واضحة للشفعة باعتبارها استثناء و على ذلك سنعرض هذه الشروط على النحو التالي :

الفقرة الأولى : لاشفعة الا في البيع

لاتجوز الشفعة الا في البيع و لا تجوز في المنقولات و انما محلها العقارات ، وعلى ذلك يجب استبعاد ما عدا البيع من تصرفات قانونية . لكن هناك بعض البيوع لايجوز الاخذ بالشفعة فيها مثل البيع بالمزاد العلني .

الفقرة الثانية : البيع بين الأصول و الفروع

اذا وقع البيع بين الاصول و الفروع او بين الزوجين ، او بين الاقارب حتى الدرجة الرابعة (ابن العم و العمة و الخال و الخالة) او بين الاصهار حتى الدرجة الثانية (حتى اخ الزوجة).

الفقرة الثالثة : البيع لمحل عبادة

اذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة او ليلحق بمحل عبادة او للمنفعة العامة و عليه فان البيع الذي يجوز الاخذ به في الشفعة يجب ان تتوفر فيه الشروط التالية :

أولا : يجب أن يكون للبيع وجودا قانونيا : فلا شفعة اذا لم يكن البيع قائم و موجود و صحيح

ثانيا : يجب أن يكون البيع حقيقيا : فاذا كان بيع مستتر بتصرف آخر كما لو كانت هناك هبة سائرة للبيع ، فإذا اثبت الشفيع الصورية يحق له اخذ العقار بالشفعة .

ثالثا : يجب ان يكون البيع تام : ويكون تام سواء كان العقد ابتدائي او نهائي و عادة يبرم العقد الابتدائي ليقيد كلا من المتعاقدين الاخر الى حين ابرام العقد النهائي المسجل .ولاكن ماهو الحكم اذا ماباع المشتري العقار المشفوع فيه ؟

الفرع الثالث : شروط المال المشفوع فيه .

الفقرة الأولى: يجب ان يكون المبيع المشفوع فيه عقارا : ولاشفعة في المنقول انما يخضع لاحكام الإسترداد.

الفقرة الثانية : عدم قابلية الشفعة للتجزئة : (الا اذا تعدد المشترون و اتحاد البائع) .⁽¹⁾
كذلك اذا تعددة العقارات المباعة ، و توافرة في كلها شروط الشفعة ، فاذا طالب الشفيع باحد هذه العقارات فانه يجوز له ذلك ، دون ان يعتبر ذلك تفريقا للصفقة او تجئة لها .

الفرع الرابع: شروط الشفيع

الشفيع هو الشخص الذي يحق له بالشفعة و يثبت الحق في الشفعة للأشخاص التالية :

الفقرة الأولى : لمالك الرقبة اذا بيع كل حق الانتفاع .

الفقرة الثانية : للشريك في الشيوع اذا بيع شيء من العقار الشائع الى اجنبي .

الفقرة الثالثة : لصاحب حق الانتفاع اذا بيعه كل الرقبة.

و يثبت الحق في الشفعة للجار المالك في الاحوال الاتية .

الفقرة الرابعة : اذا كانت للارض المبيعة حق ارتفاق على ارض الجار ، او كان حق الارتفاق لارض الجار على الارض المبيعة .

الفرع الخامس : إجراءات الشفعة

الاجراءات الواجب اتباعها للاخذ بالشفعة ، وهي على النحو الاتي⁽²⁾

الفقرة الأولى : اخطار عدلي (رسمي) يوجه من البائع او المشتري الى الشفيع .

الفقرة الثانية : ان يعلن الشفيع رغبته بالشفعة خلال خمسة عشر يوما تبدا من تاريخ الاخطار العدلي .

الفقرة الثالثة: يزداد على الخمسة عشر يوما مدة اخرى و ذلك اعتبارا للمسافة اذا رأى القاضي

ما يبرر ذلك . و لكن ماهو الحكم إذا لم يخطر البائع و لا المشتري الشفيع بعقد البيع ؟

الشفعة حق استثنائي لذلك نص القانون على ان الشفعة تسقط اذا انقضت اربع اشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع .

1- ليلي طلبية - الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري - دار هومة - ص 82

2- المادة 799 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني

الفرع السادس : الآثار المترتبة على الشفعة .

- يحل الشفيع محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته .
- لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن الا برضا البائع
- اذا استحق العقار للغير بعد اخذه بالشفعة ، فليس للشفيع ان يرجع الا على البائع.

المطلب الثالث

الإلتصاق

يعتبر الإلتصاق طريقا لإكتساب الملكية العقارية عندما يتحد شئ مملوك لشخص معين بشئ مملوك لشخص آخر بصفة تبعية ، و طبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع فان ملكية الشئ الفرعي تكون لمالك الشئ الذي التصق به على أن يعوض مالك الفرع طبقا للمادة 788 قانون مدني (1)

الالتصاق هو اتحاد او اندماج شيئين ، غير مملوكين لشخص واحد ، اندماجا ماديا بفعل الطبيعة او بفعل الانسان

الفرع الأول : الأحكام العامة للالتصاق

- يجوز في المنقول و العقار.
- هو عبارة عن اتحاد شيئين مختلفين .
- يجب ان تكون ملكية الشيئين لشخصين مختلفين .
- يجب ان تحقق الاندماج المادي (فالكنز ليس مندمج في الارض) .
- صعوبة الفصل بين الشيئين المندمجين دون تلف .
- يمكن ان يحدث الاندماج بفعل الطبيعة او الانسان و قد رتب القانون على هذا الاندماج اثرا قانونيا . و هو تملك مالك احد الشيئين للشيء الآخر ، فالالتصاق سبب من اسباب كسب الملكية

الفرع الثاني : الالتصاق بالعقار

الفقرة الأولى : الالتصاق بالعقار قد يكون طبعيا يتم بفعل الطبيعة و دون تدخل من الانسان و يتحقق بفعلا لمياه ، و قد يكون صناعي و هو الذي يتم بفعل الانسان و ذلك عن طريق اقامة بناء او غرس او منشآت اخرى على ارض بمواد غير مملوكة لمالك الارض .

الفقرة الثانية : الالتصاق على هذا النحو هو واقعة مادية تكون سببا لكسب الملكية ، و الملكية تؤول الى مالك الشيء الاصلي الذي اندمج فيه الشيء الاخر .

الفقرة الثالثة : اذا كان احد الشئيين ارض اعتبرت هي الشيء الاصلي حتى لو كان الشيء الاخر مبنى غالي الثمن و لو فاق ثمنه قيمة الارض .

الفرع الثالث : الالتصاق الطبيعي بالعقار ⁽¹⁾

و يتمثل في حالة "الطمي الذي ياتي به السيل او النهر الى أرضأحد الملاك يكون ملكا له . نتطرق هذه الحالة الى الالتصاق باعتباره سببا لكسب الملكية عن طريق تراكم الطمي بفعل مياه السيل او النهر الى الاراضي المجاورة للنهر او السيل ، و الأرض التي تتكون من هذا الطمي تكون ملكا لصاحب الارض التي التصق بها و هذه الأرض التي التصقت بفعل مياه السيل أو النهر لاتكون فجأة ، و انما تحتاج الى مدق طويلة متعاقبة على وجه غير محسوسو بالتدرج

الفرع الرابع : الأرض التي تنكشف عنها المياه

الفقرة الأولى : الأرض التي ينكشف عنها البحر او البحيرات او المستنقعات تكون ملكا للدولة

الفقرة الثانية : لايجوز التعدي على ارض البحر إلا اذا كان ذلك لإعادة حدود الأرض التي طغى عليها البحر فغمرها .

الفرع الخامس :الالتصاق الصناعي بالعقار

الفقرة الأولى : و هو يتم بفعل الإنسان و تدخله على خلاف الالتصاق الطبيعي

الفقرة الثانية : كل ماعلى الارض او تحتها من منشآت او بناء او اغراس يعد من عمل مالك الارض و انه اقامها على نفقته و يكون ملكا له ، مالم يقيم الدليل على خلاف ذلك يجوز مع ذلك ان يقام الدليل على ان اجنبيا قد اقام هذه المنشآت على نفقته .

1- ليلى طلبه - الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري - دار هومة - ص 82

كخلاصة للفصل الأول نستطيع القول بأنه و مما سبق نسجل أن سندات الملكية المحررة من طرف الموثق العمومي ممكن أن تكون بناءا على تطابق الإرادتين كعقد البيع و الهبة و المبادلة أو حتى المزاد العلني .

و يمكن أن تكون بناءا على الإرادة المنفردة كعقد الحيازة و التقادم المكسب و كذا الوصية و الوقف .

و يمكن كذلك كحالة ثالثة أن تكون بمناسبة الواقعة المادية كالشهادة التوثيقية حالة الوفاة و الشفعة و الإلتصاق بالعقار.

كل هذه الحالات تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة و التي يمكن ابرامها أما الموثق العمومي.

المبحث الأول اكتساب الملكية العقارية الخاصة بتطابق الإرادتين

ان موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات الإدارية يجرنا الى الحديث في هذا المبحث للتكلم عن طرق اكتساب الملكية العقارية بتطابق الإرادتين و من هذه الطرق نسجل عقد البيع و البيع بالمزاد العلني و كذلك عقد المبادلة بين الدولة و الخواص و سنتطرق كذلك الى حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح و المنح بالإمتياز من الدولة للخواص هذا بالإضافة الى التسوية القانونية في اطار التحقيق العقاري و المسح العام للأراضي و كذا البناءات الغير شرعية كل هذا سنتناوله ضمن المطالب المبينة أدناه .

المطلب الأول البيع بالتراضي و بالمزاد العلني

الفرع الأول البيع بالتراض

الأصل كما سبقت الإشارة إليه أن تباع الأملاك الوطنية الخاصة بالمزاد العلني لكن الاستثناء يجوز بيعها بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية .

الفقرة الأولى : البيع بالتراضي للأراضي الصالحة للبناء

أولا : البيع بالتراضي للأراضي الصالحة للبناء وفقا للأحكام العامة

لقدت حددت المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة الحالات الاستثنائية لهذه العملية ومن خلال هذه المادة نستطيع القول أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لا تباع الى كل الأشخاص القانونية بل تباع إلا للهيئات المذكورة في المادة السابق الإشارة إليها .

غير أنه يمكن للدولة أن تباع بالتراضي بحكم الخصوصية التي يتميز بها مشتري العقار . فمن خلال نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم : 427/12 نجد أنه رخصت لعملية البيع بالتراضي في الحالات التالية (1)

1- المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة

- البيع لفائدة الولايات و البلديات و الهيئات العمومية و المؤسسات الاقتصادية و الجمعيات :
- أما بالنسبة للهيئات العمومية فإنها لا تشتري العقارات من أملاك الدولة بل أن هذه الأخيرة تخصص لها ما يلزمها من أملاك لأداء عملها كهيئة حكومية .
- أما الجمعيات التي تهدف الى تحقيق أهداف اجتماعية من خلال العديد من النشاطات الاجتماعية التي تمارسها . فانه يرى البعض انه من الأفضل أن يكون هنالك تخصيص بالمقابل أو إيجار لفائدة هذه الجمعيات لضمان مراقبة سيرها طبقا لما ينص عليه قانونها الأساسي . كما يمكن أن يكون البيع لفائدة الخواص في الحالات التالية :

1- الشيوخ

إذا وجدت أملاك عقارية مشاعة بين الدولة و الخواص نتيجة لحقوق رتبها القانون . و هذا في حالة إذا استحال التقسيم فان البيع سيكون لا محالة للشخص المالك على الشيوخ مع الدولة بثمان لا يقل عن القيمة التجارية للعقار التابع للدولة .

2- الأراضي المحصورة

هي الأراضي التي لا يسمح موقعها الجغرافي من استغلالها بشكل جيد من قبل الدولة . فيتم السماح ببيعها للخواص الذين تكون ملكيتهم مجاورة لهذه الأراضي المحصورة .

3- الشفعة القانونية

الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار حيث تعتبر الشفعة سببا من أسباب اكتساب الملكية . تقتضي وجود شخص يخوله القانون اخذ العقار بالشفعة يسمى الشفع

4- حالة الجوار

تكون في حالة وجود مساحة قطعة الأرض لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء . أو إذا كان لا يمكن استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير و البناء حيث أن هذه الحالة تم استحداثها من خلال المادة 02/91 من المرسوم التنفيذي رقم : 427/12 المؤرخ في : 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة . الذي ألغى المرسوم السابق رقم : 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك و الذي نظم عملية البيع بالتراضي في نص المادة 11 منه .⁽¹⁾

1- المادة 11 من مرسوم التنفيذي رقم : 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات .

5- حالة ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم

هذه الحالة لا يمكن اعتبارها بيعا بمعنى الكلمة بل هو تعويض عن نزع الملكية الذي لا بد أن يكون منصفا و عادلا و مسبقا .

6- في حالة ما إذا لم يتأتى بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد

في الحالة التي يتأكد فيها عدم نجاح عمليتين اثنتين للبيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للدولة . فانه يجوز أن تباع للخواص .

7- البيع المقرر لفائدة الهيئات الدولية

التي تكون الجزائر عضوا فيها . و للبعثات الدبلوماسية و القنصلية المعتمدة في الجزائر بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل :

هذا النوع من البيوع تقتضيه العلاقات الدولية . فمن غير المعقول أن تدخل منظمة دولية مزايده لاقتناء عقار معين فالطريقة المعتمدة هي التراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية و بتنفيذ من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية الذي تتصل به هذه الهيئة أو البعثة أو القنصلية المعنية . مع مراعاة المبدأ المتعارف عليه في فقه العلاقات الدولية المعاملة بالمثل.

ثانيا : البيع بالتراضي للأراضي الصالحة للبناء وفقا للأحكام الخاصة

لقد أوردت المادتين 92 و 93 من المرسوم 427/12 ضمن القسم الثاني الذي يحمل عنوان البيوع . الفقرة الثانية بعنوان : البيوع و التسيير الخاضعان لقواعد خاصة . ولقد نصت المادة 92 على انه : يمكن أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين و خواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية و كذا الاستثمار . (1)

كما نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على انه : يمكن أن تستند عملية تهيئة و تسيير العقارات المبنية و الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الى المتعاملين العموميين أو الخواص على أساس اتفاقية يحدد نموذجها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية و البناء .

و يظهر من خلال استقراء نص المادة السابقة أن هدف المشرع كان يرمي الى إرساء قواعد

1- المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 427 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .

خاصة بالترقية العمومية أو النشاط العقاري بحكم أهميتها في الحياة العملية . خصوصا أنها تعتبر الطريقة المثلى في ظل نظام اقتصاد السوق .

1- المستفيدين من عملية البيع بالتراضي للأراضي وفقا للأحكام الخاصة

أ / المتعاملون العقاريين : رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح سنة 1986 بصور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية . إلا أن مصطلح -المتعامل في الترقية العقارية - لم يظهر إلا سنة 1993 بصور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ولم يرق المشرع بتعريف المتعامل في الترقية العقارية في ظل نصوص هذا القانون إلا من خلال نص المادتين 02 و 03 . من المرسوم السالف الذكر .

ب / : التعاونيات العقارية : يلجأ الأفراد عادة الى تكوين تعاونيات عقارية جماعية أو فردية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن . و البيع المقرر لفائدة هذه التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقاري المحلية . بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق .

الفقرة الثانية : التنازل بالتراضي على العقارات المبنية

تكتسب الملكية العقارية بعدة طرق منها ما يكون على سبيل الإجراءات القانونية مثل البيع التبادل و الهبة ، و منها ما يكون على سبيل الوقائع المادية ، مثل ما هو في الميراث و الوصية و كل هذه الطرق تخضع لقواعد القانون الخاص ، أما فيما يتعلق بتنازل و الذي تقوم به الدولة لفائدة أفرادها هو إجراء استثنائي ، الغرض منه اشتراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها .

أولا : تعريف التنازل عن العقارات المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة

تعتمد الإدارة العامة على عقود التنازل متى أرادت تحويل ملكيتها العقارية الخاصة التابعة للدولة مقابل قيمتها التجارية ، وسعيا من المشرع لترويج الإنعاش الاقتصادي ، فلقد عمد الى إصدار قانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات ، و الأجهزة العمومية.⁽¹⁾

1- قانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات

حدد المشرع الجزائري الإطار الذي يتم فيه التنازل عن الأملاك الدولة الخاصة التي تعود بالمنفعة على الشعب من مختلف السكنات التي تكون من أولويات المواطن الجزائري ، و كذا العقارات ذات استعمال المهني أو الحرفي .

ثانيا : مجال التنازل عن الأملاك العقارية المبنية تابعة لأمالك الدولة الخاصة

الأملاك القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 81-01 : تتمثل الأملاك القابلة للتنازل حسب المادة 02 من القانون رقم 81-01 فيما يلي ⁽¹⁾

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلة للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 و البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11 . ⁽²⁾

- المحلات السكنية و البنايات الجماعية و المساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو مدمجة في ثروتها .

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية و لنقابات البلدية ، و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80-11 .

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تمثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 أعلاه و كذا الحقوق التجارية المرتبطة بها و المتعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة و التي آلت إليها بموجب القانون .

حسب المادة الأولى من هذا المرسوم التنفيذي تمثل الأملاك القابلة للتنازل في :
- الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير .

بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 .

1- المادة 2 من قانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات ، و الأجهزة العمومية.

2- الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22-02-1970 متعلق بامتلاكات مؤسسات الدولة ج ر عدد 09 لسنة 1970

ثالثا : الشروط الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة

- 1/ وجود ملف كاملا : يقوم المستفيد من عملية التنازل بطلب خطي مرفق بملف يتضمن حسب المادة 16 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 مايلى : "
- عقد إيجار ملك العقاري.
 - وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
 - شهادة ميلاد المقبل على الشراء.
 - نسخة من بطاقة الهوية المقبلة على الشراء.
 - يضاف الى هذا الملف ، تصريح شرعي بعدم الاستفادة من ملك عقاري في اطار القانون 81-01 .

- أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ، الوثائق التالية :
 - نسخة من السجل التجاري ، إذا تعلق الأمر بشركة تجارية
 - نسخة من اعتماد إذا تعلق الأمر بجمعية
 - نسخة من القانون الأساسي إذا تعلق الأمر بشركة المدينة
 - في حالة غياب الشخص المعنوي ، يمكنه أن ينوبه وكيل على أن تكون الوكالة موثقة
- 2/ دراسة الملف

تكلف لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء و الفصل فيها ، حسب ما جاء في نص المادة 16 مكرر 1 من مرسوم التنفيذي رقم 15-211 : مؤرخ في 11 أوت 2011 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004 تتكون اللجنة من : (1)

- المدير العام للديوان الترقية و التسيير العقاري المعني أو الممثلة ، رئيسا
 - ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة .
 - ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن.
 - ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.
- تتجمع اللجنة مرتين في الأسبوع حتى إتمام الطلبات التنازل ، و تتولى مصالح ديوان الترقية و

1- المادة 16 مكرر 1 من مرسوم التنفيذي رقم 15-211 : مؤرخ في 11 أوت 2011 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري

التسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة .

طبقاً لنص المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 تنص على مايلي :

يتعين على لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري الفصل في كل طلب ، في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب . (1)

يجب أن تبلغ المقبل على الشراء ، برسالة الموصى عليها من إشعار بالاستلام ، بقرارها و بثمان التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء ، تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن . في هذه الحالة ، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في

أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ و يقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة طبقاً لنص المادة 16 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 على انه : "بعد دراسة الملفات المتعلقة بطلب شراء أملاك العقارية ، التي تسييرها دواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوع (2)

قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الأملاك العقارية يجب أن يتم تحويلها الى دواوين الترقية و التسيير العقاري المعنية ، في اجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية "

- حالة قبول الملف :

تقوم الإدارة بتقويم الأملاك المتنازل عنها و ذلك في حالة قبول الملف على أساس عدة عناصر ، كمساحة الموقع و المنطقة و العقار ثم يحدد السعر الإجمالي للتنازل يسلم الى المعني وصل استلام وفق النموذج المرفق في الملحق المتضمن رقم التسجيل، حيث يجب أن يقبل المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع الإشعار باستلام قرارها و بثمان التنازل ، و ذلك لتمكينه من الطعن أمام اللجنة الولائية .

يتم إعداد قائمة تتضمن أسماء و ألقاب أو الغرض للمرشحين و العناوين الكاملة للعقارات المعنية ، و كذا طبيعتها فور تسجيلها لترسل في اجل أسبوع الى مدير أملاك الدولة ، و هذا عن طريق جدول إرسال مقابل وصل الاستلام .

1- المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211

2- المادة 16 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211

تقوم أمانة اللجنة بتحضير ملفات ليتم دراستها عن طريق لجنة تماشيا مع استلامها لبطاقات التقسيم من طرف المصالح المالية (1)

- حالة رفض الملف

إذا قبل طلب مواطن متضمن التنازع عن الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العمومي بالرفض و عدم القبول فعلى الإدارة تسبب رفضها سواء بعدم التوافر الشروط المنصوص عليها قانونا في العقار المراد الحصول عليه، أو ان يكون العقار غير قابل للتنازل

ب : دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة

لا بد من إبرام عقد التنازل، الذي يخضع لقواعد الشهر و التسجيل لدى المحافظة العقارية و ذلك لثبوت ملكية المستفيد ، و من اجل تنفيذ عمليات التنازل و مراقبتها أحدثت الدولة ثلاث لجان تتكفل بذلك، و في ما يخص المنازعات المتعلقة بالتنازل فترفع أمام القضاء الإداري .

لا تنتقل الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية ، إلا بعد تحريره في عقد رسمي ، الذي يقوم به مدير أملاك الدولة المختص إقليميا إذا كانت هذه الأملاك تابعة له أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية فيكلف رئيس مجلس شعبي البلدي بتحرير العقد الإداري الذي يكون موضوع تسجيل لدى مصالح التسجيل و الطابع و اشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا .

الفرع الثاني : البيع بالمزاد العلني

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع . كونه محل معاملات يومية للأفراد . و في الوقت الحاضر نجد أن هذه البيوع تعددت بناء على طبيعة المتغيرات .

البيع بالمزاد العلني . وهو عملية بيع و شراء السلع و العقارات عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول بها الى أعلى ثمن . وهذه الطريقة يستلزمها القانون في بعض الأحوال كبيع أموال المدين جبرا كما قد يكون اختيارا كما لو نظمت مؤسسة مزادا . ويكون محل المزاد بيع منقولات أو عقارات.

لقد وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لضبط مراحل و إجراءات البيع عن طريق المزاد العلني سواء الاختيارية أو الإجبارية ، و اعتباره البيع بالمزايدة عملا تجاريا بحسب الموضوع في القانون التجاري . المادة 2 منه

1- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي - المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام - طبعة 2018 ص 306

فيمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الجماعات الإقليمية عن طريق المزاد العلني بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المؤسسات العمومية و بمقتضى المادة 89 و مواد أخرى من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم تم إرساء قواعد المبدأ القاضي بإمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و حتى التابعة للجماعات المحلية فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية تباع أساسا عن طريق المزاد العلني و استثناءا تباع بالتراضي (1) .

الفقرة الأولى: البيع بالمزاد العلني للأملاك الدولة

تباع الأملاك الوطنية الخاصة في الظروف العادية عن طريق المزاد العلني . و هو الإجراء الأكثر ملائمة و القانوني نظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك بالإضافة الى محاولة إضفاء نوع من الشرعية و المصادقية تجنباً للمحاباة و غيرها من التصرفات الماسة بهيئة الدولة .

و تعتبر طريقة البيع بالمزاد العلني للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة الطريقة العادية و الأصلية المعتمدة في البيع . الأمر الذي من شأنه أن يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة . و يدرأ جميع الشبهات بحكم نزاهة عملية البيع بالمزاد . وطبقا لما هو منصوص في المادة 90 من المرسوم التنفيذي 427/12. (1)

أولا : الإجراءات التحضيرية قبل إجراء المزايدة

بعد التأكد من إلغاء التخصيص العقار المراد بيعه أو عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات و المصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة التي تقوم بجملة من الإجراءات و الأعمال التي تبتغي من خلالها التحضير الجيد لعملية المزايدة و هي ما سنتطرق إليه تباعا :

1 / عملية تقييم العقار

أول عملية تقوم بها مديرية أملاك الدولة هي تقييم العقار. و هذه القيمة هي ثمن الأدنى المعروض المشار إليه في الملصقات و الإعلانات و في الصحف .

2 / إعداد الملصقات و الإعلانات في الصحف

يتم الإعلان عن عملية البيع بالمزاد العلني بواسطة الملصقات و الإعلانات في الصحف. على أن يكون توزيع الصحيفة وطنيا وذلك قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزايدة.(2)

1- المادة 89 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

يتم السماح للمهتمين بهذه العملية الاطلاع على حالة العقار المراد بيعه . كما يتم اعلام جميع مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بهذه العملية .

3 / إعداد دفاتر الشروط و عرضها للبيع

يتم إعداد دفتر الشروط الخاص بالمزايدة . يذكر فيه الشروط و البنود العامة للمزايدة إضافة الى بعض المسائل التي تخص العقار (مكان العقار . حدوده . مساحته . تعيينهالخ) وعادة ما يتم بيع دفتر الشروط المعد الى المهتمين بعملية المزاد العلني بثمان يحدد حسب قيمة العقار و أهميته.

ثانيا : الشروط المطبقة في بيع العقارات عن طريق المزاد العلني :

يجب أن يتم تحديد بنود و شروط المزايدة في دفتر الشروط . وهي كالآتي :

1: صيغة البيع

البيع عن طريق المزاد يكون بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة تحت إشراف لجنة تعمل على ضمان السير الحسن للمزايدة . و تقوم بفتح الأظرفة .

أ / المزايدات الشفوية

يبدأ الموظف الذي يرأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى المبين في الملصقات . لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض . ولا يمكن تخفيض هذا الثمن في الجلسة نفسها . و إذا لم تجر أي مزايدة يؤخر البيع و يؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس شكل الجلسة الأولى . إذا قام شخص أو عدة أشخاص في آن واحد بمزايدات متساوية تكون لهم حقوقا متساوية في الفوز في المزاد . تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم . و إذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

ب / التعهدات المختومة

يمكن كذلك تقديم العروض بواسطة التعهد . وهو عبارة عن استمارة معلومات يحدد فيها العقار المراد شراؤه . و يوضع عليها طابع مع إثبات دفع الكفالة . يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة.⁽¹⁾

1- المرسوم 91- 454 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 1991

2 / الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة في المزايدة

- وفقا للقانون تكون المزايدة مفتوحة لجميع من يثبت له موطن معلوم و قدرة على الوفاء و يتمتعون بحقوقهم المالية و يتم إقصاء الأشخاص التالية
- الأشخاص الذين لم يقوما بدفع الكفالة التي تمثل عشرة بالمائة (10%) من مبلغ الثمن المعروض للحصة المراد اقتناؤها .
 - المزايدون المخالفون حيث يوجد سجل على مستوى كل المديرية الولائية لأمالك الدولة يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى التراب الوطني .
 - تتم البيوع بالمزاد العلني دون تقديم أي ضمان . حيث يفترض في كل فائز بالمزاد أن يكون عارفا تماما بالعقار الذي اكتسبه و يأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاد دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب العيوب الخفية أو أي سبب آخر .

3 : تسلم العقار

- حسب نص المادة 12 من دفتر الشروط يصبح الفائز بالمزاد مالكا منذ وقت رسوا المزاد . لكنه لا يستطيع تسلم العقار إلا بعد تسديد كافة الحقوق و المصاريف المذكورة سابقا في اجل 15 يوما .

4 : تحرير عقد البيع بالمزاد العلني

- يحرر العقد للفائز بالمزاد من قبل مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا التي تعتبر موثقة للدولة . كما يعتبر مدير أملاك الدولة هو المفوض من الوزير المكلف بالمالية لإعداد العقد الإداري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في : 1992/01/20⁽¹⁾
- لا بد أن يتضمن العقد خصوصا مايلي :

- تعيين العقار بدقة لتمييزه عن باقي العقارات الأخرى : الطبيعة القانونية - المساحة - الحدود الخ
- أصل ملكية العقار .
- الثمن الأدنى المعروض و مراجع محضر البيع .
- بعدما يحضر العقد من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا يخضع لإجراءات التسجيل لدى مصالح التسجيل و الطابع المختصة ولائيا و يخضع كذلك لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية التابع لها العقار المباع .

-1 القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية الصادر بتاريخ 1992/01/20

المطلب الثاني المبادلة بين الدولة و الخواص

الفرع الأول : مبادلة الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم .
كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني.

و طبقا لنص المادة 415 ق م التي أكدت على أنه تسري أحكام عقد البيع على عقد المبادلة (1)

يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار .

ويمكن أن يحرر عقد التبادل السالف الذكر بناء على ذلك القرار ، و إما في شكل عقد إداري و إما في شكل عقد توثيق طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد و هذا العقد يكون محل تسجيل و إشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا .

يدرج الملك الجديد قانونا بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لاعطائه التخصيص النهائي المحدد له وإذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل ،تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل ، وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه ، فان هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ الفارق القيمة الذي تدفعه الدولة من أموال عمومية

يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة ، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الأشكال القانونية .

1- المادة 415 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور في المواد السابقة ،على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الإقليمية .

تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام (1)

الفرع الثاني : مبادلة المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

بعض الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار على سكنات تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يقومون بعملية تبادل لهذه المساكن دون الحصول على اذن صريح من لجنة منح السكن ، وقد كان موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات في القرار رقم 54.853 ، المؤرخ في 1989/12/04 ،مجلة قضائية 1991 ، عدد 02 ، ص 131 : (من المقرر قانونا بالمرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة ، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس .

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة ، وأن قضاة الموضوع بقرارهم الرفض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون . (2)

من هذا نستنتج أنه لا يمكن التبادل للسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري دون أخذ الإذن الصريح من لجنة منح السكنات .

1- القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
2- القرار رقم 54.853 ، المؤرخ في 1989/12/04 ،مجلة قضائية 1991 ، عدد 02 ، ص 131 .

المطلب الثالث

حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح

الإستصلاح هو كل عمل من شأنه جعل أراض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أرض تابعة لملكية الدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح .

وتحدد المجموعات المحلية بعد أخذ رأي مصالح الفلاحة والري، المساحات التي توجد بها الأراضي المخصصة للاحتلاك عن طريق الاستصلاح، أو بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أية أرض أخرى دون المساس بأحكام المادتين 2 و 4 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13.

و من هذا المنطلق وضعت السلطات العمومية قانون بهذا الشأن يهدف الى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية للإستصلاح و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية و القابلة للفلاحة .⁽¹⁾

الفرع الأول : إجراءات الحيازة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح

يقدم المترشح لاستصلاح الأرض طلبا مكتوبا إلى رئيس الدائرة التي توجد فيه قطعة الأرض المراد استصلاحها مرفقا بملف يشتمل على :

- طلب المترشح.
- تحديد موقع القطعة أو القطع الواقعة فيها ومساحتها التقريبية.
- برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به ومبلغ الاستثمار المخصص لها
- مخطط في حالة قطع تقع خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكنا
- تقوم اللجنة التقنية للدائرة المتكونة من الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة والري وإدارة أملاك الدولة بدراسة الملفات لإصدار رأي تقني في إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح في مدة أقصاها شهر واحد.

1- المادتين 2 و 4 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13. المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح

ترسل الملفات مصحوبة برأي اللجنة التقنية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي يوجد بها العقار للتداول في شأنه .

ترسل المداولات إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والآجال القانونية. يرسل قرار الوالي إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الملكية مشفوع بشرط بطلانه ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

يطلب المالك بعد انتهاء عملية الاستصلاح من المجلس الشعبي البلدي رفع شرط بطلان العقد وفي هذه الحالة تتولى تقدير إنجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته لجنة تتكون من :
(رئيس لجنة الفلاحة والتنمية في المجلس الشعبي البلدي - الممثل المحلي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين - الممثل المحلي للمصالح التقنية الفلاحية - الممثل المحلي لمصالح الري - الممثل المحلي لإدارة أملاك الدولة)

وعندما يكون تقرير المعاينة إيجابيا يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع شرط البطلان خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتسليم التقرير .
يودع قرار الوالي بالمحافظة العقارية المختصة عن طريق مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة قصد إلغاء شرط البطلان وتسلم إدارة أملاك الدولة عقد الملكية النهائي مرفقا بدفتر عقاري للمالك. (1)

الفرع الثاني : إلغاء عقد الإستصلاح

وفي حالة انقضاء خمس سنوات وكان تقرير لجنة المعاينة سلبيا وعدم تذرع المستصلح بأي سبب قاهر يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد ادعاء شرط البطلان و من ثم إلغاء عقد الإستصلاح .

1- المادة 15 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/03، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

المطلب الرابع منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة

الفرع الأول الامتياز الفلاحي

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، تعتبر حجر الأساس في الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهي مفتاح الوصول الى تحقيق الاكتفاء الغذائي و التخلص من قيد التبعية الخارجية .

فقد حظي القطاع الفلاحي بتطوير من حيث الهياكل والأنظمة القانونية ، فعرفت تغيرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ، فالبداية بتجربة الإصلاح الزراعي ، بقانون الثورة الزراعية وتماشيا مع نظرة الجديدة بأبعاد الدولة عن التسيير ، صدر قانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 1987/12/18 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، فكانت هذه الأراضي تقع في أحسن المناطق تستغل من طرف المستثمرين الفلاحيين في شكل حق انتفاع دائم ، ونظرا لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الاستثمار الفلاحي الأمر الذي استدعى الى وجوب انتهاج سياسة فلاحية جديدة ، فصدر قانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي .⁽¹⁾

وجاء الامتياز الذي بموجبه يتم استغلال الأراضي الفلاحية بعد الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطات المختصة ومن أجل ذلك صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الذي أبقى الأراضي الفلاحية ملك الدولة ، وتوطيد أسلوب الامتياز لاستغلال هذه الأراضي تمنح بموجب عقد امتياز لمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء و تسيير مرفق عام على نفقته الخاصة و على مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين و لكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة المانحة للإمتياز⁽²⁾

إن هذا التعريف أشابه نوع من القصور لحصر محل عقد الإمتياز في المرافق العامة الإدارية وبالتالي تم استبعاد المرافق العامة الإقتصادية .

1- قانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي

2- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

- عرفه الدكتور ناصر لباد على انه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا ، فردا أو شخصا معنويا من القانون العام - أو من القانون الخاص - شركة مثلا - يسمى صاحب الإمتياز بتسيير و استغلال المرفق العمومي لمدة محددة ، و يقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الإمتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد ، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق . "

التعريف القانوني لعقد الإمتياز

- عرفته المادة الثالثة الفقرة الثانية من القانون رقم 16/08: المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بأن الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية .
فمفهوم الإمتياز من خلال المادة 04 من القانون رقم 03/10: هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الأملاك السطحية المتصلة، بها بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية .

يلاحظ أن هذا التعريف ، أعطى عقد الإمتياز الإداري حقه من خلال التعرض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد الأطراف ، محله، مدته والمقابل المالي الذي يتقاضاه الملتزم في شكل إتاوات ، و الجديد في هذا التعريف الذي جاء به هذا القانون انه حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط ، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية لا تكون طرفا في عقد الإمتياز فضلا عن هذا الحصر حدد الملتزم في الشخص الجزائري فقط وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا .

- كما عرفته المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله الى تنازل الملحق المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 (1)

1- المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 يحدد كيفيات منح حق الإمتياز قطع أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة - ج ر 83 صادرة بتاريخ 17/12/1997 .

الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه ، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ، حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملأها الوطنية الخاصة ، لكل شخص طبيعي .

الفقرة الأولى : تعريف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي :

إن انعدام نجاعة الأساليب المتبعة سابقا في السياسة الفلاحية في الجزائر ، بات من الضروري البحث عن الطريقة المثلى التي تتوافق ودفع التنمية باستغلال الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق مناخ الاستثمار الذي يشكل وتيرة أساسية في النمو والتقدم بالاقتصاد الوطني الأمر الذي استدعى الى ميلاد سياسات فلاحية جديدة تقوم على استقرار واستمرارية الاستثمار الفلاحي ، فصدر القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي فنصت المادة 17 منه على أنه يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملأ الخاصة للدولة ، إن استغلال هذه الأراضي يتم عن طريق عقد امتياز الذي تمنحه السلطة المختصة في ذلك . (1)

الفقرة الثانية : المستفيدون من حق الإمتياز

لقد حددت المادة الرابعة من القانون 03/10 وبصفة قطعية بان المستفيدين بحق الإمتياز هو 1/ الشخص الطبيعي الحامل للجنسية الجزائرية وأضافت المادة الخامسة من نفس القانون بان المستثمر هو الذي يستفيد من صيغة جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والمتمثلة في منح لفائدة المستثمرات الفلاحية حق امتياز على هذه الأراضي بدل حق الانتفاع والذي يكون عضو في المستثمرة الفلاحية سواء جماعية أو فردية الذين استفادوا أو وفوا بالتزاماتهم بمفهوم أحكام القانون .

رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملأ الوطنية يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الحائزين على عقود رسمية مشهرة أو قرارات ولائية .

2/ المستثمرين الفلاحيين الحائزين على حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي مستها عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية أو عمليات

1- المادة 17 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي .

الفرع الثاني

الإمّتياز لإنجاز مشاريع استثمارية

الفقرة الأولى : مفهوم عقد الامتياز .

إن دراسة عقد الامتياز (acte de concession) كعقد من العقود الإدارية التي تنصب على استغلال المرافق العمومية يتطلب أن نتطرق الى عدة نقاط أساسية وهامة تسمح بإعطاء صورة واضحة عن هذا العقد و ذلك من حيث تعريفه.

التعريف الفقهي لعقد الإمّتياز .

عرف الدكتور محمود عاطف البنة : عقد امتياز المرفق العام على أنه عقد إداري يتم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام وأحد أشخاص القانون الخاص (الفرد أو الشركة) يتعهد هذا الأخير ، بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة للجمهور طبقا للشروط الموضوعية له ، مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح ويكون الاستغلال في صورة تصريح للملتزم بتحصيل رسم أو أجر من المنتفعين ⁽¹⁾ كما يعرف الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي عقد الالتزام المرفق العام : هو من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة و عقد من العقود الإدارية ، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم ، بإدارة وتسيير وتشغيل احد المرافق العامة لمدة معينة ، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين و المستعملين للمرفق العام ، مع تحمل مخاطر ذلك ربحا أو خسارة . ⁽²⁾

التعريف القانوني .

عرف عقد الامتياز في التعليم 94. 03/842 الصادرة عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية : "إن أسلوب الامتياز يعتبر الطريقة الأكثر شيوعا في استغلال المرافق العامة و هو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام و استغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال و أموال يقدمها صاحب حق الامتياز و هو الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات و ذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق .

1- محمود عاطف البنة ، العقود الإدارية ، الطبعة الأولى ، دار الفكر مصر 2007 ص 15
2- محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 15 .

ونجد المشرع الجزائري قد عرف عقد الامتياز من خلال القانون 83-17 في المادة 21 حيث نصت على عقد من عقود القانون العام ، تكلف بموجبه الإدارة شخص اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمة للصالح العام ، و الذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات و المؤسسات العمومية و المجموعات المحلية .

و نجد القانون رقم 08-14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 عرف الامتياز بأنه يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعات العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة لمدة معينة.⁽¹⁾

الفقرة الثانية : خصائص عقد الامتياز .

من خلال ما تم التطرق إليه في التعاريف السابقة يمكن أن نستخلص الخصائص المميزة لعقد الامتياز كمايلي :

أولا - عقد أداري .

إن امتياز المرفق العام هو عمل إداري ينتج عنه التزامات متبادلة بالنسبة للشخص العام ، و بالنسبة لصاحب الامتياز من ناحية أخرى ، و السلطة المانحة ملزمة بتمكينه من تشغيل المرفق العام ، و من الحصول على البدلات من المستفيد ، و يتضمن التزامات متبادلة .

ولا ينفي صفة العقد عن الامتياز أن تتمتع السلطة المانحة بحق تعديل البنود التنظيمية ، لأن وجود الصفة التعاقدية و حق السلطة الإدارية في تعديل بعض بنود العقد من طرف واحد إلا احد الامتيازات التي تملكها ، و التي تهدف الى تحقيق المصلحة العامة ، وهذا الحق ليس قاصرا على عقد الامتياز ، بل يمتد ليشمل العقود الإدارية بصفة عامة ، و ذلك ضمن الضوابط و القيود التي تفرض المحافظة على التوازن المالي للعقد .

كما أن لعقد امتياز المرفق العام الصفة الإدارية ، لأنه عقد يهدف الى تأمين تشغيل المرفق العام ، و يخضع لنظام قانوني خاص ، و نموذجا للعقود الإدارية المسماة .

1- القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008

ثانيا : موضوع الامتياز

إن موضوع الامتياز هو تسيير مرفق عام و الإستغلال و بناء المنشآت الضرورية لتسيير المرفق و كذا التجهيزات اللازمة ، فصاحب الامتياز لا يقتصر دوره على هذا فقط بل يذهب الى حد تنفيذ المرفق عام و بالتالي لا حاجة للبحث في مدى تضمن العقد للبنود الخارقة . بل يتعداه الى إنشاء المرفق في حد ذاته ثم إدارته و استغلاله لتحصيل ما أنفقه في البناء ، أي يتحمل صاحب الامتياز كل الاستثمارات المبدئية المتعلقة بالمرفق العام .

ثالثا : عقد زمني طويل المدة : إن العقد الممتد هو الذي يكون فيه عنصر الزمن جوهريا ، حيث تقاس به التزامات المتعاقدين . و يختلف عنصر الزمن من عقد لآخر ، فعقد الإمتياز يتميز بطول المدة حيث نص دفتر الشروط على أنه يمنح الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها 99 سنة (1).

و في هذا الصدد أشير بأن العقد الإداري المتضمن المنح بالإمتياز المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا يكون موضوع تسجيل لدى مصالح التسجيل (2) و الطابع و يكون كذلك محل إشهار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

1- نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق التراضي للقطع الأرضية التابعة للأمالك الوطنية

الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر 27 المؤرخة في 06/05/2009 ص 13

2- La not N° 443 du 14/07/2001 determinant le fonctionnement et les attributions des inspections de lenregistrement et timbre – direction general des impots - p 01

المطلب الخامس

التسوية القانونية في إطار التحقيق العقاري و المسح العام للأراضي و البناءات الغير شرعية

الفرع الأول

التسوية في إطار التحقيق العقاري

تبنى المشرع الجزائري في ظل السياسات و البرامج الممنهجة للقضاء على الفوضى التي تشهدها المنظومة العقارية إجراءات أخرى من شأنها التفعيل و الإسراع في عملية تطهير الملكية العقارية و التي تغني اللجوء الى القضاء من خلال سن اجرائين الأول يتمثل في المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 1983/05/21 ، الذي نتج عن تطبيقه نتائج سلبية زادت من حدة النزاعات العقارية مما جعل المشرع يقوم بإلغائه و يبادر بسن القانون 07-02 مؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تسليم سندات الملكية بناء على تحقيق إداري تقوم به مصالح الحفظ العقاري .

الفقرة الأولى :إجراءات معاينة التحقيق العقاري

خص المشرع الجزائري تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة بموجب تحقيق عقاري إداري على العقارات التي لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي ، أين يتم إعداد و تسليم سند الملكية فيه بإتباع مجموعة من الإجراءات نظمها المشرع من خلال القانون 07-02 السالف الذكر.⁽¹⁾

أولا : الإجراءات الإدارية و الميدانية

1- طلب فتح تحقيق عقاري

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة الحياة على العقار سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة ، أن يطلب فتح هذا التحقيق العقاري بهدف معاينة حق الملكية و يكون هذا الطلب موجها الى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا مقابل تسليم وصل استلام قصد الحصول على سند الملكية .

يتم فتح تحقيق عقاري وفق مقتضيات المادة 04 من قانون 07-02 ، الذي يجب أن يتضمن الإشارة الى الهوية الكاملة لصاحبه و تحديد المساحة و وضع معالم الحدود مع إرفاق الطلب

1- القانون 07-02 المؤرخ في 26-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق

التحقيق العقاري - ج ر 15 صادرة في 28-02-2007 .

برسم بياني على شكل مخطط للملكية العقارية يعده مهندس أو خبير عقاري هذا بالنسبة للتحقيق الفردي ، أما في حالة كون التحقيق جماعي فالوالي هو الذي يحدده بمبادرة منه أو رئيس المجلس الشعبي البلدي مع إعطاء مهمة التحقيق العقاري الى محقق عقاري يختار من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة . (1)

2- المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق

ينتقل المحقق العقاري الى المكان المراد التحقيق فيه بحضور صاحب الطلب و يبحث المحقق عن وضعية العقار عن طريق مختلف التصريحات و الوثائق القانونية حتى يثبت حيازة الطلب تحدد مدة انتهاء التحقيق بـ 15 يوم على الأكثر ، و يحرر محضر يدون فيه وضعية العقار و صفة الطالب و يتم لصقها في لوحة الإعلانات بالبلدية لمدة 8 أيام على الأكثر من تحريره ، و ذلك قصد إعلام الجمهور و تقديم مختلف الاحتجاجات و الاعتراضات في غضون 30 يوم من الإعلان .

في حالة الاحتجاج يتم تدوينها في سجل خاص مفتوح يوضع لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري يقوم المحقق بتسوية ودية في غضون 8 أيام ، و القيام بتحديد جلسات الصلح بين الأطراف المتنازعة .

فإذا توصلوا الى اتفاق فيحرر المحقق العقاري محضر بذلك و في حالة عدم الصلح يحرر محضر عدم الصلح و يدعوا الأطراف الى حل النزاع قضائيا .

بعد استكمال جميع الإجراءات يقوم المحقق بتحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج ، و كما يجب عليه الانتقال الى العقار رفقة مهندس خبير عقاري بحضور الطالب و على نفقة هذا الأخير، قصد وضع معالم الحدود ، و رقم الوحدة العقارية و إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتولى المحافظ العقاري إجراءات تسليم سند الملكية

ثانيا :الإجراءات القانونية

يقوم مدير الحفظ العقاري عند الانتهاء من تحقيق لزوما بإرسال المحضر الى المحافظ العقاري المختص الذي يعد مقرر الترقيم العقاري تمهيدا لتحرير سند الملكية .

يدرس مدير الحفظ العقاري ملف التحقيق و يعد مقرر حول ما توصل إليه سواء بالسلب أو بالإيجاب و في الحالة السلب يصدر مقرر رفض الترقيم و يكون هذا الأخير مسببا

1- المادة 4 القانون 02-07 المؤرخ في 26-02-2007 المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق

التحقيق العقاري - ج ر 15 صادرة في 28-02-2007 .

و عليه تبليغه للمعني حتى يتمكن من الاحتجاج به لدى الجهات القضائية .
و في حالة الوصول الى نتيجة ايجابية ، يتأكد مدير الحفظ العقاري من الشروط القانونية في طالب فتح التحقيق و استيفاءه للحيازة الصحيحة يصدر مقرر التقييم العقاري باسم المعني يدون فيه هويته الكاملة ، مع تعيين العقار و حدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها المخطط البياني المعد من قبل خبير المهندس العقاري (1)
و يتم إرساله الى المحافظ العقاري المختص للقيام بعملية الشهر في مجموعة البطاقات العقارية .

يرسل المقرر المشهر وفقا للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي 08-147 الى المدير الولائي للحفظ العقاري قصد تسليم نسخة منه للمالك المثبت حقه في الملكية نهائيا و يحفظ بنسخة في الملف .

الفرع الثاني : التسوية في إطار المسح العام للأراضي و تسليم الدفتر العقاري

الفقرة الأولى : افتتاح عملية المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العام للأراضي هي تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف الى تحديد مواقع العقارات و ملاكها الشرعيين و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها . (2)

تشمل عملية المسح جميع الأملاك العقارية دون استثناء عامة كانت أو خاصة وهو ما يستشف من نص المادة 4 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها : «يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي» . و بهذا الخصوص فان عملية المسح العام للأراضي تمر بإجراءات إدارية .

تقوم مصالح مسح الأراضي بعد الانتهاء من جميع الإجراءات التحضيرية بتقييم الأقسام المنجزة في البلدية المعنية يقدم اقتراح للوالي المختص لاستصدار قرار الإعلان عن المسح الذي تتكفل به لجنة تعمل وفقا لما يحدده التنظيم .

1- فشت محمد - إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري - مذكرة ماجستير - جامعة البلدية 2012 ص 119

2- بوزيتونة عبد الغني - المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري - مذكرة ماجستير - جامعة قسنطينة 2009 -

2010 ص 5 الإجراءات الإدارية

أولاً : قرار الولائي المتضمن افتتاح عملية المسح العام للأراضي لبلدية معينة بذاتها .

بعد إصدار القرار الولائي المتضمن بدأ عملية المسح العام للأراضي لبلدية ما تبدأ هذه العملية بعد شهر على الأكثر من يوم نشره بالجريدة الرسمية و يجب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بذلك . ظف الى ذلك وجوب نشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق في لوحة الإعلانات المتواجدة بمقر البلدية بما فيها البلديات المجاورة في غضون 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات .⁽¹⁾

ثانياً : إنشاء لجنة المسح

تتكون لجنة المسح من السادة :

- قاضي من المحكمة : الذي يقوم برئاسة لجنة مسح وفقاً لاختيار رئيس المجلس القضائي
- رئيس مجلس الشعبي البلدي : إن تواجد رئيس المجلس الشعبي البلدي ضمن التشكيلة ضروري لكونه مسير للأموال التابعة للبلدية ، فيقدم كافة المعلومات و التوضيحات اللازمة فيما يخص الحدود التابعة للبلدية .

- الموثق : يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين، يكون له دوراً أساسياً في عملية المسح العام للأراضي حيث يعتبر حضوره أمر ضروري عند افتتاح هذه العملية باطلاعه على كافة إجراءاتها من البلدية الى اختتام عملية المسح
- ممثل عن أي إدارة عمومية يعتبر حضورها ضروري .

الفقرة الثانية : معاينة أصحاب الحقوق

يتولى الأعوان المكلفين بمهمة التحقيق العقاري معاينة أصحاب الحقوق و القيام باستدعائهم سواء المالك الظاهر أو صاحب الملكية، و سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

فبالنسبة للأشخاص الطبيعية في حالة الانفراد تدون جميع المعلومات المتعلقة بحالتهم المدنية من شهادة ميلاد ، بطاقة إقامة الخ ، أما في حالة الملك على الشيوع مثل ما هو في حالة الإرث يمكن أن ينوب احدهم عن بقية الورثة ، و ذكر جميع الورثة .

1- المرسوم 76-62 المؤرخ في 26/03/1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية 30 المؤرخة في 13/04/1976

الفقرة الثالثة : إيداع وثائق المسح

أولاً : إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية

بمجرد إنهاء عملية التحقيق و تعيين الحدود و وضعها، ينجز عنه جملة من الوثائق التي تعتبر من الناحية القانونية و الفنية الركيزة القانونية للسجل العقاري.

لقد نصت المادة 8 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على : «أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع الإعداد في كل بلدية و يتضمن ماييلي جدول الأقسام و سجل قطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي . (1)

يتم إيداع وثائق المسح سواء في المناطق التي تمت فيها عملية المسح بصفة كلية أو تلك التي المسح فيها بصفة جزئية مجموعة أقسام يستوجب في هذه الحالة الأخيرة إيداع وثائق القسم المنجز و يمكن أن يتم الإيداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق سنة .

ثانياً : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً

بعد انتهاء مصالح مسح الأراضي من عملية المسح تقوم بإيداع جميع الوثائق التي تحتوي على البيانات سواء المتعلقة بوضعية العقار محل المسح أو الملاك يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر استلام وثائق المسح و الذي يكون محل إشهار في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح و هذا بغية إعلام الجمهور .

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح التي يتم عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات و هو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي .

1- المادة 8 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ج ر 92 لسنة 1975

الفقرة الرابعة : التقييمات التي تتم على مستوى المحافظة العقارية

أولا : التقييم النهائي

نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على انه : « يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية » .⁽¹⁾

ثانيا : التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر

يكون التقييم المؤقت في حالة العقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية رسمية غير أن لديهم قرينة قانونية لحيازة العقار و التي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁽²⁾

ثالثا : التقييم المؤقت لمدة 2 سنة

يطبق التقييم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الأشخاص التي لا يحوز أصحابها على أي قرينة تدل على ملكيتهم أو حيازتهم.⁽³⁾

الفقرة الخامسة : تسليم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري الناتج الطبيعي عن عملية المسح العام للأراضي الذي يسلم الى من تقرر له حق الملكية و الذي يعتبر السند الرسمي للملكية بعد عملية المسح العام للأراضي يعتبر الدفتر العقاري سند الملكية يدون فيه كل ما تعلق بالعقار و الأشخاص المالكين له و يعتبر شهادة ملكية مسلمة من المحافظ العقاري و هو ذو قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة و لا يمكن الطعن فيه الا أمام الجهات القضائية .

الفرع الثالث : تسوية البناءات الغير شرعية

يعتبر العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لأي دولة في العالم ، و نتيجة لذلك فهو يولى باهتمام كبير من طرف الدولة و الأفراد على حد سواء بهدف تنظيمه و المحافظة عليه .

و لقد حاول المشرع الجزائري تنظيمه في الكثير من المناسبات ، باعتباره ثروة قومية لا يستهان بها و التي لا يمكن الاستغناء عنها و هذا من خلال سنه لترسانة هائلة من القوانين المنظمة لذلك .

1- المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر 30 المؤرخة في 13/04/1976

2- المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر 30 المؤرخة في 13/04/1976

3- المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر 30 المؤرخة في 13/04/1976

إن التوسع العشوائي للمدن و استهلاكها الغير العقلاني للعقار الحضري جعل من المسألة الحضرية تحديا للسلطات العمومية ، مما يستلزم وضع اطار قانوني ، و ذلك من اجل ضبط عملية البناء ، و قد جاء الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة⁽¹⁾ كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال ، و صدرت فيما بعد مجموعة من النصوص القانونية التي حاول المشرع الجزائري من خلالها معالجة المسائل المتعلقة بالبناء و قد تأكد هذا المسعى من خلال إصداره في سنة 1985 تعليمة وزارية لمعالجة البناءات الغير شرعية . و المرسوم التنفيذي 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها لا سيما القانون المتعلق بالبناء و التعمير . ثم جاء القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لينظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير حيث أكد على أن كل تشييد لبناية يتطلب الحصول على رخصة البناء .

وقد سعى المشرع الجزائري الى استظهار طرق المعالجة القانونية لوضعية البناء الغير المشروع ، و لم يكتفي في ذلك بتبيان معالجة الوضعية العمرانية بل تطرق الى تسوية الوضعية العقارية من اجل الانتقال بالبناية من مجال المخالفة الى مجال المشروعية و ذلك عن طريق إجراء التسوية المستحدثة بموجب قانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، ثم قام المشرع بتدعيمه بمراسيم تنفيذية تحدد الإجراءات الواجبة الإتباع و آجال ذلك.

البناء الغير المشروع

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للبناء غير المشروع بل اكتفى بتعريف البناء و ذلك في المادة 1/2 من قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام انجازها حيث عرف البناء كالتالي : (البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو النتاج الفلاحي أو الخدمات)⁽²⁾ غير مشروع : نعني بالمشروعية بصفة عامة عدم مخالفة القانون وتظهر مشروعية الفعل بالنظر الى مدى احترامه للقواعد القانونية .

1- أمر رقم 75-67 مؤرخ في 12-11-1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة - ج ر 83 سنة 1975
2- القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ج ر عدد 44 لسنة 2008

أهداف التسوية

لقد أورد المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 إجراءات من شأنها وضع حد و للقضاء على فوضى العمران و ذلك بغرض الوصول الى ترقية الإطار العمراني للمدينة و جعلها تتماشى و القانون .

الفقرة الأولى : إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة في ظل القانون 08-15

يبقى مشكل البناءات غير المشروعة يطرح نفسه وأمام الفوضى العارمة التي لا تزال تعصف بالوجه العمراني ، اصدر المشرع الجزائري القانون 08-15 قصد تسوية البناءات غير المشروعة والقضاء على الفوضى السائدة و قد حدد مدة سريانه ب 5 سنوات ، لكن الواقع اثبت أن هذه المدة لم تكن كافية لدراسة الملفات و تسوية العدد الهائل من البناءات غير المشروع و لاستدراك النقص تم تمديده بثلاث سنوات أخرى خلال المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2014 ثم تم إلغاء الكثير من الإجراءات التي ساهمت في وقت سابق تعطيل سيران القانون و ذلك بغية تسهيل العملية على المواطنين لإيداع ملفاتهم و تسوية وضعيه سكناتهم بموجب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 4 الصادرة سنة 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و التي تم اتخاذها بصفة مشتركة بين وزير السكن و العمران وزير الداخلية و الجماعات المحلية وزير المالية.

لقد جاء القانون 08-15 المتعلق بتحقيق المطابقة البناءات و إتمام إنجازها بمجموعة من الإجراءات التي يجب مراعاتها من اجل الوصول التسوية البناءات غير المشروعة ،حيث يقوم المعنى بالأمر في المرحلة الأولى بطلب تحقيق المطابقة . و في المرحلة الثانية تأتي دراسة طلب التحقيق المطابقة من طرف المصلحة المعنية ، ثم في الأخير نتوصل الى تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة.

أولا : طلب تحقيق المطابقة

لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المالك وصاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل شيدوا بنايات غير مشروعة أن يقدموا طلب من اجل تسوية هذه البناءات ، و هذا ما نستخلصه من المادة 2/23 من قانون 08-15⁽¹⁾ و يتم هذا الطلب عن طريق تصريح بالبنائات غير

1- المادة 2/23 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج ر 44 لسنة 2008

المشروعة ثم إيداع الملف مع التصريح أمام السلطات المعنية في الآجال المحددة قانوناً .

ثانياً : تسوية وضعية الوعاء العقاري

عندما تصدر اللجنة الخاصة أو اللجنة الدائرة قرارها بالقبول لتحقيق المطابقة بشروط و إذا رأت أن البناية تشترط سوية مسبقة للوعاء العقاري فهي تشير الى ذلك في الحضور والذي يأتي على شكل (تحفظ) بمعنى أن تحقيق المطابقة للبناية غير المشروعة يأتي بعد تسوية وضعية الأرض المشيدة عليها تلك البناية كما يلي :

1- الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية

تتم عملية تسوية الوعاء العقاري لهذه البنائيات بتسليم العقود الملكية لفائدة الحاصلين على عقود إدارية من طرف الجماعات الإقليمية و الذين يملكون رخصة بناء ⁽¹⁾ بحيث أن المستفيد ما عليه سوى التقديم أمام المصالح المعنية للقيام بالإجراءات اللازمة .

2- الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة

تتم عملية التسوية عن طريق التنازل بالتراضي و ذلك عن طريق تسديد قيمة القطعة الأرضية ليحصل صاحب البناية على سند الملكية للقطعة الأرضية التي شيد عليها تلك البناية من مديرية أملاك الدولة إذا كان العقار تابع لها .

- الأراضي التابعة للأموال الوطنية العامة

عندما يكون العقار قد أنجز على قطعة أرضية تابعة للأموال العمومية للدولة فإنه قبل تسوية الوعاء العقاري يشترط إعادة تصنيف تلك القطعة الأرضية و تحويلها الى أملاك الخاصة للدولة ثم تأتي مرحلة التنازل و في الأخير يتحصل صاحب البناية على عقد الملكية من مديرية أملاك الدولة .

4- القطع الأرضية الأخرى :

لقد أضافت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 إمكانية تسوية الأراضي التي لا يملك صاحبها سند ملكية و التي شيد عليها بناية ، و يطلب تسليمه شهادة الحيازة من الجهات المختصة .

ثالثاً : تسوية الوضعية العمرانية للبناء

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية تأتي مرحلة تسوية الوضعية العمرانية للبناء من خلال تسليم المعني للرخصة التي يطلبها حسب الحالة .

1- المادة 36 من القانون 15/08 -مرجع سابق

المبحث الثاني

اكتساب الملكية العقارية الخاصة بفعل الإرادة المنفردة

ان موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات الإدارية كذلك يجرنا الى الحديث في هذا المبحث للتكلم عن طرق اكتساب الملكية العقارية بالإرادة المنفردة و من هذه الطرق سجل التأمين و نزع الملكية للمنفعة العامة و كذا عقود الوقف و في النهاية عقد الإستيلاء كل هذا سنتناوله ضمن المطالب المبينة أدناه .

المطلب الأول

التأمين

التأمين هو نقل ملكية قطاع معين إلى ملكية الدولة أي تحويله إلى القطاع العام . وهي مرحلة تمر بها الدولة المستقلة حديثا عادة في إطار عملية نقل الملكية وإرساء قواعد السيادة بحيث تقوم الدولة بإرجاع ملكية ما يراد تأمينه إلى نفسها .
والتأمين لفظة مشتقة من كلمة امة ، وهي تعني عملية نقل الملكية والإدارة المتعلقة ببعض او كل وسائل الإنتاج الى ملكية وإدارة الدولة بمجموعها . وهي تستعمل عادة للإشارة الى الملكية العامة كمفهوم معاكس للتملك الفردي أي ان العقار الذي يجري تأمينه لا يعود ملكاً لفرد أو جماعة من الأفراد ، بل يصبح ملكاً للمجتمع بأسره وخاضعاً لإدارته من خلال سلطته المركزية (الدولة) .

الفرع الأول : التطور التاريخي

التأمين ظاهرة أممية اقتصادية وسياسية و اجتماعية بدأت وتنامت مع بدايات القرن التاسع عشر مع موجات الاستعمار الحديث وما واكبها من حروب وصراعات كونية حيث أفرزت هذه الصراعات خلال العقود الأولى من القرن الماضي نمطا احتكاريا لمقدرات الشعوب من قبل النفوذ الأجنبي لبعض الدول عن طريق شركاتها الإقطاعية أو المؤسسات المدعومة من قبلها أو سياستها الخارجية حيث فرضت أجندتها بقوة على بعض الدول مثل دول أمريكا اللاتينية وآسيا وإفريقيا .

الفقرة الأولى :التأمين و الملكية الفردية

إن فكر التأمين تميز بميزتين أساسيتين، الأولى أنه لم تكن ضد الملكية الفردية بل كانت ضد النفوذ الأجنبي وتحقيق الاستقلال الاقتصادي للبلاد.

الفقرة الثانية :التأمين و التعويض

والثانية هي أن التأمين قابله تعويضا عادلا و منصفا للأمالك المؤممة.

الفقرة الثالثة : التأمين والاشتراكية

إذا جاز تحديدها بتعريف ، هي نظام اجتماعي يملك فيه الشعب وسائل الإنتاج ويقوم هذا الشعب بتوزيع الإنتاج توزيعاً عاماً على المجتمع الخالي من استغلال الإنسان للإنسان .

الفرع الثاني : مشروعية التأمين في القانون الدولي

حق الدول في التأمين حق ثابت إذ أنه لصيق بسيادة الدولة على مصادر ثروتها القومية وتبرره اعتبارات المصلحة العامة ، فحتى وإن نص دستورهما على حظر التأمين فليس للدولة أن تتنازل عن حقها في التأمين حتى ولو كان ذلك في سبيل تشجيع رؤوس الأموال الأجنبية فإن التأمين لا يمكن اعتباره في ذاته عملا غير مشروع إذ لا يعقل أن تتنازل الدولة عن سيادتها على مصادر ثروتها القومية واختيار النظام الاجتماعي الذي ترتضيه .

ولقد أقر القانون الدولي للدول حق التأمين ، وكل ما هنالك انه اشترط لممارسة هذا الحق ان يكون متخذا وفق إجراءات قانونية سليمة وبشكل عام دون تمييز ضد الأجانب كما نص على ضرورة أن يكون مصحوبا بتعويض عادل ومناسب حتى لا يضار منه الأجانب" وهذا ما أكدته قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بشأن التأمين "السيادة الدائمة للشعوب والأمم والمحافظة على ثرواتها ومصادرها الطبيعية " إذ أن " نظرية سيادة الدولة على مواردها الاقتصادية هي من أهم النظريات المتفق عليها في القانون الدولي والتي تجيز للدولة ممارسة إجراءات التأمين أو نزع الملكية أو المصادرة بدون أية مسؤولية وهو ما نصت عليه الجمعية العامة في الأمم المتحدة في الفقرة الرابعة بأنه (يراعى استنادا للتأمين أو نزع الملكية أو المصادرة على أسس من المنفعة العامة أو الأمن العام أو المصلحة الوطنية على المصالح الفردية أو الخاصة ، الأجنبية أو الوطنية ، ويدفع المالك في مثل هذه الحالات التعويض الملائم وفقا للقواعد السارية في الدولة والتي تتخذ هذه الإجراءات عند ممارستها لسيادتها وفقا للقانون الدولي .

المطلب الثاني نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول : تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

تعرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف حيث أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا لا يجوز اللجوء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة و في الحدود التي تعينها هذه النصوص . فإذا استولت الإدارة على أملاك الأفراد جبرا عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون اعتبر تصرفها غسبا يجرّد قراراتها من صفتها العامة ، ويهبط بها الى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي و يترتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار . بل إن صاحب العقار يضل حسبما قرر القضاء محتفظا بملكه رغم هذا .

و عرفها الأستاذ محمد أنيس قاسم بأنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل⁽¹⁾.

و قد عرفت المادة الثانية من القانون رقم 91/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية . تجتمع كل التعاريف لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة على أن عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة هي إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على عقار يخصص للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و كامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع ملكيته . انطلاقا من ذلك يشترط في عملية النزع أن تكون من اجل المنفعة العامة و مقابل تعويض عادل تدفعه الجهة الإدارية قبل اللجوء الى نزع الملكية للمنفعة العامة .

الفرع الثاني : الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة

سبقت الإشارة الى أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يترتب حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جبرا و تخصيصه للمنفعة العامة ، و ذلك مقابل تعويض عادل ، من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص الآتية :

1- محمد أنيس - قاسم جعفر - النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية - الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية - الجزائر 1983 -

الفقرة الأولى : نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة

تتمتع السلطات الإدارية بامتيازات تنفرد بها في معاملاتها مع الأفراد وهذا تحقيقاً للغرض الذي أنشئت من أجله و هو المنفعة العامة , و المنفعة العامة فكرة مرنة ترتبط بنشاط الإدارة و مرادفة لفكرة المصلحة العامة , التي تعتبر غاية وجود الإدارة و المرفق العام . و المنفعة العامة عبارة عن مجموع الأعمال التي تستهدف تحقيق الصالح العام .

الفقرة الثانية : نزع الملكية يجب أن يكون للمنفعة العامة

الهدف من نزع الملكية العامة للمنفعة العامة هو تحقيق المنفعة العامة , وهذه الخاصية مستمدة من تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة التي لا تكون إلا بمرسوم تنفيذي يتضمن تحديد أهداف نزع الملكية من اجل المنفعة العامة . فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا و حرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها . حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 248-05 مؤرخ في 10⁽¹⁾

جويلية 2005 , المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186-93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة على أن تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 تحرر كما يأتي : أما بالنسبة لعمليات انجاز المباني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي , يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي يبين ما يلي .⁽²⁾

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها .
- مساحة أملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية و موقعها .
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .
- توافر الاعتمادات التي تغطي عملية نزع الملكية المزمع القيام بها و إيداعها لدى الخزينة العمومية .

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05/248 مؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة

2- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91/11 المتعلق بنزع الملكية

الفرع الثالث : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

- يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة و محتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد إنجازه (1) .
- لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 91-11 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و ذلك بنصها على انه يخضع نزع ملكية عقارات او حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لاجراء يشمل مسبقا ما يلي (1)
- تصريح بالمنفعة العمومية
 - تحديد كامل الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها و تعريف هوية المالكين و اصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية .
 - تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .
 - قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .
 - كما يجب أن تتوفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

الفرع الرابع : الحقوق المترتبة عن نزع الملكية للمنفعة العامة

- لا يمكن اتخاذ اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بغرض تحقيق منفعة عامة , بحيث لا يجوز اتخاذ هذا الإجراء لتحقيق أغراض خاصة ومن ضمن الشروط الأساسية لنزع الملكية تحقيق المنفعة العامة أو ضرورة اقتصادية أو عسكرية أو صحية . و لدراسة هذه الأحكام ارتكزت بالأساس على العناصر الآتية :
- الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة العامة .
 - الحق في التعويض .
 - الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة .
 - الحق في أولوية الشراء أو الإيجار .

الفقرة الأولى : الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة العامة

- تطبيقا لأحكام القانون رقم 91/11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يمكن اللجوء الى نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بعد إتباع الوسائل و الطرق الودية الأخرى , و يجب

1- المادة 03 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج ر 21 صادرة 1991/04/27

أن يستهدف نزع الملكية تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير

الفقرة الثانية : الحق في التعويض

سبقت الإشارة الى أن نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجأ إليها الدولة لاقتناء الممتلكات و الحقوق العقارية و لحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية و إساءة استعمال السلطة , يجب إخضاعها الى قواعد قانونية تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية , وذلك باللجوء الى المفاوضات مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي و يكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أي بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملاك أخرى . هذا و يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عنها .

الفقرة الثالثة : الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

تطبيقا لأحكام المادة 32 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 يستطيع المالك الحقيقي للملكية المنزوعة أن يسترجعها إن لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية⁽¹⁾

بيد ان القانون لم يحدد المهلة التي يجب ان تتجز فيها الأشغال التي انتزعت من اجلها الأملاك , علما ان القانون القديم حددها ب 05 سنوات من تاريخ نزع الملكية و يستطيع المنزوع منه الملكية الطعن إداريا بإلغاء القرارات و استرجاع الأملاك و ذلك خلال 15 سنة من تاريخ نزع الملكية , كما يمكن الطعن قضائيا في حالة عدم استجابة الإدارة لتظلمه و في نفس المهلة أي 15 سنة من نزع الملكية الحق في أولوية الشراء أو الإيجار قد ترى الإدارة إن موقع العقار غير مناسب بسبب البعد أو القرب من المدينة أو أن دراسة التقنية أثبتت عدم صلاحية الأرض للبناء و بالتالي يمكنها إيجار العقارات المنزوعة من أصحابها ،او بيعها بالمزاد العلني و في جميع هذه الحالات تكون الأولوية في الشراء أو الإيجار للمالكين الحقيقيين وذوي الحقوق.

1- المادة 32 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ج ر 21 صادرة 27/04/1991

المطلب الثالث الوقف

الوقف العام : لقد تضاربت التشريعات الوضعية والآراء الفقهية لتعريف الوقف بصفة عامة والوقف الخاص بصفة خاصة ، لذلك سوف نحدد أولاً المقصود بالوقف العام لنصل ثانياً الى حصر الأوقاف الخاصة

الفرع الأول : تعريف الوقف

عرفته المادة 213 من القانون 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة على أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبير و التصديق⁽¹⁾

تعريف الوقف حسب جهة الصرف

المقصود بالوقف العام : اختلفت التعريفات الفقهية حول الوقف العام، فهناك من ركز على خاصية التأبير والأشخاص الذين رصد لهم المال الوقفي، حيث جاء في ذلك تعريف الدكتور مصطفى شلبي " ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة ، ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين " يلاحظ أن هذا التعريف قد ركز على صفة الخيرية للوقف العام . ويلاحظ عند بعض الشراح أن هذين النوعين يعودا إلى تقسيم الوقف بحسب جهة صرفه .

تعريف الوقف حسب المعيار الزمني

بحسب المعيار الزمني قسم الوقف إلى وقف مؤبد وآخر مؤقت وآخر بحسب جهة إدارته إلى وقف نظامي وملحق ومستقل.

الفرع الثاني : أقسام الوقف

إن أول تقسيم الأملاك الوقفية إلى عامة وخاصة يرجع إلى المرسوم رقم 312-68 المؤرخ في 18 ديسمبر 1968

أن الوقف العام هو كل ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ، ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات .ولقد حصرت المادة الثامنة من قانون الأملاك الوقفية 10/91 الأملاك الوقفية المصونة على النحو التالي

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية .
- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها .

1- المادة 213 من القانون 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة ج ر 31 المؤرخة في 31/07/1984

- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية .
- الأملاك العقارية المعلومة وقفا عاما والمسجلة لدى المحاكم.
- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناءا على وثائق رسمية أو شهادات أو أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار .
- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين .
- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها .
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفا والموقوف عليهم ومتعارف عليها أنها وقف .
- هناك صور أخرى عددها المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 91-211 المؤرخ في أول ديسمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، وهي كالتالي :

- الأملاك التي إشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون بإسمهم الشخصي لفائدة الوقف
- الأملاك التي وقفت بعدها إشتريت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأملاك التي وقع الإكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

الفرع الثالث : شهر عقد الوقف

- إن عقد الوقف الوارد على عقار يعتبر من بين الحقوق العينية العقارية التي لا يمكن الإحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية ، وذلك تطبيقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
- و كذلك ما أكدته المادة 41 من قانون الأملاك الوقفية التي تنص على (يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق و أن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري .⁽¹⁾

1- المادة 41 من القانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ج ر 21 لسنة 1991

المطلب الرابع الإستيلاء

الفرع الأول : تعريف الإستيلاء

هو سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له . و حسب ما ورد في نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري (تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم) .⁽¹⁾ يعتبر الاستيلاء سبب من أسباب كسب الملكية في غالبية القوانين و الذي يعرف على أنه من وضع يده على منقول أو عقار لا مالك له بنية تملكه ، ملكه " على ان الاستيلاء يعتبر سببا من أسباب كسب الملكية ، و حتى ينتج آثاره لابد له من ثلاثة أركان و هي :

الفرع الثاني : أركان الإستيلاء

الفقرة الأولى : منقول أو عقارا لا مالك له أو أن يكون له مالك ثم تخلق عنه .
الفقرة الثانية : وضع اليد على المنقول أو العقار الذي لا مالك له : أي الحيازة ، فلكي يتحقق الاستيلاء يجب أن يستحوذ من يريد تملك المنقول أو العقار عليه ، فيصبح في حيازته تحت تصرفه و يستأثر به دون سائر الناس .
الفقرة الثالثة : نية التملك : وهي العنصر المعنوي للحيازة ، فيجب على من يريد تملك المنقول أو العقار عن طريق الاستيلاء أن يجمع بين العنصر المادي (الحيازة) والمعنوي (نية التملك).

المبحث الثالث

اكتساب الملكية العقارية الخاصة بفعل الواقعة المادية

ان موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق السندات الإدارية كذلك يجرنا الى حديث في هذا المبحث للتكلم عن طرق اكتساب الملكية العقارية بفعل الواقعة المادية و من هذه الطرق نسجل عقود الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ثم عقود الشفعة و بعد ذلك سنتطرق الى الإلتصاق كمرحلة أخيرة كل هذه العقود سنتناولها ضمن المطالب المبينة أدناه .

1- حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية - دار هومة ص 38

المطلب الأول

الأمالك الشاغرة و الأمالك التي لا صاحب لها

مفهوم الأمالك الشاغرة : استمر المشرع الجزائري بعد الاستقلال في تطبيق التقنين الفرنسي ماعدا النصوص التي لها طابع استعماري او العنصري , او التي تمس بالسيادة الوطنية , إلا انه قد استحدث عدة قواعد قانونية جديدة لحماية أمالك الشاغرة , وقد كرست هذه الأخيرة مبدأ تملك الدولة للأمالك الشاغرة , والأمالك التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها و الحطام التي تركها مالکها أو التي يجهل صاحبها , و بفضل هذه النصوص تكونت ذمة معتبرة للدولة تخضع لقواعد قانونية لا صلة لها بالنظام القانوني الوارد في القانون الفرنسي

الفرع الأول : تعريف الأمالك الشاغرة

حسب المادة 773 من القانون المدني (يعتبر ملكا من أمالك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك , و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم .)⁽¹⁾

الفقرة الأولى : المقصود بشغور الأمالك : نتج عن الهجرة المكثفة و الجماعية للمعمرين , شغور الأمالك التي كانت بحوزتهم , و برزت بالمقابل وضعية قانونية جديدة تمثلت في ظاهرة الأمالك الشاغرة , وعليه كان لابد من التوقف و البحث لمعرفة المقصود بشغور هذه الأمالك وذلك بدراسة النصوص القانونية المتعلقة بها طبعاً , قصد التوصل الى تحليل مضمونها فيما يخص تعريفها و شروطها .

الفقرة الثانية : التعريف بشغور الأمالك

لا يمكن تحديد المقصود بالأمالك الشاغرة . إلا بالرجوع الى ظروف ظهورها و تطورها وعليه سوف نحاول في مطلبنا هذا , التطرق الى تعريف الشغور من خلال الأوامر و المراسيم الصادرة في فترة الستينات في القانون المدني وكذلك قانون الأمالك الوطنية .

الفقرة الثالثة : شغور الأمالك في قانون الأمالك الوطنية

صدر أول قانون في الجزائر بعد الاستقلال خاص بتنظيم الأمالك , وهذا القانون هو القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 , و الذي اشتمل على فصل تمهيدي و ثلاثة أجزاء تكون في مجملها 142 مادة . و هذا القانون 16/84 جاء في ظل الدستور 1976

1- المادة 773 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني

المكرس للنهج الاشتراكي ، استهدف التشريع الجديد القضاء على مقتضيات التشريعية التي أثارت الكثير من الجدل الفقهي ، كما حاول أن يجد توازنا يسد الثغرات التي رتبها النظام الاشتراكي ، فيتجلى من دراسة هذا القانون انه حاول أن يمسك العصا من الوسط ، طرفاها المبادئ الاشتراكية و الفكر التقليدي الفرنسي ، ولعل ذلك ما رتب رؤية جديدة ، ولدها التشريع الجديد مناطها ان هناك وحدة أموال العامة و تنوعها في ان واحد . هذا القانون أصبح المرجع الأساسي للأحكام القانونية لأملاك الدولة الى جوار ما يحيل إليه من تشريعات أخرى منظمة لجوانب خاصة من أحكام الأموال العامة .

الفرع الثاني : شروط شغور الأملاك في القانون المدني

الفقرة الأولى : خلو المال

تذكر المادة 773 من القانون المدني بخلو المال من المالك ، و كيف انه يوجد فرق في هذا التعريف و تعريف الأمر 102/66 ، حيث انه يشترط أن يكون المال خاليا من مالك لاعتباره شاغرا بمعنى أنها أموال مجهولة مالكة أصلا ، يعني خالية من أي مالك أو مجهل شخص مالكة ، فخلو المال من مالك قرينة لاعتباره شاغرا ، و بالتالي تكون الدولة وارثة في هذه الحالة (1)

الفقرة الثانية : تركة دون وجود ورثة

تكون التركة شاغرة عند إثبات عدم وجود أي وارث شرعي ، فعادة ما يتوفى شخص و يترك منقولات و عقارات لكن بدون وارث يمتلك هذه الأموال ، وان تركة المتوفى من غير وارث تعتبر شاغرة فتؤول الى الدولة ، فعدم وجود أي وارث قرينة على الشغور ، و بالتالي يشترط على التركة لكي تؤول الى الدولة و يحكم بشغورها ان تكون متروكة بدون وارث

الفقرة الثالثة : إهمال التركة

يقصد بإهمال التركة عدم صدور أي تصرف و لا ظهور أي نية من جهة الورثة تبين مال التركة ، و في هذه الحالة تعتبر هذه الأملاك شاغرة ، فالإهمال شرط لاعتبار الملك شاغرا.

1- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة

الفرع الثالث : إجراءات أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة

لقد أورد المشرع بعد الاستقلال من خلال الأمر رقم 20/66 الصادر في 1966/10/24 محورا خاصا تحت عنوان : الإجراءات الخاصة بالاستيلاء على المحلات السكنية . و ذكر في المادة 4 على أن الولاية يستطيعون مباشرة إجراء مصادرة - الاستيلاء - لكل المحلات الشاغرة لأكثر من شهرين بالنظر الى اختصاصهم في الثلاثين يوما اللاحقة لنشر الأمر في الجريدة الرسمية و ذلك دون الأخذ بأي إجراء للإعلام أو نشر سابق .

كما ذكرت المادة 5 من نفس الأمر على انه تتم جرد الأموال , منقولات أو الاثار التي بقيت وذلك منذ الدخول الى الأمكنة كما يمكن للمستفيدين من الاستيلاء - المصادرة - استعمالها بصفة طبيعية , و بدون تعسف الى غاية الوقت الذي يتم استردادها من مالكيها الشرعيين , كما ذكرت المادتين 8 و 9 من نفس الأمر دائما و ذلك في بابه الثالث الذي يحمل عنوان إدارة المؤسسات ذات طابع الصناعي , التجاري , المال و الزراعي في حالة توقف عن النشاط , على أنه يمكن للولاية و ذلك خلال 30 يوما من نشر الأمر في الجريدة الرسمية ⁽¹⁾

الفرع الرابع : الأطراف المساهمة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة

إن الأطراف المتدخلة في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة تتعدى الى أكثر من طرف و ذلك ابتداء من الموثق ثم الوالي و أخيرا الى مديرية أملاك الدولة فكل طرف و الدور الذي يؤديه في عملية الأيلولة , وعليه سوف نتعرض الى دور كل واحد من هؤلاء على إحدى

الفقرة الأولى: الموثق

إن الموثق بصفته ضابطا عموميا و محرر للعقود , له دور في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الخاصة للدولة . فهو و في إطار ممارسته لمهامه قد تصادفه أملاك بلا مالك , وبالتالي يجب عليه أن يعلم الوالي الذي يتبعه , فقد ألزم القانون الموثق بأن يعلم الوالي الذي يتبعه مكان فتح التركة باعتباره ممثلا للدولة , وذلك كلما كانت الدولة معنية بتصفية هذه التركة أو قسمتها , وهذا ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 و التي مفادها : يجب على الموثق أن يخبر الوالي , الذي يتبعه مكان فتح التركة . ⁽²⁾

1- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة

2- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة

الفقرة الثانية : الوالي

الوالي هو الوكيل المميز للدولة ، فهو المتصرف بسلطة الدولة و مندوب للحكومة ، والممثل الوحيد و المباشر لكل وزير من الوزراء ، والوالي يتسلم سلطات هامة في مجال أملاك الدولة ، أو ما يسمى الأملاك الشاغرة ، فله دور بارز في عملية أيلولة الأملاك الشاغرة ضمن الملكية الوطنية الخاصة للدولة ، فهو يتمتع بوظيفة ازدواجية ، بحيث يمثل الدولة أحيانا و يمثل الولاية أحيانا أخرى ، فيطالب بأحقية الدولة لملكية التركات الشاغرة ، وهذا طبقا للنص المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، والتي مفادها أن : عملا بالقانون ، يطالب والي الولاية الذي توجد فيه أملاك التركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهات القضائية المختصة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال . (1)

و كذلك نصت عليه المادة 88 من نفس المرسوم بقولها انه يجب على الوالي ان يعلم الوزير المكلف بالمالية عند تلقيه أي معلومة عن الموثق بوجود تركة شاغرة .

الفقرة الثالثة : مديرية أملاك الدولة.

يبرز دور إدارة أملاك الدولة في عملية البحث و التحري عن الورثة المحتملين بعد تبليغها من طرف الوالي الذي يطلب منها القيام بتحقيق في المرحلة الأولى التي تمر بها عملية إدماج الأملاك ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك .

المطلب الثاني الشفعة

الفرع الأول : تعريف الشفعة

يجوز للوزير المكلف بالمالية أو الشخص الذي يفوض إليه ذلك أن يمارس لفائدة الدولة ، حق الشفعة على العقارات والحقوق العينة العقارية التي تكون محل نقل ملكية رضائي بين الأحياء ، بعوض أو بغير عوض.

يتسلم المنزوعة منه الأملاك خلال الشهر الموالي لتبليغ مقرر الشفعة مبلغ الثمن المصرح به أو القيمة التجارية المثبتة بالإضافة الى مايلي :

1- المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة

1- واجبات التسجيل المؤداة والرسوم التي يكون قد تم دفعها الى المحافظة على الأملاك العقارية .

2- مبلغ يحسب على أساس خمسة في المائة من الثمن المصرح به أو القيمة التجارية المثبتة ويمثل بصفة إجمالية تكاليف العقد القانونية والمصاريف . أعلاه حلول الدولة محل المشتري المنزوعة منه الأملاك فيما يرجع للمنافع يترتب على مقرر الشفعة المبلغ في الأجل المنصوص عليه في البند و التحملات الخاصة بالعقد ابتداء من يوم نقل الملكية .

الفرع الثاني : حق الشفعة لفائدة الدولة والحق في الملكية الخاصة

بموجب المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012

الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .⁽¹⁾

"يمارس حق السلطة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62-71 من القانون 25/90

المؤرخ في 18/11/1990

الفقرة الأولى : حق الشفعة المقررة بموجب قانون التسجيل

طبقا للمادة 118 من قانون التسجيل تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة

حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقد كله أو جزء منه والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايد فيه العشر (1/10) لذوي الحقوق ، وذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 102 الى 106 من هذا القانون وخلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح . ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة الى ذوي الحقوق ، أما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط ، وأما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأموال المذكورة .⁽²⁾

1- المادة 99 المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

2- المادة 118 الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل

الفقرة الثانية : حق الشفعة المقررة بموجب قانون استغلال الأراضي الفلاحية

تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15-08-2010 .⁽¹⁾

الفقرة الثالثة : حق الشفعة المقررة بموجب قانون التوجيه العقاري

تنص المادة 62 من قانون التوجيه العقاري تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 42 من القانون 19-87 المؤرخ في 08-12-1987 و تحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08-12-1987⁽¹⁾

و في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العامة .⁽²⁾

المطلب الثالث الإلتصاق

الفرع الأول : تعريف الإلتصاق

الإلتصاق Accession، أو ما يسمى أيضاً بالإلحاق أو الاتصال هو اتحاد أو اندماج شيء بآخر متمايز عنه اتحاداً أو اندماجاً مادياً، بحيث يتعذر بعده فصل بعضهما عن البعض من دون تلف يلحق بكليهما أو بأحدهما. وقد يحصل هذا الاتحاد إما بفعل الطبيعة وإما بفعل الإنسان. وقد صنفه الفقه من بين الأسباب الناقلة للملكية فيما بين الأحياء، والداخلية في نطاق الوقائع المادية لأن الاندماج أو الاتحاد بين شيئين هو واقعة مادية قبل كل شيء، وهو يؤدي إلى زيادة في المال بإضافة شيء جديد إليه.

الفرع الثاني : التكييف القانوني للإلتصاق

ليس هناك أي إشكال في ما يترتب على الإلتصاق من أثر يتمثل في اكتساب صاحب الشيء الأصلي الفرع لكن المشكل المثار هو في تكييف هذا الأثر. فمن الفقهاء من يعتبر أن الملكية الناشئة عن واقعة الإلتصاق قائمة ومستقلة بذاتها فبمجرد الاندماج صار الشيء الفرعي من لواحق الشيء الأصلي، وكل ما في الأمر أن ملكية الشيء

1- المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية ج ر 46

بتاريخ 2010/08/18

2- المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ج ر 49 المؤرخة في 18/11/1990

الأصلي تتبسط على الشيء الفرعي فيصبح المالك للشيء الأصلي بالضرورة مالكا للشيء الفرعي وبكفي أن يثبت ملكية الشيء الفرعي باستظهار سند ملكيته للشيء الأصلي وحجتهم في ذلك أن بحدوث الالتصاق تنعدم قيمة الشيء الفرعي من عالم القانون فيأخذ صبغة الشيء الأصلي ومن جهة أخرى فإنه بمجرد انتقال الملكية لمالك الأصل فلا تنتقل معه الأعباء التي كانت على الشيء الفرعي أو توابعه من حقوق واردة عليه كالارتفاق، بينما يقع على الشيء الفرعي ما كان على الأصل.

الفرع الثالث : شروط أعمال قواعد الالتصاق

الفقرة الأولى : أن يوجد شيان مختلفان بحيث يمكن التمييز بينهما

ونقصد بوجوب التمييز بين الشئيين الملتصقين عدم تولد أحدهما من الآخر، فإذا كان الحال على ذلك فيصبح أحد الأشياء الملتصقة من ثمار الشيء الثاني أو من لواحقه كأن يكون من لوازم اكتمال الشيء أو لخدمته، وهنا لا تكون مستقلة عن الشيء الأصلي بل هي جزء منه فإن امتلاك صاحب الشيء الأصلي أو الأساسي كما سماه المشرع الفرنسي يتبعه بالضرورة ملكيته للشيء الفرعي، أي سند الملكية الأصلية يصبح سندا للملكية الفرعية، وهذا ما لا ينطبق مع أعمال قاعدة الالتصاق وهذا ما أكدته المادة 676 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أن "مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

الفقرة الثانية : أن يكون الشئان مملوكين لمالكين مختلفين

بحيث لا يمكن أعمال قاعدة الالتصاق إذا أقام شخص مباني على أرض وعلى نفقته فهو يملكها بموجب تملكه لأرضه وهذا ما أكدته المادة 781 من القانون المدني الجزائري (1) "كل ما على الأرض من غراس أو بناء أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض وإقامة على نفقته ويكون مملوكا له"، إذ لا يمكن أن يكون مالك الأصل هو مالك الفرع .

الفقرة الثالثة : أن لا يكون الاندماج قد تم باتفاق سابق أو ترخيص

بحيث لا يجوز التحدث بقواعد الالتصاق في ظل وجود اتفاق يخالفها أو اتفاق سابق لها. فليس من النظام العام العمل بقواعد الالتصاق فمالك الأرض الذي يتفق مع باني المباني على أرضه فيما يخص مصير هذه المنشآت لا يمكنه العمل بقواعد الالتصاق كما لا يمكن

1- المادة 781 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني

إلزامه بذلك ، والمقاول الذي ينفذ محتوى عقد المقاولة على أن يبين بمواد من عنده فهو من قبيل الاتفاق مع المالك الذي كلفه بذلك إذن فالالتصاق قاعدة تعتبر حلا أخيرا لمشكلة الملكية وليس حلا ملزما.

خلاصة الفصل الثاني

كخلاصة للفصل الثاني نستطيع القول بأنه و مما سبق نسجل أن سندات الملكية المحررة من طرف السلطات العمومية في شكل عقد اداري ممكن أن تكون بناءا على تطابق الإرادتين كعقد البيع و المزاد العلني و المبادلة أو الحيازة الفلاحية عن طريق الإستصلاح أو تكون في شكل منح بامتياز في إطار الفلاحة أو الإستثمار الصناعي .

هذا بالإضافة الى كون أن السلطات العمومية يمكنها أن تتدخل لتسوية الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في إطار القانون 07-02 أو في إطار المسح العام للأراضي و تسليم الدفاتر العقارية أو حتى تسوية البناءات الغير شرعية من خلال تسوية الوعاء العقاري .

ممكن كذلك للسلطات العمومية أن تتدخل بناءا على الإرادة المنفردة لإكتساب الملكية العقارية عن طريق التأميم أو نزع الملكية للمنفعة العامة أو الوقف أو حتى الإستيلاء كإجراء استثنائي

كذلك يمكن للسلطات العمومية اكتساب الملكية العقارية عن طريق الواقعة المادية كضم الأملاك الشاغرة الى أملاك الدولة و كذلك ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة في بعض الحالات

كل هذه الحالات تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة و التي يمكن إبرامها بواسطة العقد الإداري و التي غالبا ما تتم أمام مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة كلما كانت هذه الأخيرة طرفا في العقد .

الخاتمة

من خلال بحثنا هذا حاولنا جاهدين التطرق إلى موضوع يمكن القول عنه أنه موضوع الساعة و التي تستقطب اهتمام الحقوقيين وكذا الإقتصاديين على حدا سواء نظرا لأهميته البالغة ليس فقط على المستوى الوطني بل أنه يحضى بالاهتمام في جميع دول المعمورة .
إن موضوع آليات و طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري له من الأهمية بمكان حيث أننا حاولنا جاهدين و من خلاله و بكل ما أو تينا من قوة فكرية الإلمام بالموضوع و عدم ترك أي فراغ قانوني يمكن ملاحظتنا عليه .

النتائج:

إن جل التشريعات العالمية على العموم و التشريع الجزائري على وجه أخص أعطوا اهتمام منقطع النضير لموضوع الملكية العقارية و آليات نقلها بين الأفراد من جهة و بين الأفراد و السلطات العامة أو الدولة من جهة ثانية ة هذا لما للأمر من أهمية بالغة خصوصا أن كل الدول الآن تبادر الى استحداث مناخ ملائم للإستثمار الذي لن يتأتى إلا من خلال التحكم الجيد في موضوع ما يسمى بالملكية العقارية و آليات معالجتها هذا لكون أن جل الإستثمارات الدولية مبنية على هذا الأخير .

التوصيات:

1- الزامية مسايرة التطورات التشريعية الحاصلة في مجال العقار و إيصالها للقارئ من حين لآخر دون تأخير لأن موضوع الملكية العقارية يتميز بسرعة الأحداث و التغيرات التي تتغير بتغير واقع التنمية الإقتصادية و الإجتماعية الحاصلة في المجتمعات و التي تتميز بالمرونة و بالسرعة خصوصا في وقتنا هذا .

و نظرا لأهمية الموضوع فانه بات من الضروري تبنى رزنامة تشريعية تتميز بسهولة الإجراءات حتى تكون في متناول الجميع و من ثم لا ندع أي مجال للجوء الى العقود العرفية التي أرقّت و عطلت مصالح الجميع .

بالإضافة الى البحث في آلية جديدة من شأنها التعريف بالمستجدات الحاصلة في مجال العقار و التشريعات المنضمة له على مستوى الساحة الوطنية من خلال استغلال وسائل الإعلام و الإتصال لكونها الأقرب الى المواطن بشكل عام و الى المهتمين بشأن العقار بشكل خاص .

قائمة المراجع

النصوص القانونية

أولا :الأوامر

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاريالجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975 .
- الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم التوثيق.
- الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 16-09-1975 المتضمن القانون التجاري.
- الأمر رقم 11-70 المؤرخ في 22-02-1970 متعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ج ر عدد 09 لسنة 1970.
- الأمر رقم 67-75 مؤرخ في 12-11-1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة -ج ر 83 لسنة 1975.
- الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيلالجريدة الرسمية عدد 81 لسنة 1976 .

ثانيا :القوانين

- القانونرقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ج ر رقم 14 لسنة 2006
- القانونرقم 11-84 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري ج ر عدد 31 لسنة 1984.
- القانون رقم 72/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- القانونرقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- القانونرقم 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف ج ر 21 لسنة 1991.
- قانون رقم 01-81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات استعمال سكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات ، و الأجهزة العمومية.
- القانونرقم 30-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر 52 لسنة 1990.

-القانون رقم 83-18 المؤرخ في 03/08/1983.المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج ر 34 لسنة 1983.

-القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحيج ر 46 لسنة 2008.
-القانون رقم 07-02 المؤرخ في 26-02-2007 المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ج ر 15 لسنة 2007.
-القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

-القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .
-القانون رقم 10-03 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية ج ر 46 لسنة 2010.

ثالثا : المراسيم التنفيذية

-مرسوم تنفيذي رقم 96-291 المؤرخ في 02-09-1996 يحدد شروط الإلتحاق بمهنة محافظ البيع بالمزادة و ممارستها و نظامها الإنضباطي و يضبط قواعدتنظيم المهنة و سير اجهزتها
-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة
-المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر 30 لسنة 1976 .

-المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 يحدد كفايات منح حق الإمتياز قطع أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة- ج ر 83 لسنة 1997 .
-المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و تسييرها ج ر 60 لسنة 1991.
-من المرسومالتنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجلالمنفعة العامة .

رابعا :التعليمات

- التعليمية رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية .

قائمة المراجع باللغة العربية الكتب

- أحمد حسن قتادة - عقد البيع - ديوان المطبوعات الجامعية - 1994
- عبد الرزاق الصنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج 5
- الأستاذة ليلي طلبه - الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري - دار هومة الجزائر
- حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام - دار هومة الجزائر
- الحاج العربي - الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري - ج 2 ديوان المطبوعات الجامعية 1994
- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي - المنازعات العقارية دار هومة - الجزائر 2006
- محمد الصغير بعلي - العقود الإدارية - دار العلوم للنشر و التوزيع - الجزائر - 2006
- خرشي النوي - تفسير المشاريع في إطار الصفقات العمومية - دار الخلدونية - الجزائر - 2011
- محمد أنيس - قاسم جعفر - النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية - الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية - الجزائر 1983

الرسائل و المذكرات

- بوزيتونة عبد الغني - المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري - مذكرة ماجستير - جامعة قسنطينة 2009 - 2010
- بن دوحه عيسى - الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء الغير مشروع في التشريع الجزائري - مذكرة لنيل شهادة الماجستير - البلدة 2012
- فشييت محمد - إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري - مذكرة ماجستير - جامعة البلدة 2012

قائمة المراجع باللغة الأجنبية

- Gabriel Marty – Pierre Raynaud – Philippe Jestaz - Droit civil (Les suretés la Publicité foncière) 2eme édition-Sirey – 1987 P 446
- La not N° 443 du 14/07/2001 déterminant le fonctionnement et les attributions des inspections de lenregistrement et timbre – direction général des impôts - p 01

03	المقدمة
06	الفصل الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات التوثيقية . المقدمة
06	المبحث الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات التوثيقية بتطابق الإرادتين
06	المطلب الأول : البيع
10	المطلب الثاني : الهبة
14	المطلب الثالث : المبادلة
15	المطلب الرابع : المزاد العلني
19	المبحث الثاني : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات التوثيقية بالإرادة المنفردة
19	المطلب الأول : الحيازة و التقادم المكسب
22	المطلب الثاني : الوصية
26	المطلب الثالث : الوقف
31	المبحث الثالث : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات التوثيقية بفعل الواقعة المادية
31	المطلب الأول : الشهادة التوثيقية
32	المطلب الثاني : الشفعة
34	المطلب الثالث : الإلتصاق
36	خلاصة الفصل الأول
38	الفصل الثاني : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات الإدارية المقدمة
38	المبحث الأول : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات الإدارية بتطابق الإرادتين
38	المطلب الأول : البيع بالتراضي و بالمزاد العلني
48	المطلب الثاني : المبادلة بين الدولة و الخواص
50	المطلب الثالث : حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح 18/83
52	المطلب الرابع : منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة
58	المطلب الخامس : التسوية القانونية في إطار التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي والبنايات الغير شرعية
67	المبحث الثاني : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات الإدارية بالإرادة المنفردة
67	المطلب الأول : التأميم
68	المطلب الثاني : نزع الملكية للمنفعة العامة
72	المطلب الثالث : الوقف
74	المطلب الرابع : الإستيلاء
75	المبحث الثالث : اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق السندات الإدارية بفعل الواقعة المادية
75	المطلب الأول : الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها
78	المطلب الثاني : الشفعة
80	المطلب الثالث : الإلتصاق
82	المطلب الرابع : الحكم القضائي
83	خلاصة الفصل الثاني
84	الخاتمة
85	Conclusion

من خلال بحثنا هذا حاولنا جاهدين التطرق إلى موضوع يمكن القول عنه أنه موضوع الساعة و الذي تستقطب اهتمام الحقوقيين وكذا الإقتصاديين على حدا سواء نظرا لأهميته البالغة ليس فقط على المستوى الوطني بل أنه يحظى بالإهتمام في جميع دول العالم .

إن جل التشريعات العالمية على العموم و التشريع الجزائري على وجه أخص أعطوا اهتمام منقطع النضير لموضوع الملكية العقارية و آليات نقلها بين الأفراد من جهة و بين الأفراد و السلطات العامة أو الدولة من جهة ثانية .

الأهمية تظهر كذلك في كون أن الدول الآن تبادر الى استحداث مناخ ملائم للإستثمار الذي لن يتأتى إلا من خلال التحكم الجيد في موضوع ما يسمى بالملكية العقارية و آليات معالجتها .

ان مساهمة التطورات التشريعية الحاصلة في مجال العقار و إيصالها للقارئ من حين لآخر دون تأخير يعتبر من تحديات العصر لأن موضوع الملكية العقارية يتميز بسرعة الأحداث و التغيرات المستمرة في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية للدول .

و نظرا لأهمية الموضوع فانه بات من الضروري تبني رزنامة تشريعية تتميز بسهولة الإجراءات حتى تكون في متناول الجميع و من ثم لا ندع أي مجال للصدفة أو للإحتكام للعقود العرفية التي أرقّت و عطلت مصالح الجميع .

هذا من جهة و من جهة أخرى الى البحث في آلية جديدة من شأنها التعريف بالمستجدات الحاصلة في مجال العقار و التشريعات المنضمة له على مستوى الوطني و هذا من خلال استغلال وسائل الإعلام و الإتصال مثلا لكونها الأقرب الى المواطن بشكل عام و الى المهتمين بشأن العقار بشكل خاص .

Au travers de cette recherche, nous avons essayé de traiter un sujet qui peut être considéré comme le sujet de l'heure, qui attire l'attention des juristes et des économistes, comme une fraîcheur d'une grande importance non seulement au niveau national mais dans tous les pays du monde.

C'est au travers de cette recherche que nous avons étudié les mécanismes de cession d'immeubles privés détenus devant le notaire public (voir le premier chapitre) .

et le deuxième chapitre, les mécanismes de cession d'immeubles privés par le biais de contrats administratifs.

La question des mécanismes et méthodes d'acquisition de biens immobiliers dans la législation algérienne revêt une grande importance au niveau de l'individu et de la société, car la plupart des pays entament actuellement la mise en place d'un climat propice à cet investissement, qui ne peut être atteint que par un contrôle efficace du sujet de l'immobilier et des mécanismes permettant de les gérer. Du point de vue législatif.

À cet égard, il est nécessaire de suivre le rythme des développements dans le domaine de l'immobilier car celui-ci se caractérise par sa rapidité et ses changements.

Quant au législateur algérien et à l'importance du sujet, il est nécessaire d'adopter un calendrier législatif caractérisé par la facilité et la stabilité afin d'être accessible à tous afin de ne permettre aucun recours aux contrats coutumiers ayant perturbé et perturbé les intérêts de la société.