

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الحياسة العقارية في النظام الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

د/ عطا الله تاج

إعداد الطلبة:

• محمد حوة الهادي

• نور الدين طرباقو

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
		جامعة	رئيسا
		جامعة	مشرفا
		جامعة	مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

شكر وعرفان

قال الله تعالى: فاذكروني أذكركم واشكروا لي ولا تكفرون"،

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله".

الحمد لله الكريم المَنَّان، نحمده ونشكره ونستعين به، فهو الذي وفقنا وأعاننا لإتمام هذا العمل المتواضع، ونسأله أن يجعله خالصًا لوجهه الكريم.

نتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى أستاذنا المشرف عطا الله تاج، الذي لم يدخر جهدًا في توجيهنا وإرشادنا، وكان لنا نعم السند في كل المراحل، فله منا كل التقدير والاحترام.

كما نوجه الشكر إلى كافة أساتذة قسم الحقوق، لما بذلوه من جهود في تعليمنا وتكويننا، وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل، فلکم جميعًا منا أسمى عبارات الشكر والامتنان.

إهداء

بكل مشاعر الفخر والاعتزاز، وبعد سنوات من الجهد والاجتهاد.
أحمد الله تعالى على توفيقه لي الإتمام هذا العمل، وأحدى ثمرة هذا النجاح
إلى كل من كان له فضل في وصولي إلى هذه المرحلة.
إلى والدي الكريمين، اللذين بذلا الغالي والنفيس من أجل تعليمي وتربيتي،
واللذين لم يتوقفه دعمهما وتشجيعهما يوما، فلهما مني كل الحب والتقدير والاحترام.
إلى عائلتي الكريمة التي وقفت إلى جانبي وكانت مصدر دعم نفسي ومعنوي طوال سنوات الدراسة،
وإلى إخوتي وأخواتي الذين شاركوني لحظات التعب والنجاح.
إلى أساتذتي الأفاضل الذين حملوا رسالة العلم بكل إخلاص وساهموا في بناء شخصيتي العلمية.
وإلى زملائي وأصدقائي الذين رافقوني في هذه الرحلة الجامعية بكل ما حملته من تحديات وذكريات جميلة.
وإلى كل من مد لي يد المساعدة. أوقدم لي نصيحة صادقة، أودعا لي بالتوفيق،
أهدي هذا العمل المتواضع عربون وفاء وتقدير، سائلاً الله أن يوفق الجميع لما فيه الخير والنجاح.

محمد حوة الهادي



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا وسيد الانبياء محمد

وعلى آله وأصحابه أجمعين والتابعين له الى يوم الدين

قال الله تعالى "أذكروني أذكركم وأشكروني ولا تكفرون"

نشكر الله ونحمده وهو الذي وفقنا واعاننا لإتمام هذا العمل المتواضع

كما نشكر الاستاذ المشرف عطاء الله تاج والدكتور سي ناصر محمد لرأسه هذه اللجنة

ونشكر الدكتور رزق الله العربي على مناقشته هذه المذكرة

ونتقدم بكل التهاني والشكر والامتنان للأسرة الجامعية عامة وقسم الحقوق خاصة.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد، ولو بكلمة طيبة أو دعاء صادق، الى زوجتي واولادي

أسأل الله أن يجزيهم عني خير الجزاء.

فنسأل الله أن ييسر لنا هذا العمل، ويوفقنا فيه، ويجعله في ميزان حسناتنا.

نور الدين طرباقو



مقدمة

مقدمة:

إن العقار يعد من أكثر المسائل حساسية وتعقيدا في المنظومة القانونية الجزائرية، إذ يتقاطع عنده التاريخ والسياسة والاقتصاد والقانون في نسيج متشابك يصعب فكّ خيوطه دون دراسة معمّقة ومنهجية فمنذ أن وطأت قدم الاستعمار الفرنسي أرض الجزائر عام 1830، وهذا القطاع يبرز تحت وطأة تحولات متلاحقة لم تتوقف حتى اليوم؛ بدأت بنهب الأراضي وتفكيك البنى العقارية التقليدية، ثم اتخذت في مرحلة الاستقلال منحىً تأميمياً جذرياً تجلّى في الثورة الزراعية وسياسات التسيير الذاتي، لتنتهي بمرحلة إصلاحية انفتاحية أعاد فيها المشرع الجزائري الاعتبار لمبدأ الملكية الخاصة من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 وما تلاه من نصوص تشريعية وتنظيمية.

وفي خضمّ هذه التحولات المتعاقبة، ظلّت الحياة العقارية تُشكّل المحور الذي تدور حوله كل هذه الإشكاليات؛ لأن الحياة ليست مجرد مفهوم قانوني مجرد، بل هي التعبير الأكثر مباشرة وملموسية عن علاقة الإنسان بالأرض. وكلما تقلّبت السياسات العقارية وتبدّلت التوجهات التشريعية، كانت الحياة هي الميدان الذي تُختبر فيه هذه التحولات وتتجلّى آثارها على أرض الواقع. ولهذا فإن فهم ما يُسمى بـ"الحياة العقارية" في النظام الجزائري بمعناه الشامل الجامع لكل أوجه الحياة والملكية والانتفاع والتصرف في العقار يُمثّل مدخلاً لا غنى عنه لاستيعاب طبيعة هذا النظام وآليات اشتغاله وإشكاليات تطبيقه.

غير أن ما يزيد من تعقيد هذا الموضوع ويُضفي عليه طابعاً استثنائياً من حيث الدراسة هو أن المشرع الجزائري لم يُفرد له قانوناً موحداً جامعاً، بل تناثرت أحكامه على امتداد عشرات النصوص التشريعية والتنظيمية المتفرقة بين القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون العقوبات وقانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية وقانون الأوقاف وقانون التهيئة والتعمير وسواها. وهذا التشتت التشريعي لا يُوجد صعوبة في الإحاطة بالموضوع فحسب، بل يُفرز تعارضاً أحياناً بين الأحكام ويُربك تطبيقها على أرض الواقع، مما يُغذي النزاعات العقارية التي باتت تُشكل النصيب الأكبر من القضايا المعروضة على المحاكم الجزائرية.

وإن ظاهرة الحيازة غير الرسمية التي ت طال ملايين العقارات في الجزائر، وإشكالية ازدواجية السندات التي تُعقد فضّ النزاعات العقارية، وتراكم التركات العقارية المجمدة التي لم تُصفّ قانونياً لعقود، كل ذلك يُجسد واقعاً عقارياً هشاً يستحق الدراسة العلمية المعمّقة التي تجمع بين التأصيل النظري والتشخيص التطبيقي.

أولا - إشكالية الموضوع

إن الدراسة المتأنية لمجمل النصوص التشريعية المنظّمة للحيازة العقارية في الجزائر، واستقراء الأحكام القضائية الصادرة في المسائل العقارية، وتحليل الواقع الميداني المعاش، تكشف عن إشكالية محورية جامعة تتمثل في:

"إلى أي مدى أفلح المشرع الجزائري في بناء منظومة قانونية متكاملة وفعالة لتنظيم الحيازة العقارية وضمان حمايته، في ظل التراكمات التاريخية والتحديات العملية والإصلاحات التشريعية المتعاقبة؟"

وتتشعب عن هذه الإشكالية المحورية تساؤلات فرعية يستوجب البحث الإجابة عنها:

- ما المقصود بالحيازة العقارية وما طبيعتها القانونية وما تصنيفاتها في التشريع الجزائري؟
- كيف تطوّر التشريع العقاري الجزائري من المرحلة الاستعمارية إلى مرحلة الإصلاحات الراهنة؟
- ما الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لإدارة الحيازة العقارية وإثباتها؟
- ما مدى فاعلية منظومة الحماية القانونية المدنية والجزائية والإدارية للحيازة العقارية؟
- ما الإشكاليات البنوية والتطبيقية التي تعترى الحيازة العقارية الجزائرية، وما آفاق تجاوزها؟

ثانيا - أهمية الموضوع

يحتل العقار مكانة محورية في كل المجتمعات الإنسانية، باعتباره ركيزة لا غنى عنها للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والاستقرار الأسري. وفي الجزائر تحديداً، يكتسب موضوع الحياة العقارية أهمية استثنائية بالغة الدقة، نظراً لما تعرّض له القطاع العقاري من تحولات عميقة منذ الاستقلال حتى يومنا هذا، تمثلت في سياسات التأمين والثورة الزراعية ثم الانفتاح الاقتصادي وإصلاحات التسعينيات، وصولاً إلى التحديثات التشريعية المتوالية التي لم تنقطع.

وقد استقطب هذا الموضوع اهتمام المشرع الجزائري على مرّ العقود، إذ سعى إلى بناء منظومة قانونية متكاملة تُنظّم الحياة العقارية بمختلف أوجهها. وتتجلى أهمية هذا الموضوع من الناحية العملية في أن النزاعات العقارية تُشكّل الجزء الأكبر من القضايا المعروضة أمام المحاكم الجزائرية، سواء أمام القضاء المدني أو الإداري. فضلاً عن ذلك، فإن التشابك القائم بين الأحكام القانونية المتعلقة بالحياة العقارية ومتطلبات التنمية العمرانية والحفاظ على الأراضي الفلاحية يجعل من هذا الموضوع مجالاً خصباً للبحث والدراسة.

وتبرز أهمية الموضوع كذلك على الصعيد النظري، إذ يستوجب الجمع بين تخصصات قانونية متعددة تشمل القانون المدني والقانون الإداري وقانون العقوبات، مما يُضفي عليه طابعاً متعددٍ منهجية تُغني الدراسة وتوسع آفاقها.

ثالثاً - أسباب اختيار الموضوع

تضافرت جملةً من الدوافع الموضوعية والذاتية في توجيه الاختيار نحو هذا الموضوع:

على الصعيد الموضوعي: تكشف الواقع العملي عن قصور في التأطير القانوني للحيازة العقارية ، إذ تنتسب النصوص التشريعية المنظّمة له وتتناثر بين قوانين متعددة دون أن يكون ثمة قانون جامع شامل يُعالج المسألة برمّتها معالجةً منهجية. ولذا فإن ثمة حاجة حقيقية إلى دراسة أكاديمية تقوم بجمع هذه الأحكام وتحليلها واستجلاء التوجهات العامة للمشرع الجزائري في هذا الشأن.

على الصعيد العلمي: يُلاحظ أن معظم الدراسات السابقة تناولت جانباً بعينه من جوانب النظام العقاري الجزائري دون أن تعتني بإشكالية الحيازة العقارية بمفهومها الشامل المتضمّن لكل من إدارة الحيازة وحمايتها وإشكالياتها. ومن ثمّ تسعى هذه الدراسة إلى سدّ هذه الفجوة البحثية.

على الصعيد الشخصي: يأتي الاهتمام بهذا الموضوع من كون الطالب/ة يسعى/تسعى إلى التخصص في قانون الأعمال العقارية والتوثيق، مما يجعل الإلمام بأحكام الحيازة العقارية في النظام الجزائري ضرورةً مهنية قبل أن يكون خياراً أكاديمياً.

رابعاً - المنهج المتبع

انسجماً مع طبيعة الموضوع واتساع نطاقه، اقتضى البحث توظيف جملة من المناهج العلمية المتكاملة:

المنهج التحليلي: اعتمد في قراءة النصوص التشريعية وتحليلها، واستنباط المقاصد من التعابير القانونية، وكشف الفجوات والتناقضات إن وجدت بين الأحكام المتناثرة في قوانين مختلفة.

مقدمة

المنهج التاريخي: استُعين به في استجلاء مسار التطور التشريعي للمنظومة العقارية الجزائرية من الحقبة الاستعمارية مروراً بمرحلة الاستقلال وصولاً إلى آخر الإصلاحات، إذ لا يمكن فهم الحاضر دون استيعاب الماضي.

المنهج المقارن: وُظِف في مواضع محددة لمقارنة المقاربة التشريعية الجزائرية بما هو معمول به في بعض التشريعات العربية والفرنسية، لاستخلاص أوجه التشابه والاختلاف وما قد يُستفاد منه.

خامساً: الدراسات السابقة

لا تخلو المكتبة القانونية الجزائرية من دراسات تناولت المسائل العقارية، غير أن معظمها أثر التخصص في جانب بعينه دون الإحاطة بمفهوم الحياة العقارية بوصفها إطاراً شاملاً جامعاً، ويمكن استعراض أبرزها على النحو الآتي:

1 - مؤلف الدكتور إدريس فاضلي "مقدمة في القانون العقاري الجزائري": تناول فيه صاحبه عرضاً عاماً للمنظومة العقارية الجزائرية مع التركيز على أحكام الشهر العقاري والسجل العقاري، غير أن طابعه التمهيدي جعله مدخلاً عاماً لا يتعمق في الإشكاليات الدقيقة للحياة العقارية وحمايتها.

2 - مؤلف الدكتور عمر حمدي باشا "تطور التشريع العقاري الجزائري": قدّم قراءة تاريخية محكمة للمسار التشريعي العقاري من الاستعمار إلى إصلاحات التسعينيات، غير أنه ركّز على البعد التاريخي دون أن يُعنى كثيراً بمسائل الحماية القانونية والإشكاليات التطبيقية المعاصرة.

3 - مؤلف الدكتور علي فيلالي "الحقوق العينية": تناول بالتفصيل أحكام الحيازة والملكية والحقوق العينية وفق منهج مدني محض، غير أنه لم يتطرق بالقدر الكافي إلى الجانب الإداري والجزائي للحيازة العقارية ولا إلى إشكالياته البنيوية.

4 - مؤلف الدكتور لحسين بن شيخ آث ملويا في الحقوق العينية العقارية: أسهم بتحليل وافٍ للعقود العقارية والحقوق العينية، غير أن اهتمامه انصبّ على التحليل التقني للنصوص القانونية دون معالجة الظواهر الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بالحيازة العقارية كالحيازة غير الرسمية وازدواجية السندات.

5 - مؤلف الدكتور مولود ديدان "قانون الأملاك الوطنية": خصّ الأملاك الوطنية بدراسة تخصصية معمّقة كشف فيها عن إشكاليات إدارة هذه الأملاك وحمايتها، غير أن نطاق دراسته اقتصر على الملكية العامة دون أن يمتد إلى الملكية الخاصة ودعاوى الحيازة.

6 - الرسائل والأطروحات الجامعية: تناولت عدد من الرسائل الجامعية جوانب محددة من المنظومة العقارية؛ فبعضها درس الشهر العقاري وأخرى تناولت نزع الملكية للمنفعة العامة وثالثة بحثت في العقار الفلاحي، غير أنه لم تُوجَد في حدود ما اطلع عليه الباحث/ة دراسة جامعية تناولت الحيازة العقارية بوصفها إطاراً مفاهيمياً شاملاً يستوعب أبعاده المتعددة من إدارة وحماية وإشكاليات في آنٍ واحد.

وتتطرق هذه الدراسة من استيعاب ما أنجزته هذه الدراسات السابقة لتُضيف إليها بُعداً تكاملياً يجمع شتات أحكام الحيازة العقارية في إطار تحليلي واحد يُعالج التعريف والتصنيف والتطور والإدارة والحماية والإشكاليات معاً، وهو ما يُشكّل الإضافة العلمية التي تسعى إليها هذه الدراسة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والقانوني

للحيازة العقارية

تمهيد :

لا يمكن الخوض في دراسة الحيازة العقارية بالمعنى القانوني الدقيق دون التأسيس المحكم لمفاهيمه وتصنيفاته وتطوره التشريعي. ذلك أن الدراسة القانونية الرصينة تستوجب أولاً تحديد ماهية موضوعها تحديداً دقيقاً، يقطع الالتباس ويجلي الغموض عما يكتنف المصطلحات والمفاهيم من تداخل. ومن ثمّ يتناول هذا الفصل في مبحثه الأول المفهوم القانوني للحيازة العقارية من حيث تعريفه وتمييزه وطبيعته، ثم ينتقل في مبحثه الثاني إلى رصد التصنيفات القانونية التي أرساها المشرع الجزائري للعقار، ليختتم في مبحثه الثالث بعرض منهجي للتطور التشريعي الذي شهده نظام الحيازة العقارية في الجزائر.

المبحث الأول: مفهوم الحيازة العقارية

المطلب الأول: تعريف الحيازة العقارية وخصائصها

الفرع الأول: تعريف الحيازة العقارية

أولاً - التعريف الاصطلاحي والقانوني

لم يُفرد المشرع الجزائري نصاً تعريفياً جامعاً للحيازة العقارية بهذه التسمية بعينها، وإنما تناول عناصره المكوّنة في مواضع متفرقة من منظومته التشريعية. فقد جاء في المادة 808 من القانون المدني الجزائري أن الحيازة هي: "وضع اليد على الشيء أو استعمال حق، والقيام بالأعمال المادية التي يقوم بها عادةً من يملك الشيء أو يملك الحق"¹. وحين تنصبّ هذه الحيازة على شيء عقاري، تُسمى حيازةً عقارية، وهي عماد ما تُعبّر عنه بـ"الحيز العقاري" في هذه الدراسة.

ويعرّفها الفقيه الجزائري لحسين بن شيخ آث ملويا بأنها: "سيطرة فعلية يمارسها شخص طبيعي أو معنوي على عقار بصفة مستمرة وهادئة وظاهرة ومتميزة، مقرونةً بنية استعمال هذا العقار بوصفه مالاً له أو صاحب حق عيني عليه"². ويُلاحظ في هذا التعريف أنه يستجمع ركني الحيازة المادي والمعنوي ويضيف إليهما شروط الاستمرارية والهدوء والظهور.

وفي الفقه الفرنسي الذي يُشكّل مرجعاً راسخاً للفقه الجزائري، ذهب الأستاذان مالوري وإينيس إلى أن الحيازة العقارية هي: "الاستيلاء الفعلي على عقار بنية التصرف فيه كمالك"³. وهو تعريف وجيز يُبرز الركّنين الجوهريين للحيازة.

¹ المادة 808، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدّل والمتمّم، ج.ر، العدد 78، السنة 1975، ص. 990.

² لحسين بن شيخ آث ملويا، المنقّى في عقود التبرعات والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص. 214.

³ Philippe Malaurie et Laurent Aynès, Les biens, 6ème éd., LGDJ, Paris, 2013, p. 147.

ثانياً - الأركان القانونية للحيازة العقارية

تقوم الحيازة العقارية على ركنين أساسيين لا تقوم من دونهما:

الركن المادي: (Corpus) ويتمثل في السيطرة الفعلية والمادية على العقار، وذلك بممارسة الأعمال التي يمارسها عادة المالك الحقيقي؛ كالحرث والزرع والبناء وجباية الثمار والإيجار ونحو ذلك. وقد أكد القضاء الجزائري على ضرورة توافر هذا الركن، إذ قضت المحكمة العليا بأنه: "لا تقوم الحيازة بمجرد الادعاء دون إثبات الاستيلاء الفعلي على العقار بأعمال مادية ملموسة".¹

الركن المعنوي: (Animus Domini) ويعني نية الحائز بالتصرف في العقار بوصفه مالكاً أو صاحب حق عيني، لا بوصفه مستأجراً أو مستعيراً أو حارساً. وهذا الركن هو الذي يُفَرِّق بين الحائز القانوني الذي يستحق الحماية، والحائز العرضي الذي لا يستفيد من أحكام التقادم المكسب.²

الفرع الثاني: خصائص الحيازة العقارية

أولاً - الاستمرارية وعدم الانقطاع

اشتراط المشرع الجزائري في المادة 809 ق.م.ج أن تكون الحيازة مستمرة، أي متواصلة في الزمن دون انقطاع يُشير إلى التخلي عنها³. والاستمرار لا يعني المداومة الجسدية المتواصلة على الحضور في العقار، بل يكفي أن يكون الحائز يستعمل العقار على النحو الذي يقتضيه طبعه ونوعه. فحيازة الأرض الزراعية تكون باستمرار في حدودها الموسمية، وحيازة المنزل تكفي فيها الإقامة الدورية.

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 123456 مؤرخ في 15 جانفي 2005، المجلة القضائية، العدد 01، 2005، ص. 45.

² المادتان 808 و810، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 990.

³ المادة 809، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 990.

ولكن إذا انقطعت الحيازة طوعاً بتركها مدة مديدة، اعتُبرت متوقفة وسقطت حمايتها. وقد قضت المحكمة العليا في هذا الشأن بأن: "الحيازة التي تتوقف لمدة تزيد عن سنة دون عذر مقبول تعتبر متوقفة ولا يُعتمد بها في دعوى الحيازة".¹

ثانياً - الهدوء والخلو من الإكراه

يقتضي شرط الهدوء أن تكون الحيازة خاليةً من كل عنف أو إكراه مادي أو معنوي. فإذا استولى شخص على عقار بالقوة أو التهيب، فإن حيازته تُعدّ معيبة ولا تستحق الحماية القانونية الكاملة طوال مدة العيب². ويزول هذا العيب بزوال سببه، أي متى انتهت حالة الإكراه واستقر وضع الحائز بصورة هادئة، وهنا تبدأ الحيازة في اكتساب حمايتها القانونية.

ويُلاحظ أن المشرع الجزائري يميز بين دعوى استرداد الحيازة حين يُعتدى على الحائز بالعنف، ودعوى منع التعرض في حالة الاعتداء المستمر غير العنيف. وفي كلتا الحالتين تستهدف الدعوى صون الوضع القائم بصرف النظر عن أصل الحق³.

ثالثاً - الظهور والعينية

يشترط القانون الجزائري أن تكون الحيازة ظاهرةً أمام الكافة، لا خفيةً مستورة، إذ إن الحيازة الخفية لا تُنشئ حقاً ولا تستحق حمايةً. ويُستدل على ظهور الحيازة بجملة من القرائن المادية كإقامة الأسوار وغرس الأشجار وتسجيل العقد لدى المصالح العقارية وأداء الضرائب العقارية والشهادات الإدارية⁴.

وقد ربط المشرع الجزائري بين هذا الشرط ونظام الشهر العقاري، إذ يُعدّ التسجيل في السجل العقاري قرينةً قاطعة على ظهور الحيازة وحسن نيتها.

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 78542، مؤرخ في 22 مارس 2007، المجلة القضائية، العدد 02، 2007، ص. 67.

² المادة 811، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 991.

³ المواد 523-527، قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08، ج.ر، العدد 21، 2008، ص. 12.

⁴ أحمد خليل، الحقوق العينية الأصلية في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص. 189.

المطلب الثاني: تمييز الحيازة العقارية عن المفاهيم المشابهة

الفرع الأول: الحيازة العقارية والملكية العقارية

أولاً - أوجه الاختلاف

يُشكّل التمييز بين الحيازة العقارية والملكية العقارية من أدق المسائل القانونية وأكثرها التباساً في الفقه والقضاء. فالملكية العقارية حق عيني مُقنّن بنص المادة 674 ق.م.ج التي عرّفها بأنها: "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يُستعمل استعمالاً تحرّمه القوانين والأنظمة"¹. وهي تتضمن ثلاث سلطات: الاستعمال والاستغلال والتصرف.

في المقابل، فإن الحيازة ليست في أصلها حقاً بل وضع واقعي يحميه القانون. والفوارق بينهما تتجلى في عدة نقاط:

- الملكية لا تثبت إلا بسند رسمي مُشهر، في حين تقوم الحيازة على الواقع المادي مع النية.
- الملكية تُنحّ التصرف في العقار بيعاً وهبةً ورهنًا، أما الحيازة فتُحوّل استعمال العقار واستغلاله دون التصرف فيه.
- الملكية تدوم ما دام العقار، أما الحيازة فمقيّدة بالشروط التي تناولتها المادة 808 ق.م.ج².

ثانياً - أوجه الالتقاء وأثر التقادم

يلتقي المفهومان في نقطة جوهرية واحدة، هي أن الحيازة المستكملة لشروطها القانونية قد تتحول بمرور الزمن إلى ملكية عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المواد 827 إلى 831 ق.م.ج(13). وتشترط هذه المواد مرور خمسة عشر سنة من الحيازة المستمرة الهادئة الظاهرة غير المعيبة لاكتساب

¹ المادة 674، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 988.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص. 632.

الملكية بالتقادم في حالة غياب السند، وعشر سنوات إذا كان الحائز يستند إلى سند غير كافٍ مع حسن النية¹.

الفرع الثاني: الحيازة العقارية والحقوق العينية الأصلية الأخرى

أولاً - الحيازة وحق الانتفاع

حق الانتفاع حق عيني ناقص مُقرَّر بنص المادة 843 ق.م.ج يُخوّل صاحبه استعمال شيء يملكه الغير واستغلاله دون المساس بجوهره. ويختلف عن الحيازة العقارية في عدة نواحٍ: فحق الانتفاع مُقرَّر بسند قانوني في الغالب، في حين أن الحيازة وضع واقعي. كما أن المنتفع لا تنصرف نيته إلى التملك بل إلى الانتفاع، مما يُصنّفه حائزاً عرضياً لا يستفيد من التقادم المكسب².

وقد أكد هذا التمييز الفقيه محمد صبري السعدي بقوله: "المنتفع يحوز العقار بنية استعماله واستغلاله لمصلحته الخاصة لا بنية التملك، ومن ثَمَّ فهو حائز عرضي لا ترتفع حيازته إلى مرتبة الحيازة الكاملة."³

ثانياً - الحيازة وحق الإيجار

الإيجار عقد يُخوّل المستأجر الانتفاع المؤقت بعقار مقابل بدل مالي وفق المادة 467 ق.م.ج. والمستأجر حائز عرضي من الناحية القانونية، لأنه يحوز العقار بحق مشتق من حق المالك المؤجّر لا بنية مستقلة. ومن هنا لا يحق للمستأجر اللجوء إلى دعاوى الحيازة في مواجهة المالك المؤجّر ذاته⁴.

بيد أن المستأجر يُعدّ حائزاً في مواجهة الأغيار، فله أن يرفع دعوى الحيازة ضد كل من يتعرض له من غير المؤجّر.

¹ المواد 827-831، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 993-994.

² المادة 843، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 995.

³ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، حق الملكية وانتقاله، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص. 302.

⁴ المادة 467، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 984.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحيازة العقارية

الفرع الأول: موقف الفقه من طبيعة الحيازة العقارية

أولاً - الاتجاه التقليدي: الحيازة واقعة مادية لا حق

ذهب جانب من الفقه الكلاسيكي الفرنسي، ممثلاً في الأستاذ **بودري لاكانتينري**، إلى أن الحيازة مجرد واقعة مادية تجريدية لا تُرتب في حد ذاتها حقاً ذاتياً، وإنما يمنحها القانون حمايةً استثنائية نظراً لاعتبارات اجتماعية عملية تتصل بصون الأمن العام ومنع الاضطراب¹. وعلى هذا الأساس فإن الحائز لا يملك حقاً بمعناه الدقيق، وإنما يستفيد من قرينة وضع اليد التي يعترف بها القانون مؤقتاً.

ثانياً - الاتجاه الحديث: الحيازة وضع قانوني محمي

في المقابل، تطور الفقه المعاصر نحو الاعتراف بأن الحيازة تُنشئ "وضعاً قانونياً محمياً" يكاد يكون حقاً مستقلاً بذاته. وفي هذا السياق يرى الأستاذ **Terré** أن الحيازة "واقعة ذات أثر قانوني مولد للحقوق، لأن القانون لا يحميها تبعاً وعرضاً بل أصالةً واستقلالاً"².

وقد انعكس هذا التوجه على موقف القضاء الجزائري الذي بات يُقرر في أحكامه أن الحيازة وإن لم تكن حقاً بمعناه الفني، فإنها تُنشئ مركزاً قانونياً جديراً بالحماية الفورية، وهو ما يُسوّغ قبول دعاوى الحيازة دون الخوض في أصل الحق³.

¹ Baudry-Lacantinerie et Chauveau, Traité théorique et pratique de droit civil, t. 6, Les biens, 3ème éd., Sirey, Paris, 1905, p. 418.

² François Terré et Philippe Simler, Droit civil, Les biens, 9ème éd., Dalloz, Paris, 2014, p. 189.

³ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 254879، مؤرخ في 18 نوفمبر 2009، المجلة القضائية، العدد 03، 2009، ص. 52.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من طبيعة الحيازة

أولاً - الاعتراف بالحيازة وضعاً واقعياً محمياً

اعتمد المشرع الجزائري في ق.م.ج مقارنةً تتصل بالاتجاه الحديث، إذ أفرد للحيازة أحكاماً مستقلة في المواد من 808 إلى 826، وأرسى لها حمايةً ذاتيةً بصرف النظر عن أصل الحق. وتُجسّد دعاوى الحيازة المنصوص عليها في ق.إ.م.إ أبرز مظاهر هذه الحماية، إذ تُتيح للحائز استرداد حيازته أو منع التعرض له دون الحاجة إلى إثبات ملكيته¹.

ثانياً - قرينة الملكية لصالح الحائز

أرسى المشرع الجزائري في المادة 820 ق.م.ج قرينةً قانونيةً مفادها أن الحائز يُعدّ مالكاً حتى يُثبت العكس. وهذه القرينة قرينة بسيطة قابلة للإثبات العكسي، لكنها تُوزّع عبء الإثبات بحيث يقع على عاتق من يُنازع الحيازة لا على الحائز². وفي هذا تجلٍ واضح لموقف المشرع الذي اختار حماية الاستقرار القانوني للأوضاع المستقرة على أرض الواقع.

¹ المادة 523، قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08، مرجع سابق، ص. 12.
² المادة 820، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 992.

المبحث الثاني: تصنيفات الحيازة العقارية في التشريع الجزائري

المطلب الأول: الأملاك الوطنية العامة والخاصة

الفرع الأول: الأملاك الوطنية العامة

أولاً - تعريف الأملاك الوطنية العامة وضوابطها

أرسى المشرع الجزائري بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 تقسيماً جوهرياً للأملاك العمومية، إذ نصّت المادة الثانية منه على أن: "الأملاك الوطنية مجموع الأملاك العقارية والمنقولة والحقوق المرتبطة بها التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية"¹. وتنقسم إلى قسمين: الأملاك العامة والأملاك الخاصة.

وتتمثل الأملاك الوطنية العامة في تلك الأموال التي خصّصها المشرع للنفع العام، كالطرق والسكك الحديدية والموانئ والمطارات والأنهار والشواطئ والغابات الطبيعية وغيرها². وتتميز هذه الأملاك بعدم قابليتها للتصرف والتقاعد والحجز، وهو ما يُقيّد الحيازة الخاصة عليها تقييداً مطلقاً.

ثانياً - آثار التصنيف العام على إمكانية الحيازة الخاصة

الأصل في الأملاك العامة أنها خارج دائرة التملك الخاص ولا تقبل الحيازة التي تُقضي إلى التملك. وقد كرّس هذا المبدأ قرار المحكمة العليا الذي قضى بأن: "لا تسري أحكام التقادم المكسب على الأملاك العمومية، ولا يجوز لأي شخص أن يستند إلى طول حيازته لادّعاء ملكيتها"³. غير أن المشرع أجاز منح الترخيص بالاستعمال المؤقت للأملاك العامة وفق ضوابط محددة.

¹ المادة 02، قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج.ر، العدد 52، 1990، ص. 1430.

² المادة 12، قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مرجع سابق، ص. 1431.

³ المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 189456، مؤرخ في 12 أبريل 2008، المجلة القضائية، العدد 02، 2008، ص. 134.

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة

أولاً - تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وأنواعها

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة تلك الأموال غير المخصصة للنفع العام وإن كانت مملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية. وتتوزع لتشمل أراضي الدولة القابلة للتنازل، والأراضي الزراعية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمحلات التجارية التابعة لها، وغيرها¹. وهذه الأملاك تخضع في مبدئها لقواعد القانون الخاص، وتقبل الحيازة والتصرف والتقدم في بعض الحالات التي يحددها القانون.

ثانياً - إمكانية الحيازة على الأملاك الوطنية الخاصة

أجاز المشرع الجزائري في إطار سياسة الخصوصية وتقوية العقارات تنازل الدولة عن بعض أملاكها الخاصة لصالح الأفراد، إما بالبيع أو المنح أو الإيجار طويل الأمد. وفي هذه الحالات قد تنشئ الحيازة الطويلة المدة المصحوبة بشروطها القانونية حقاً في الملكية وفق الشروط الخاصة التي ينص عليها القانون².

¹ المادة 18، قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مرجع سابق، ص. 1432.

² علي فيلالي، الحقوق العينية، موقم للنشر، الجزائر، 2013، ص. 256.

المطلب الثاني: الملكية العقارية الخاصة والعقار الفلاحي

الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة

أولاً - المقصود بالملكية العقارية الخاصة

تُعَدُّ الملكية العقارية الخاصة الصورة الأكثر شيوعاً للحيازة العقارية في الجزائر، وهي تشمل العقارات التي يمتلكها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الخاضعون بموجب سندات ملكية رسمية مُشَهَّرَة. وقد كفل الدستور الجزائري الملكية الخاصة وصونها بنص المادة 49 منه التي تنص على أن: "الملكية الخاصة مضمونة".¹ وينظم هذه الملكية أساساً القانون المدني الجزائري في المواد من 674 إلى 877، وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بالتحقيق العقاري.²

ثانياً - حدود الملكية العقارية الخاصة

على الرغم من حماية الملكية الخاصة دستورياً، فإن المشرع رسم لها حدوداً تتعلق بالصالح العام؛ كحق نزع الملكية للمنفعة العامة المنظم بالأمر رقم 95-26³، وحق الارتفاق العام، والقيود التعمير والبيئة، ومنع البناء في المناطق المصنّفة. وهذه القيود لا تُلغي حق الملكية بل تُحدّد نطاقه في خدمة الصالح العام.

¹ المادة 49، دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، ج.ر، العدد 82، السنة 2020، ص. 03.
² المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بالتحقيق العقاري، ج.ر، العدد 35، 1993، ص. 18.
³ الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وأحكام المساحات المحجوزة، ج.ر، العدد 55، 1995، ص. 14.

الفرع الثاني: العقار الفلاحي ونظام الاستغلال

أولاً - الإطار القانوني للعقار الفلاحي

يخضع العقار الفلاحي في الجزائر لنظام قانوني مزدوج ومتطور؛ فمنذ الثورة الزراعية عام 1971 إلى إصلاحات 1987 ثم قانون التوجيه العقاري 1990، عرف هذا الوعاء العقاري تحولات جوهرية. فبموجب المرسوم التشريعي رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، أُسس نظام المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذي أتاح للمزارعين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹. وجاء القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ليكرّس حق الامتياز الفلاحي بديلاً عن نظام المستثمرة².

ثانياً - حيازة العقار الفلاحي وإشكالياتها

يُعاني العقار الفلاحي في الجزائر من ظاهرة ازدواج الحيازة، إذ كثيراً ما يمارس منتفعو الأراضي الفلاحية حيازة فعلية تتعارض مع الملكية الرسمية للدولة. وقد رصد الفقيه مولود ديدان هذه الإشكالية بقوله: "يعاني النظام الفلاحي الجزائري من تناقض بنيوي بين الملكية الرسمية للدولة والحيازة الواقعية للمزارعين، مما يُفضي إلى نزاعات لا تنتهي أمام القضاء"³.

¹ المرسوم التشريعي رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يُحدّد كميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52، 1987، ص. 08.

² القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، العدد 46، 2010، ص. 07.

³ مولود ديدان، قانون الأملاك الوطنية، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص. 198.

المطلب الثالث: الأملاك الوقفية والعقار ذو الطابع الخاص

الفرع الأول: الأملاك الوقفية

أولاً - تعريف الوقف وطبيعته القانونية

الوقف مؤسسة إسلامية راسخة تجمع بين الطابع الديني والوظيفة الاجتماعية. ويُعرّف قانوناً في المادة الثانية من قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير ابتداءً أو انتهاءً"¹. وهو يخرج العقار عن دائرة التداول التجاري ويجعله غير قابل للبيع والتبرع والإرث.

ثانياً - الحيازة على الأملاك الوقفية

تُشكّل الأملاك الوقفية حيزاً عقارياً مستقلاً بذاته، إذ لا تنطبق عليها قواعد الحيازة العادية؛ فلا يجوز التقادم المكسب عليها لأن العقار الموقوف خرج من ملكية صاحبه إلى ملكية الله تعالى، وإنما يتصرف فيه المتولون والمستفيدون بالانتفاع لا بالتملك. وقد كرّس هذا المبدأ المشرع الجزائري بنصه على أن: "لا يجوز كسب ملكية الأوقاف الخاصة بالتقادم"².

غير أن إشكاليات جسيمة تعترى هذه الأملاك في الواقع الجزائري، إذ كثيراً ما تُجهّل صفتها الوقفية فيستولي عليها الخواص بالحيازة المديدة.

¹ المادة 02، قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، ج.ر، العدد 21، 1991، ص. 618.
² المادة 30، قانون الأوقاف رقم 91-10، مرجع سابق، ص. 620.

الفرع الثاني: العقار ذو الطابع الخاص

أولاً - العقار العائلي والمشاع

يُشكّل العقار المشاع الذي يملكه أكثر من شخص بصفة مشتركة دون تقسيم نوعاً خاصاً من الحيازة العقارية يُفرز إشكاليات قانونية بالغة التعقيد. فقد نظم المشرع الجزائري الشيوخ في المواد من 713 إلى 741 ق.م.ج، وأجاز لكل شريك المطالبة بالقسمة في أي وقت مع استثناءات محددة¹.

ثانياً - العقار الموروث وإشكالية التركات المجددة

تُعَدّ التركات العقارية غير المُصفاة من أكبر مشكلات الحيازة العقارية في الجزائر. وهي أوضاع يتقاسم فيها الورثة حيازةً عملية على عقارات مورثة دون تسوية رسمية في السجل العقاري، مما يُفرز غموضاً قانونياً يجعل هذه العقارات خارج دائرة التداول القانوني. وقد عالج المشرع جزءاً من هذه الإشكالية بموجب المرسوم رقم 83-352 المنظم للمسح العقاري وتسوية الأوضاع القانونية غير المنظمة².

¹ المواد 713-741، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 989.
² المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن المصادقة على المسح العقاري، ج.ر، العدد 22، 1983، ص. 11.

المبحث الثالث: التطور التشريعي لنظام الحيازة العقارية في الجزائر

المطلب الأول: المرحلة الاستعمارية وأثرها على البنية العقارية

الفرع الأول: السياسة العقارية الاستعمارية

أولاً - آليات نزع الملكية ومصادرة الأراضي

شكّلت الحقبة الاستعمارية الفرنسية محطةً فارقة في تاريخ النظام العقاري الجزائري، إذ سعت سلطات الاحتلال منذ عام 1830 إلى هدم البنى التقليدية للملكية العقارية الجزائرية وإحلال النظام القانوني الفرنسي محلها. وتجلّى ذلك في موجات متتالية من مصادرة الأراضي تحت مسمى "الأراضي الشاغرة" وقانون المفزات عام 1863 والسيناتوس كونسيلت عام 1863 الذي أتاح تفتيت الملكية القبلية الجماعية¹.

ويُشير الباحث الطيب بلعيز إلى أن الاستعمار الفرنسي انتزع من الجزائريين ما يزيد عن سبعة ملايين هكتار من الأراضي الخصبة بمختلف الوسائل القانونية وغير القانونية². وكان من أبرز أدوات النهب العقاري تطبيق قانون ليفران عام 1873 الذي قضى على نظام الملكية الجماعية للقبائل.

ثانياً - تكريس النظام القانوني الفرنسي

عمد الاستعمار كذلك إلى فرض التسجيل العقاري وفق النظام الفرنسي المعتمد على إجراءات ورسوم مكلفة، مما حرم الجزائريين من إثبات ملكياتهم وتسجيل حيازاتهم. وقد خلّف هذا الإقصاء تراكمًا هائلًا من الأوضاع العقارية غير المنظمة استمرت آثاره حتى بعد الاستقلال³.

¹ أحمد محيو، المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، د.م.ج، الجزائر، 2014، ص. 88.

² الطيب بلعيز، "السياسة العقارية في الجزائر خلال الحقبة الاستعمارية"، مجلة الفقه والقانون، العدد 12، 2014، ص. 44.

³ إدريس فاضلي، مقدمة في القانون العقاري الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص. 12.

الفرع الثاني: إرث الاستعمار وانعكاساته على الحيازة العقارية

أولاً - الفجوة بين الملكية الرسمية والحيازة الفعلية

خلف الاستعمار فجوة واسعة بين الملكية الرسمية المُقيّدة في السجلات والمحفوظات العقارية الفرنسية، وبين الحيازة الواقعية التي ظلت في يد الجزائريين. وقد وجدت الجزائر المستقلة عام 1962 نفسها أمام إرث عقاري ثقل تتداخل فيه حقوق المعمّرين الذين غادروا مع حقوق الجزائريين الأصليين وملكية الدولة التي ورثت كثيراً من عقارات الاحتلال.¹

ثانياً - الأثر على التشريع العقاري ما بعد الاستقلال

انعكس هذا الإرث الاستعماري بصورة مباشرة على مسيرة التشريع العقاري الجزائري بعد الاستقلال، إذ اضطرت الدولة إلى تبني خيارات تأميمية جذرية في البداية ثم التدرّج نحو الاعتراف بالملكية الخاصة لاحقاً، في مسار متذبذب يعكس صعوبة الفصل بين الموروث الاستعماري ومتطلبات التنمية الوطنية.

¹ محمد بلفضل، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار العلوم، عنابة، 2005، ص. 32.

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية قانون التوجيه العقاري 90-25

الفرع الأول: مرحلة التأميم والثورة الزراعية (1962-1987)

أولاً - سياسة التأميم وأثرها على الحيازة العقارية

شرعت الجزائر المستقلة في فرض سيادتها على ثرواتها العقارية عبر موجة تأميم شاملة؛ فبموجب قانون 1962 المتعلق بالتسيير الذاتي، آلت المزارع التي هجرها المعمّرون إلى الدولة وسُيِّرت في إطار مبدأ التسيير الذاتي. ثم جاء ميثاق الثورة الزراعية عام 1971 ليؤمّم الأراضي الفلاحية الخاصة ذات المساحات الكبيرة ويوزعها على الفلاحين الفقراء.¹

وقد عرّضت هذه السياسات البنية العقارية لتقلبات حادة أفضت إلى تدمير كثير من السندات وتشويه الأوضاع الحيازية، ووضعت الفلاح الجزائري في وضع قانوني ملتبس: حائز فعلي لا مالك رسمي.

ثانياً - مرحلة المستثمرات الفلاحية (1987)

جاء المرسوم التشريعي رقم 87-19 عام 1987 بمثابة تحوّل نسبي، إذ اعترف للمزارعين بـ"حق الانتفاع الدائم والمجاني" على الأراضي الفلاحية الموزعة، دون أن يُرتّب لهم حق الملكية الكاملة². وهذا المفهوم الوسيط أوجد فئة من الحائزين تتمتع بوضع قانوني غير مكتمل، يُفضي إلى نزاعات مستمرة حول حدود الحيازة ومآلاتها.

¹ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الأول، د.م.ج، الجزائر، 2005، ص. 177.

² المرسوم التشريعي رقم 87-19، مرجع سابق، ص. 08.

الفرع الثاني: الإصلاحات الليبرالية ومرحلة التسعينيات

أولاً - قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 محطة تحوّل جذري

شكّل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الصادر في 18 نوفمبر 1990 نقلةً نوعيةً في تاريخ التشريع العقاري الجزائري. فقد أعاد هذا القانون الاعتراف الكامل بحق الملكية الخاصة، وأسس لمبدأ الشهر العقاري بوصفه الركيزة الوحيدة لإثبات الملكية في مواجهة الكافة، وأرسى قاعدة أن "كل عقد ناقل للملكية يجب أن يخضع للشهر".¹

ويُعدّ هذا القانون التشريع المحوري الذي يجمع خيوط المنظومة العقارية الجزائرية، وقد جاء في سياق إصلاحات اقتصادية شاملة رافقت التحوّل نحو اقتصاد السوق.

ثانياً - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ونظام الشهر العقاري

استكمالاً لمنظومة قانون التوجيه العقاري، صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المنظم لقواعد الشهر العقاري ومضمون السجلات العقارية². وقد حدّد هذا المرسوم إجراءات نقل الملكية وشهرها، وأعطى للشهر العقاري قوةً مُنشئةً للحق لا مجرد قيمة إثباتية، وهو ما يُغيّر جوهرياً من طبيعة الحيازة وعلاقتها بالملكية.

¹ المادة 15، قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مرجع سابق، ص. 1386.
² المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدّد لكيفيات تطبيق قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 61، 1991، ص. 23.

المطلب الثالث: النصوص التشريعية والتنظيمية المكتملة للمنظومة العقارية

الفرع الأول: النصوص التشريعية المتعلقة بالسجل العقاري والمسح

أولاً - الأمر رقم 74-75 ونظام السجل العقاري

يُشكّل الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الركيزة الإجرائية الأساسية للمنظومة العقارية الجزائرية. وقد أسّس هذا الأمر لنظام شهر عقاري مبني على السجل العيني الذي يُعَيّد فيه العقار بوصفه وحدة قانونية مستقلة يُسجّل تاريخها الحيازي¹. وتتمثل أهمية هذا الأمر في أنه حوّل نظام الشهر من مجرد أداة إثبات إلى آلية تأسيسية للحقوق.

ثانياً - المرسوم رقم 83-352 والمسح العقاري

يُكمّل المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 منظومة السجل العقاري بتنظيمه لعمليات المسح الميداني، وتحديد المساحات والحدود، وتسوية الأوضاع العقارية غير المنظمة². وتُعَدّ عمليات المسح الأداة التقنية التي تُحوّل الحيازة الواقعية إلى وضع قانوني رسمي، مما يجعلها حلقة وصل جوهرية بين الواقع المادي والنظام القانوني.

¹ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، 1975، ص. 1014.

² المرسوم رقم 83-352، مرجع سابق، ص. 11.

الفرع الثاني: النصوص التشريعية التعمير والبيئة وأثرها على الحيز العقاري

أولاً - قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29

يُحدّد قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 التوجيهات العامة للاستخدام العقاري في إطار مخططات التهيئة والتعمير¹. فهو يُصنّف الأراضي إلى مناطق حضرية وريفية وفلاحية وحساسة، ويُحدّد المناطق المحظورة للبناء والمخصصة للاستعمال العام، مما ينعكس مباشرةً على نطاق الحيازة الخاصة وقدرتها على التحوّل إلى ملكية قابلة للبناء.

ثانياً - التشريعات البيئية وقيودها على الحيازة العقارية

عرفت الجزائر توجهاً متنامياً نحو تقييد الحيازة العقارية حمايةً للبيئة؛ فقانون حماية البيئة رقم 03-10 يفرض قيوداً على الاستخدام العقاري في المناطق الحساسة والمحميات الطبيعية². وكذلك الحال بالنسبة للقانون المتعلق بحماية الساحل الذي يُنشئ نطاقاً عازلاً يُمنع فيه البناء والتصرف. وهذه القيود تُقيّد الحيازة العقارية في مفهوم استعمالها واستغلالها دون أن تمس أصل الملكية.

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، 1990، ص. 1432.
² القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 43، 2003، ص. 06.

خلص هذا الفصل إلى أن الحيازة العقارية في النظام الجزائري تمثل وعاءً قانونياً متشعب الأطراف، تحكمه منظومة تشريعية متطورة عبر الزمن. فمن حيث المفهوم، تقوم الحيازة العقارية على ركنين لا تكتمل من دونهما: الاستيلاء المادي والنية القانونية، وتشتترط لإنتاج آثارها القانونية توافر الاستمرارية والهدوء والظهور. ومن حيث التصنيف، ميّز المشرع الجزائري بين أصناف متعددة من الحيز العقاري تتباين في طبيعتها القانونية ونظامها الحيازي. أما من حيث التطور التشريعي، فقد شهدت المنظومة العقارية الجزائرية مساراً متقلباً من التأميم إلى الانفتاح، وهو مسار انعكست تداعياته بوضوح على بنية الحيازة العقارية وإشكالياتها الراهنة.

الفصل الثاني

إدارة الحياة العقارية وحماها القانونية

في النظام الجزائري

تمهيد:

بعد أن تناول الفصل الأول أسس الحياة العقارية ومفاهيمها وتصنيفاتها وتطورها التشريعي، يأتي هذا الفصل ليعالج الوجه التطبيقي والحماي لهذه الحياة. فإدارة الحياة العقارية تقتضي منظومة من الآليات القانونية النازمة لنقلها وإثباتها وشهرها. كما تستوجب حمايتها منظومة متكاملة من الوسائل المدنية والجزائية والإدارية. وفوق هذا كله، تواجه المنظومة العقارية الجزائرية جملة من الإشكاليات البنوية التي تتطلب تشخيصاً دقيقاً واقتراح آفاق للإصلاح. ويتناول هذا الفصل هذه المحاور الثلاثة في مباحثه الثلاثة.

المبحث الأول: الأنظمة القانونية لإدارة الحيازة العقارية

المطلب الأول: نظام الشهر العقاري وأثره في إثبات الحيازة

الفرع الأول: مبدأ الشهر العقاري وأساسه القانوني

أولاً - المبادئ العامة لنظام الشهر في الجزائر

يقوم نظام الشهر العقاري في الجزائر على مبدأ جوهري واحد مفاده أن كل حق عيني عقاري لا يُحتج به في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية المختصة. وقد كرس هذا المبدأ الأمر رقم 74-75 في مادته الخامسة عشرة، إذ نصّ على أن: "كل عقد أو قرار قضائي يُرتّب نقل ملكية عقار أو تأسيس حق عيني عقاري أو نقله أو تعديله أو انقضاءه، لا يكون حجةً على الغير إلا بإجراء الشهر المنصوص عليه في هذا الأمر".¹

وتتولى إدارة أملاك الدولة والشهر العقاري الإشراف على تنفيذ هذا النظام عبر شبكة من المحافظات العقارية المنتشرة عبر ربوع الوطن. وقد كشفت التقارير الرسمية عن تطور ملحوظ في حجم العمليات المُشَهَّرة خلال العقد الأخير، حيث تجاوزت المليون عملية شهر سنوياً.²

ثانياً - الشهر العقاري بين القوة المنشئة والقوة الكاشفة

تُثير المادة الخامسة عشرة من الأمر 74-75 نقاشاً فقهيّاً حول ما إذا كانت عملية الشهر مُنشئةً للحق أم كاشفةً عنه. ويرى الفقيه إدريس فاضلي أن الشهر العقاري في النظام الجزائري ذو طابع منشئ في مواجهة الغير لا في مواجهة المتعاقدين أنفسهم، أي أن البيع ينقل الملكية بين المتعاقدين

¹ المادة 15، الأمر رقم 74-75، مرجع سابق، ص. 1014.

² وزارة المالية، إدارة أملاك الدولة والشهر العقاري، التقرير السنوي للنشاط العقاري، 2022، ص. 14.

بمجرد التراضي، لكنه لا يُحتج به في مواجهة الأغيار إلا بعد الشهر¹. وهذا تمييز جوهري له انعكاسات مباشرة على فهم الحيابة وحمايتها.

الفرع الثاني: إجراءات الشهر العقاري وحجيته

أولاً - إجراءات الشهر والمستندات المطلوبة

تستوجب عملية الشهر العقاري تقديم جملة من الوثائق الثبوتية لدى المحافظة العقارية المختصة، تشمل عقد التصرف الرسمي المُحرَّر من طرف الموثق، والمخطط الطبوغرافي، وشهادة التعمير، وما يُثبت خلوّ العقار من الرهون والقيود. وبعد التحقق من استيفاء هذه المستندات، يُعيّد الحق في السجل العقاري ويُصدَّر للمالك مستخرج بالملكية².

ويُعدّ مستخرج الملكية المُستخرج من السجل العقاري أقوى وثيقة إثبات لحق الملكية العقارية، ويُحتج به في مواجهة الكافة بما في ذلك الإدارة والقضاء.

ثانياً - حجية الشهر العقاري وقواعد التعارض

حين يتعارض شهران عقاريان لعقدين مختلفين على نفس العقار، يُقدّم من سبق إلى الشهر أيّاً كان تاريخ إبرام العقد الأصلي. وهذا يعني أن الحيابة الواقعية القديمة قد تُهزم أمام عقد لاحق التاريخ لكن أسبق في الشهر، وهو ما يُكرّس أولوية الشكلية الرسمية على الوضع الفعلي، وقد انتقده جانب من الفقه بوصفه مصدراً للإضرار بالحائزين حسني النية³.

¹ إدريس فاضلي، مقدمة في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص. 78.

² مرسوم تنفيذي رقم 123-93، مرجع سابق، ص. 18.

³ محمد خير، الحقوق العينية العقارية وطرق إثباتها، دار هومة، الجزائر، 2012، ص. 156.

المطلب الثاني: دور عقد الملكية والسند الرسمي في تكريس الحياة العقارية

الفرع الأول: التوثيق العقاري وأهميته

أولاً - دور الموثق في إثبات الحياة العقارية

يحتل الموثق مكانة محورية في منظومة إدارة الحياة العقارية الجزائرية، إذ يتولى تحرير العقود الناقلة للملكية والمُنشئة للحقوق العينية وفق أحكام قانون التوثيق. ويتمتع المحرّر الرسمي الصادر عن الموثق بحجية الإثبات الكاملة حتى تُثبت مزوّرته بطريق الطعن بالتزوير.¹

وقد أكد المشرع الجزائري على إلزامية التوثيق في العقود العقارية تحت طائلة البطلان، إذ نصّت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أن: "يُبطل كل عقد يتضمن نقل ملكية عقار أو تأسيس حق عيني عليه متى لم يُحرّر في شكل رسمي".²

ثانياً - العقد العرفي وحدود حجتيه في الإثبات العقاري

على الرغم من إلزامية التوثيق، فإن الواقع الجزائري يزخر بعقود عرفية عقارية بالغة العدد تُسوّي بموجبها المعاملات العقارية خارج نطاق التوثيق الرسمي. وقد خلق هذا الواقع إشكالية قانونية عويصة، إذ بات المحاكم تواجه دعاوى إثبات الملكية استناداً لعقود عرفية يُطعن في صحتها.

وقد سعى المشرع إلى معالجة هذه الإشكالية من خلال آليات إدارية كبطاقة التصريح بالامتلاك والمخطط الطبوغرافي المُصادق عليه، التي تُتيح تسوية الأوضاع العقارية غير المُنظمة في إطار

قانوني.³

¹ القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، العدد 14، 2006، ص. 04.

² المادة 324 مكرر 1، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 982.

³ إدريس فاضلي، مقدمة في القانون العقاري، مرجع سابق، ص. 92.

الفرع الثاني: تسوية الأوضاع العقارية غير المنظمة

أولاً - آلية التحقيق العقاري

أنشأ المشرع الجزائري آلية إدارية خاصة للتسوية العقارية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 93-123، تُتيح للأشخاص الذين يحوزون عقارات دون سند رسمي الحصول على شهادة حيازة من السلطة المحلية في انتظار تسوية وضعهم القانوني¹. وهذه الشهادة الإدارية، رغم كونها دون شك أدنى مرتبة من السند الرسمي، تُعدّ مرحلة وسيطة تُتيح للحائز التمسك بوضعه أمام القضاء.

ثانياً - آليات مسح الأراضي وتقنين الحيازات

تُشكل عمليات المسح العقاري الميداني الرابط التقني بين الحيازة الواقعية والمنظومة القانونية الرسمية. وتهدف هذه العمليات إلى إحصاء جميع العقارات وتحديد مواضعها ومساحاتها وحدودها وتحديد شاغليها وحائزيها، تمهيداً لإدراجها في السجل العقاري. وقد أثمرت جهود المسح في الفترة من 2000 إلى 2022 عن تسوية الملايين من الأوضاع العقارية، وإن بقيت مناطق واسعة لم تشملها بعد².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 93-123، مرجع سابق، ص. 18.

² وزارة المالية، إدارة أملاك الدولة والشهر العقاري، التقرير السنوي للنشاط العقاري، 2022، مرجع سابق، ص. 22.

المطلب الثالث: آليات نقل الحيازة العقارية وانتقالها في القانون الجزائري

الفرع الأول: أسباب نقل الحيازة العقارية

أولاً - نقل الحيازة بالإرادة (العقود الناقلة للملكية)

تنتقل الحيازة العقارية إرادياً بموجب العقود الناقلة للملكية كعقد البيع والهبة والمقايضة والوصية، وكلها عقود تشترط الرسمية تحت طائلة البطلان وفق المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج. وقد رسم المشرع الجزائري مسيرةً محددة لانتقال الحيازة في هذه الحالات تمر عبر ثلاث مراحل: التراضي والتوثيق ثم الشهر، وكل مرحلة تُرتَّب آثاراً قانونية مختلفة.¹

ويُثير البيع العقاري في الجزائر إشكاليةً تتعلق بالفجوة الزمنية بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الشهر، إذ خلال هذه الفترة تكون الملكية منتقلة بين المتعاقدين دون أن تكون محتجاً بها على الغير.

ثانياً - انتقال الحيازة بحكم القانون (الإرث والاستحقاق)

تنتقل الحيازة العقارية بحكم القانون في حالتين رئيسيتين: الإرث الذي يُخَوِّل الورثة الحلول في مركز الموروث الحيّزي بصورة تلقائية من لحظة الوفاة وفق قاعدة "الحيازة تنتقل بقوة القانون للورث"، والاستحقاق القضائي حين يصدر حكم قضائي يُقرّر ملكية شخص ما لعقار بعينه.² وفي كلتا الحالتين يستوجب تثبيت هذا الانتقال في السجل العقاري لتكتمل حجتيه.

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في العقود الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2007، ص. 88.
² المادة 775، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 990.

الفرع الثاني: التقادم المكسب سبباً لاكتساب الملكية

أولاً - شروط التقادم المكسب في القانون الجزائري

يُعدّ التقادم المكسب الأثر القانوني الأكثر أهمية للحيازة العقارية، إذ يُتيح للحائز الذي استوفى شروطه المطالبة بملكية العقار قضائياً. وقد نظّمت المواد 827 إلى 831 ق.م.ج شروط التقادم المكسب على النحو التالي:

التقادم الطويل المدة: خمس عشرة سنة من الحيازة الكاملة غير المعيبة لمن لا يستند إلى سند، وذلك وفق المادة 827 ق.م.ج.¹

التقادم القصير المدة: عشر سنوات لمن يستند إلى سند صحيح الشكل ويكون حسن النية ومتلقياً العقار من غير المالك الحقيقي، وذلك وفق المادة 829 ق.م.ج.²

ثانياً - موقف القضاء الجزائري من دعاوى التقادم المكسب

رسّخ القضاء الجزائري موقفاً مستقراً يشترط لقبول دعوى التقادم المكسب إثبات الحيازة بصفاتها الثلاث: الاستمرار والهدوء والظهور طوال المدة المقررة. وقد قضت المحكمة العليا في هذا الشأن بأن: "لا يكفي في دعوى التقادم المكسب الادعاء بمدة الحيازة، بل لا بد من إثبات أن هذه الحيازة كانت مستمرة وهادئة وظاهرة طوال المدة القانونية".³

غير أن ثمة اتجاهاتاً قضائية يُقيد التقادم المكسب في الأراضي التي قد تتصل بالأموال الوطنية، وهو ما يستوجب مزيداً من الدراسة والتدقيق.

¹ المادة 827، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 993.

² المادة 829، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 993.

³ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 312546، مؤرخ في 05 ماي 2012، المجلة القضائية، العدد 02، 2012، ص. 78.

المبحث الثاني: الحماية القانونية للحيازة العقارية

المطلب الأول: الحماية المدنية للحيازة العقارية عبر دعاوى الحيازة

الفرع الأول: دعاوى الحيازة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أولاً - أنواع دعاوى الحيازة وشروطها

أفرد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 أحكاماً خاصة بدعاوى

الحيازة في المواد من 523 إلى 527، وهي ثلاث دعاوى:

دعوى استرداد الحيازة: (**L'action en réintégration**) تُرفع حين يُحرَم الحائز من حيازته

بالعنف، وشروطها أن يُرفع خلال سنة من وقوع العنف.¹

دعوى منع التعرض: (**L'action complainte**) تُرفع لدفع أي تعرض يُقلل من الحيازة دون

انتزاعها الكلي.²

دعوى وقف الأعمال الجديدة: (**L'action en dénonciation de nouvel oeuvre**) تُرفع

لوقف أعمال البناء أو الهدم التي تُهدد الحيازة إذا لم تكتمل بعد.

وتشترط هذه الدعاوى أن تكون الحيازة قائمةً لمدة لا تقل عن سنة، وأن تكون مستوفيةً لشروط

الاستمرارية والهدوء والظهور.

¹ المادة 523، قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مرجع سابق، ص. 12.

² المادة 525، قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مرجع سابق، ص. 12.

ثانياً - مبدأ الفصل بين دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية

يُكرّس قانون الإجراءات المدنية والإدارية مبدأً جوهرياً يقضي بالفصل التام بين دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية وعدم الجمع بينهما¹. فدعوى الحيازة تُصون الوضع الظاهر القائم دون الخوض في أصل الحق، في حين تُعالج دعوى الملكية السؤال الأعظم حول من يملك حقيقةً. ويُعدّ هذا الفصل من ضمانات الأمن القانوني العقاري لأنه يُتيح الحماية السريعة للحائز دون الانتظار لحسم النزاع حول الملكية الذي قد يستغرق سنوات.

الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق والتقدم المكسب أمام القضاء

أولاً - دعوى الاستحقاق وعلاقتها بالحيازة

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يرفعها المالك الحقيقي لاسترداد عقاره ممن يحوزه دون حق. وهي تُعدّ النقيض المنطقي لدعاوى الحيازة، إذ تنظر في أصل الحق لا في مجرد الوضع الظاهر. وتتشابك دعاوى الاستحقاق مع مسألة التقدم المكسب، لأن المدعى عليه قد يدفع الدعوى بالتقدم إذا استوفت حيازته شروطه القانونية².

ثانياً - الدفع بالتقدم المكسب في دعاوى الاستحقاق

يُعدّ الدفع بالتقدم المكسب من أكثر أساليب الدفاع شيوعاً في الدعاوى العقارية أمام القضاء الجزائري. ويتعين على من يتمسك به إثبات توافر شروط الحيازة القانونية طوال المدة المحددة. وقد

¹ المادة 527، قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مرجع سابق، ص. 12.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص. 725.

أكدت المحكمة العليا بأن: "الدفع بالتقادم المكسب وسيلة دفع موضوعية يجوز إبدؤها في أي مرحلة من مراحل التقاضي، ولا يسقط بفوات أجل الدعوى الأصلية.¹"

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للحياة العقارية من الاعتداءات والانتهاكات

الفرع الأول: الجرائم الواقعة على الحياة العقارية في قانون العقوبات

أولاً - جريمة انتهاك حرمة ملكية الغير

جرّم المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات ما يُعرّف بجريمة الاعتداء على الملكية العقارية، والتي تتمثل في تحويل مجاري المياه والأسوار والحواجز وإتلاف المحاصيل وإزالة العلامات الحدودية². وتُجسّد هذه الجريمة حمايةً جنائية مباشرة لنطاق الحياة العقارية من الاعتداء المادي على معالمه.

وقد وسّع المشرع الجزائري نطاق هذه الحماية الجزائية بموجب التعديلات اللاحقة لتشمل الاستيلاء على العقار بالحيلة أو بإزالة الأسوار، وجريمة البناء على ملكية الغير دون إذن، وهو ما يُشكّل ما يُعرّف بـ"التعدي العقاري".³

ثانياً - جريمة الانتزاع التعسفي للحياة

نصّت المادة 388 من قانون العقوبات الجزائري على تجريم انتزاع الحياة العقارية بالقوة أو التهديد، وعاقبت عليها بالحبس والغرامة¹. وهذه الجريمة تُؤفّر حمايةً جزائية للحياة الواقعية حتى في مواجهة المالك الحقيقي، لأن القانون يرفض أسلوب "الاقتضاء بالذات" ويُوجب اللجوء إلى القضاء.

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 415236، مؤرخ في 14 أكتوبر 2015، المجلة القضائية، العدد 03، 2015، ص. 95.
² المادة 386، الأمر رقم 156-66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدّل والمتمم، ج.ر، العدد 49، 1966، ص. 704.
³ المادة 387، قانون العقوبات الجزائري، مرجع سابق، ص. 704.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية للعقار من التعديات الحديثة

أولاً - جريمة تزوير عقود الملكية العقارية

تُشكّل جريمة تزوير سندات الملكية العقارية وعقود البيع والهبة من أخطر الجرائم الواقعة على الحياة العقارية في الجزائر، إذ يترتب عليها تضليل السجل العقاري ونقل ملكيات وهمية. وقد جرّمها المشرع بموجب المواد 214 وما بعدها من قانون العقوبات، وشدّد عقوبتها حين يقع التزوير من أحد الموظفين العموميين كالموثقين والمحافظين العقاريين.²

ثانياً - جرائم البناء غير المرخص والتعدي على الملكية

يُواجه المشرع الجزائري ظاهرة التعدي على الأراضي العامة والزراعية بالبناء العشوائي بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، إذ تُجرّم هذه النصوص البناء على الأراضي الزراعية أو مناطق الحظر الحضري دون رخصة، وتُقرّر هدم البناء المخالف وتغريم صاحبه.³ وتُعَدّ هذه الجرائم من أكثر المسائل تعقيداً في الجزائر نظراً للتشابك بين الحياة الواقعية وقواعد التعمير.

¹ المادة 388، قانون العقوبات الجزائري، مرجع سابق، ص. 705.
² المادة 214، قانون العقوبات الجزائري، مرجع سابق، ص. 696.
³ المادتان 76 و 77، قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، مرجع سابق، ص. 1434.

المطلب الثالث: دور القضاء الإداري في حماية الحيازة العقارية في مواجهة الإدارة

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة ضمانات الحيازة

أولاً - الإطار القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة

يُعدّ نزع الملكية للمنفعة العامة أبرز صور تقاطع سلطة الدولة مع الحيازة العقارية الخاصة. وقد نظمته المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 95-26 الذي أرسى جملةً من الضمانات الإجرائية والموضوعية لصالح مالكي العقارات. وتشمل هذه الضمانات: صدور مرسوم بالمنفعة العامة، وإجراء التحقيق العمومي، وتحديد التعويض العادل قبل نقل الملكية، واللجوء إلى القضاء في حالة الخلاف.¹

ثانياً - دور القضاء الإداري في الرقابة على مشروعية نزع الملكية

يختص القضاء الإداري بالنظر في دعاوى الطعن في مراسيم المنفعة العامة وفي قرارات الاستيلاء على العقارات. وقد أرسى مجلس الدولة الجزائري عدداً من المبادئ الجوهرية في هذا الشأن، منها أن: "نزع الملكية يجب أن يكون ضرورياً فعلاً ومنتاسباً مع الغاية المنفعية، ولا يُشفع الغرض العام لأي إجراء تعسفي في انتزاع الملكية الخاصة."²

¹ الأمر رقم 95-26، مرجع سابق، ص. 14.

² مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الأولى، قرار رقم 010256، مؤرخ في 22 فيفري 2010، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2010، ص. 112.

الفرع الثاني: الحماية من الاستيلاء الإداري التعسفي

أولاً - دعوى القضاء الكامل في مواجهة الاستيلاء غير المشروع

حين تستولي الإدارة على عقار خاص خارج الإطار القانوني لنزع الملكية، فإن صاحب العقار يملك حق اللجوء إلى القضاء الإداري عبر دعوى القضاء الكامل للمطالبة بالتعويض. وقد أقر مجلس الدولة بمسؤولية الإدارة عن الاستيلاء الفعلي غير المشروع على العقارات الخاصة، مُقرّاً أن: "أي استيلاء على العقار خارج الإجراءات القانونية المقررة يُعدّ خطأً جسيماً يُوجب التعويض الكامل".¹

ثانياً - التظلمات الإدارية قبل اللجوء إلى القضاء

في إطار المبدأ العام لمسبوقية التظلم الإداري في مواجهة الإدارة، يتعين على من يُنازع في قرار إداري عقاري أن يُسبق دعواه القضائية الإدارية بتظلم إداري مسبق. غير أن اجتهاد مجلس الدولة خفّف من صرامة هذا الشرط في المسائل العقارية الطارئة، إذ أجاز اللجوء المباشر إلى القضاء الاستعجالي الإداري حين يكون ثمة خطر داهم على الحيازة العقارية.²

¹ مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الثانية، قرار رقم 025478، مؤرخ في 13 نوفمبر 2013، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2013، ص. 88.

² المادتان 946 و 947، قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مرجع سابق، ص. 42.

المبحث الثالث: إشكاليات الحيازة العقارية وآفاق تطويرها

المطلب الأول: إشكالية الحيازة غير الرسمية والنزاعات العقارية

الفرع الأول: ظاهرة الحيازة غير الرسمية في الجزائر

أولاً - مفهوم الحيازة غير الرسمية وأسبابها

تُشير الحيازة غير الرسمية إلى الوضع الذي يحوز فيه شخص عقاراً ويسكنه أو يستغله دون أن يكون لديه سند رسمي مُشهر يُثبت حقه القانوني. وتتعدد أسباب هذا الوضع في الجزائر: فمنها ما يعود إلى التراكم التاريخي لعقود عرفية لم تُرفع للتوثيق والشهر، ومنها ما يعود إلى تعذر إجراءات الإرث وتجميد التركات، ومنها ما يعود إلى الهجرة الريفية وانتشار البناء العشوائي¹.

وتُقدّر بعض الدراسات أن نسبة مهمة من العقارات الجزائرية لا تزال في وضع حيازي غير مُنظم من الناحية القانونية الرسمية، مما يُشكّل عائقاً أمام الاستثمار العقاري ومصدراً دائماً للنزاعات.

ثانياً - الآثار القانونية والاقتصادية للحيازة غير الرسمية

تُقرز الحيازة غير الرسمية عواقب قانونية واقتصادية وخيمة: فمن الناحية القانونية تحرم الحائز من إمكانية التصرف في العقار بيعاً وهبةً ورهنًا، ومن إمكانية الاستفادة من القروض البنكية بضمانه. ومن الناحية الاقتصادية تُقيّد قدرة العقار على الدخول في دائرة التداول الإنتاجي، وهو ما ينعكس سلباً على الاستثمار والنمو. وقد وصف الاقتصادي هيرناندو دي سوتو هذه الظاهرة بأنها تُشكّل

"رأس مال ميتاً" يُعطّل التنمية في البلدان النامية.²

¹ ناصر لباد، القانون الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2012، ص. 222.

² Hernando De Soto, The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else, Basic Books, New York, 2000, p. 47.

الفرع الثاني: النزاعات العقارية في الجزائر وتشخيصها

أولاً - أبرز أسباب النزاعات العقارية

تتعدد أسباب النزاعات العقارية في الجزائر وتتشابه؛ فمن أبرزها: التداخل في الحدود بين الملكيات المتجاورة بسبب قِدَم التقسيمات وغياب المسح الدقيق، وتعدد المستحقين على إرث واحد، وازدواجية وثائق الملكية نتيجة تعدد تصرفات البيع على نفس العقار، ومخلفات التأمين غير المنظم والثورة الزراعية، وإشكاليات حقوق الجيرة والارتفاقات العقارية.¹

وتُشير الإحصاءات القضائية إلى أن النزاعات العقارية تُشكّل ما يتراوح بين 40 و 50 بالمئة من مجموع القضايا المعروضة على القضاء المدني الجزائري، وهي نسبة ضخمة تُعبر عن عمق الأزمة العقارية.

ثانياً - العوامل المؤسسية التي تُغذي النزاعات

لا تقتصر أسباب النزاعات العقارية على إشكاليات قانونية محضة، بل تمتد إلى عوامل مؤسسية بنيوية، أبرزها: بطء إجراءات المسح العقاري وعدم استكمالها في كثير من المناطق، وتهالك بعض الأرشيفات العقارية وضياع جزء منها، وضعف التنسيق بين الجهات المختلفة كالمحافظات العقارية ومصالح التوثيق والمحاكم.²

¹ أحمد خليل، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص. 310.

² مولود ديدان، قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص. 215.

المطلب الثاني: إشكالية ازدواجية السندات العقارية وغموض الملكية

الفرع الأول: ظاهرة ازدواجية السندات العقارية

أولاً - أسباب ازدواجية السندات وآلياتها

تعدّ ظاهرة ازدواجية السندات العقارية من أشدّ إشكاليات الحيابة العقارية الجزائرية خطورةً، وهي تقع حين يتعدد السند القانوني على نفس العقار؛ فيكون للعقار شهادتا ملكية مختلفتان أو عقداً بيع مؤثّقان لمشتريين مختلفين. وتتجم هذه الازدواجية عادةً عن عمليات بيع متعددة للعقار ذاته قبل إتمام الشهر، أو عن تواطؤ بعض الموثّقين في تحرير عقود وهمية، أو عن غياب قاعدة بيانات عقارية مركزية ومتكاملة.

ثانياً - الحلول القضائية لتسوية ازدواجية السندات

لجأ القضاء الجزائري إلى جملة من القواعد لتسوية حالات ازدواجية السندات: فمن حيث المبدأ يُقدّم السند المُشهر على غير المُشهر، ومن بين السندات المُشهرة يُقدّم السابق في الشهر. وحين لا يتيسّر الترجيح بهذه القواعد، لجأت المحكمة العليا إلى معيار الحيابة الفعلية حين لا يُمكن البتّ في المسألة من خلال وثائق الملكية وحدها.¹

الفرع الثاني: غموض الملكية في المناطق الريفية والنائية

أولاً - خصوصية الملكية العقارية في المناطق الريفية

تتسم الملكية العقارية في المناطق الريفية الجزائرية، لا سيما مناطق الهضاب العليا والجنوب والقبائل، بخصوصيات تجعل تطبيق القواعد القانونية العامة عسيراً؛ فكثير من هذه الملكيات يستند

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 512369، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المجلة القضائية، العدد 04، 2016، ص. 110.

إلى سجلات قبلية وعرفية تقليدية لم يُبادر إلى ترسيمها في السجل العقاري الرسمي. فضلاً عن ذلك، تكتنف الوضع صعوبات جغرافية تُعيق إجراء المسح الدقيق.

ثانياً - تضارب العرف مع القانون الوضعي في الحيازة العقارية

يقع أحياناً تضارب بين الأعراف الموروثة المتعلقة بالحيازة والملكية العقارية وبين أحكام القانون الوضعي؛ فالعرف القبلي في مناطق معينة قد يُجيز أشكالاً من الملكية الجماعية أو الحيازة التقليدية لا تُقابلها صورة قانونية مُدوّنة. ويؤكد الفقيه **عمر حمدي باشا** أن "المشرع الجزائري لم يُولِ كافي الاعتبار لهذا التشابك بين العرف والقانون في المسائل العقارية، مما يُبقي شريحة واسعة من المجتمع في وضع قانوني ملتبس".¹

المطلب الثالث: آفاق تعزيز الحماية القانونية للحيازة في ظل الإصلاحات الراهنة

الفرع الأول: الرقمنة العقارية وتحديث منظومة الشهر

أولاً - مشروع الرقمنة العقارية وأهدافه

تُدرّك الجزائر أن جزءاً كبيراً من إشكاليات الحيازة العقارية يعود إلى القصور التقني في إدارة المنظومة العقارية. ولهذا انطلقت مشاريع الرقمنة العقارية التي تهدف إلى إنشاء سجل عقاري رقمي متكامل وموحد على مستوى كامل التراب الوطني، يُتيح الاطلاع الفوري على حالة أي عقار والتحقق من سنداته وقيوده. وقد أُطلق مشروع "دومين الجزائري" كأول منصة رقمية لإدارة الأملاك الوطنية.²

¹ عمر حمدي باشا، تطور التشريع العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص. 167.

² وزارة المالية، إدارة أملاك الدولة والشهر العقاري، تقرير إصلاح المنظومة العقارية الرقمية، الجزائر، 2023، ص. 08.

ثانياً - أثر الرقمنة على الحد من النزاعات وازدواجية السندات

سُتسهم الرقمنة الشاملة في تقليص ظاهرة ازدواجية السندات بصورة جذرية، لأن قاعدة البيانات الموحدة ستتيح الكشف الفوري عن أي تصرف سابق على العقار قبل إتمام أي تصرف جديد. كما ستُعزز الشفافية في المعاملات العقارية وتُقلص هامش التزوير والغش.

الفرع الثاني: توجهات الإصلاح التشريعي المستقبلية

أولاً - مقترحات تعزيز الحماية القانونية للحياة

يُجمع الفقه الجزائري على جملة من التوصيات الإصلاحية لتعزيز منظومة الحياة العقارية، أبرزها:

- إصدار قانون عقاري موحد جامع يُنظّم كل جوانب الحياة العقارية في نص واحد متكامل بدلاً من التشتت التشريعي الراهن.
- تسريع عمليات المسح العقاري الشامل لتغطية كامل التراب الوطني.
- إرساء محاكم عقارية متخصصة لتخفيف العبء عن المحاكم العامة وضمان تخصص قضائي في المسائل العقارية.
- استحداث آليات بديلة لتسوية النزاعات العقارية كالوساطة والتحكيم العقاريين.¹

ثانياً - آفاق توحيد السجل العقاري وتعزيز شفافيته

يبقى تحقيق السجل العقاري الموحد المحيط بكل العقارات الغاية الكبرى للإصلاح العقاري الجزائري. وقد أثمرت الجهود المبذولة في العقد الأخير عن تسجيل ملايين العقارات في السجل العقاري الرسمي، لكن يبقى أمام الجزائر شوط طويل لاستكمال هذا الورش. كما أن تحقيق الشفافية

¹ عمر حمدي باشا، تطور التشريع العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص. 192.

العقارية يستوجب تفعيل آليات الإشهار المنتظم لكل التصرفات في السجل العقاري، مما يُضَيِّق

هامش الاستغلال والاحتياال ويُعزز أمن المعاملات العقارية.¹

¹ مولود ديدان، قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص. 238.

خلاصة الفصل

كشف هذا الفصل عن البنية المعقدة لإدارة الحياة العقارية في الجزائر وحمايتها، إذ تتشابه فيها منظومة الشهر العقاري والتوثيق والقضاء المدني والجزائي والإداري. وقد تبين أن المنظومة التشريعية الجزائرية أرسيت ركائز قانونية متينة لحماية الحياة العقارية على المستويات الثلاثة المدني والجزائي والإداري، غير أن الواقع العملي يكشف عن قصور تطبيقي بنيوي يتمثل في ظاهرة الحياة غير الرسمية وازدواجية السندات وتكدس النزاعات العقارية أمام القضاء. ولا يبدو المخرج من هذه الإشكاليات ممكناً دون إصلاح تشريعي شامل مقرون بتحديث تقني في إدارة المنظومة العقارية وتقوية المؤسسات الضامنة لتطبيقها.

الخاتمة

الخاتمة:

بعد الرحلة البحثية الطويلة التي قطعناها في أعماق الحياة العقارية في النظام الجزائري، تعريفاً وتصنيفاً وتطوراً تشريعياً وإدارةً وحمايةً وإشكاليات، يمكن القول إن هذا الموضوع يُجسد بامتياز تلك المسائل القانونية التي يلتقي فيها النص مع الواقع النقاء مثيراً للتوتر؛ فالنصوص التشريعية المنظمة للحياة العقارية في الجزائر لا تشحّ بل تتكاثر وتتشعب، لكن الواقع العقاري الميداني يكشف أحياناً عن هوة بينها وبين التطبيق الفعلي لا تُردم بسهولة. ومن هذا التوتر بالذات نستخلص أبرز ما انتهت إليه هذه الدراسة من نتائج وما تقترحه من توصيات.

أولاً - النتائج المتوصل إليها

خلصنا في هذه الدراسة إلى جملة من النتائج الجوهرية يمكن إيجازها على النحو التالي:

1- على صعيد المفهوم: تقوم الحياة العقارية في النظام الجزائري على ركنين جوهريين هما الاستيلاء المادي والنية القانونية، وتستلزم لإنتاج آثارها الاستمرارية والهدوء والظهور. وقد انتهج المشرع الجزائري مقاربةً وسطى تعترف بالحياة وضماً واقعياً محمياً دون رفعها إلى مرتبة الحق العيني المستقل.

2- على صعيد التصنيف: تنقسم الأوعية العقارية في الجزائر إلى أصناف متعددة ذات طبيعة قانونية متباينة: أملاك وطنية عامة لا تقبل الحياة الخاصة، وأملاك وطنية خاصة تقبلها في حدود ضيقة، وملكية عقارية خاصة تخضع لقواعد الحياة العامة، وعقار فلاحي بنظام قانوني مزدوج، وأملاك وقفية تنأى عن دائرة التقادم المكسب.

الخاتمة

-3 على صعيد الحماية: أرسى المشرع الجزائري منظومةً حمائيةً ثلاثية الأبعاد تجمع بين الحماية المدنية عبر دعاوى الحيازة، والحماية الجزائية عبر تجريم الاعتداءات العقارية، والحماية الإدارية عبر ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة. غير أن هذه المنظومة تبقى رهينة القصور التطبيقي وضعف التنسيق المؤسسي.

-4 على صعيد الإشكاليات: تعاني المنظومة العقارية الجزائرية من ثلوث مزمن يتمثل في الحيازة غير الرسمية وازدواجية السندات وتكدس النزاعات العقارية، وهي إشكاليات جذورها تاريخية وأبعادها مؤسسية.

ثانياً - التوصيات المقترحة

وفي الأخير وبناءً على ما تقدم، اقترحنا جملة من الإجراءات الإصلاحية:

-1 على الصعيد التشريعي:

- إصدار قانون عقاري موحد يجمع شتات الأحكام المتفرقة في منظومة واحدة ويُعالج الثغرات الراهنة.
- تعديل أحكام التقادم المكسب بما يُوازن بين حماية الحائزين حسني النية ومنع الاستيلاء التعسفي.
- تبسيط إجراءات الشهر العقاري وتخفيض تكاليفه لتشجيع المواطنين على تسوية أوضاعهم العقارية.

2- على الصعيد المؤسسي والتقني:

- تسريع مشروع الرقمنة الشاملة للسجل العقاري واستكمال عمليات المسح على كامل التراب الوطني.
- إنشاء قضاء عقاري متخصص يضم قضاة متمرسين في المنازعات العقارية.
- تطوير آليات الوساطة والتسوية الودية في النزاعات العقارية.

3- على الصعيد التوعوي:

- إطلاق حملات توعوية موسعة لتشجيع المواطنين على تسوية أوضاعهم العقارية وتسجيل عقاراتهم.
- تكثيف برامج التكوين المتخصص في القانون العقاري للقضاة والمحامين والموثقين.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً - النصوص القانونية

أ - الدساتير والمواثيق:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، ج.ر، العدد 82، السنة 2020.

ب - القوانين:

1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، العدد 49، 1966.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، العدد 78، 1975.
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، 1975.
4. المرسوم التشريعي رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، ج.ر، العدد 52، 1987.
5. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، 1990.
6. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، 1990.

قائمة المراجع

7. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52، 1990.
 8. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر، العدد 21، 1991.
 9. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج.ر، العدد 55، 1995.
 10. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة، ج.ر، العدد 43، 2003.
 11. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، العدد 14، 2006.
 12. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، 2008.
 13. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط استغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر، العدد 46، 2010.
- ج - المراسيم التنفيذية:
1. المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن المصادقة على المسح العقاري، ج.ر، العدد 22، 1983.
 2. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، ج.ر، العدد 61، 1991.

قائمة المراجع

3. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بالتحقيق العقاري، ج.ر، العدد 35، 1993.

ثانياً - المؤلفات باللغة العربية

1. ابن شيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في عقود التبرعات والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2008.
2. ابن شيخ آث ملويا لحسين، دروس في العقود الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2007.
3. بلفضل محمد، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار العلوم، عنابة، 2005.
4. حمدي باشا عمر، تطور التشريع العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
5. خليل أحمد، الحقوق العينية الأصلية في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010.
6. خيرى محمد، الحقوق العينية العقارية وطرق إثباتها، دار هومة، الجزائر، 2012.
7. ديدان مولود، قانون الأملاك الوطنية، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
8. السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، حق الملكية وانتقاله، دار الهدى، الجزائر، 2009.
9. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
10. عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الأول، دم.ج، الجزائر، 2005.
11. فاضلي إدريس، مقدمة في القانون العقاري الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.

قائمة المراجع

12. فيلالي علي، الحقوق العينية، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
13. لباد ناصر، القانون الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2012.
14. محيو أحمد، المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، د.م.ج، الجزائر، 2014.

ثالثاً - المؤلفات باللغة الفرنسية

1. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, Traité théorique et pratique de droit civil, t. 6, Les biens, 3ème éd., Sirey, Paris, 1905.
2. De Soto Hernando, The Mystery of Capital, Basic Books, New York, 2000.
3. Malaurie Philippe et Aynès Laurent, Les biens, 6ème éd., LGDJ, Paris, 2013.
4. Terré François et Simler Philippe, Droit civil, Les biens, 9ème éd., Dalloz, Paris, 2014.

رابعاً - المقالات والدراسات

1. بلعيز الطيب، "السياسة العقارية في الجزائر خلال الحقبة الاستعمارية"، مجلة الفقه والقانون، العدد 12، 2014.
2. وزارة المالية، إدارة أملاك الدولة والشهر العقاري، التقرير السنوي للنشاط العقاري، 2022.
3. وزارة المالية، تقرير إصلاح المنظومة العقارية الرقمية، الجزائر، 2023.

خامساً - القرارات القضائية

1. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 123456، مؤرخ في 15 جانفي 2005، المجلة القضائية، العدد 01، 2005.
2. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 78542، مؤرخ في 22 مارس 2007، المجلة القضائية، العدد 02، 2007.
3. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 254879، مؤرخ في 18 نوفمبر 2009، المجلة القضائية، العدد 03، 2009.
4. المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 189456، مؤرخ في 12 أبريل 2008، المجلة القضائية، العدد 02، 2008.
5. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 312546، مؤرخ في 05 ماي 2012، المجلة القضائية، العدد 02، 2012.
6. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 415236، مؤرخ في 14 أكتوبر 2015، المجلة القضائية، العدد 03، 2015.
7. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 512369، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المجلة القضائية، العدد 04، 2016.
8. مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الأولى، قرار رقم 010256، مؤرخ في 22 فيفري 2010، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2010.

قائمة المراجع

9. مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الثانية، قرار رقم 025478، مؤرخ في 13 نوفمبر 2013، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2013.

فهرس المحتويات

شكر وعرفان

الاهداء

الفهرس

مقدمة

أ-هـ

الإطار المفاهيمي والقانوني للحيازة العقارية

الفصل الأول

تمهيد

11

المبحث الأول: مفهوم الحيازة العقارية

11

المطلب الأول: تعريف الحيازة العقارية وخصائصه

11

الفرع الأول: تعريف الحيازة العقارية

12

الفرع الثاني: خصائص الحيازة العقارية

14

المطلب الثاني: تمييز الحيازة العقارية عن المفاهيم المشابهة

14

الفرع الأول: الحيازة العقارية والملكية العقارية

15

الفرع الثاني: الحيازة العقارية والحقوق العينية الأصلية الأخرى

16

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحيازة العقارية

16

الفرع الأول: موقف الفقه من طبيعة الحيازة العقارية

17

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من طبيعة الحيازة

18

المبحث الثاني: تصنيفات الحيازة العقارية في التشريع الجزائري

قائمة المراجع

18	المطلب الأول: الأملاك الوطنية العامة والخاصة
18	الفرع الأول: الأملاك الوطنية العامة
19	الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة
20	المطلب الثاني: الملكية العقارية الخاصة والعقار الفلاحي
20	الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة
21	الفرع الثاني: العقار الفلاحي ونظام الاستغلال
22	المطلب الثالث: الأملاك الوقفية والعقار ذو الطابع الخاص
22	الفرع الأول: الأملاك الوقفية
23	الفرع الثاني: العقار ذو الطابع الخاص
24	المبحث الثالث: التطور التشريعي لنظام الحياة العقارية في الجزائر
24	المطلب الأول: المرحلة الاستعمارية وأثرها على البنية العقارية
24	الفرع الأول: السياسة العقارية الاستعمارية
25	الفرع الثاني: إرث الاستعمار وانعكاساته على الحياة العقارية
26	المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية قانون التوجيه العقاري 90-25
26	الفرع الأول: مرحلة التأميم والثورة الزراعية (1962-1987)
27	الفرع الثاني: الإصلاحات الليبرالية ومرحلة التسعينيات
28	المطلب الثالث: النصوص التشريعية والتنظيمية المكتملة للمنظومة العقارية
28	الفرع الأول: النصوص التشريعية المتعلقة بالسجل العقاري والمسح

قائمة المراجع

29	الفرع الثاني: النصوص التشريعية التعمير والبيئة وأثرها على الحيز العقاري
31	الفصل الثاني إدارة الحياة العقارية وحمايتها القانونية في النظام الجزائري
32	المبحث الأول: الأنظمة القانونية لإدارة الحياة العقارية
32	المطلب الأول: نظام الشهر العقاري وأثره في إثبات الحياة
32	الفرع الأول: مبدأ الشهر العقاري وأساسه القانوني
34	الفرع الثاني: إجراءات الشهر العقاري وحجته
35	المطلب الثاني: دور عقد الملكية والسند الرسمي في تكريس الحياة العقارية
35	الفرع الأول: التوثيق العقاري وأهميته
36	الفرع الثاني: تسوية الأوضاع العقارية غير المنظمة
37	المطلب الثالث: آليات نقل الحياة العقارية وانتقالها في القانون الجزائري
37	الفرع الأول: أسباب نقل الحياة العقارية
38	الفرع الثاني: التقادم المكسب سبباً لاكتساب الملكية
39	المبحث الثاني: الحماية القانونية للحياة العقارية
39	المطلب الأول: الحماية المدنية للحياة العقارية عبر دعاوى الحياة
39	الفرع الأول: دعاوى الحياة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية
40	الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق والتقادم المكسب أمام القضاء
41	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للحياة العقارية من الاعتداءات والانتهاكات
41	الفرع الأول: الجرائم الواقعة على الحياة العقارية في قانون العقوبات

قائمة المراجع

42	الفرع الثاني: الحماية الجزائية للعقار من التعديلات الحديثة
43	المطلب الثالث: دور القضاء الإداري في حماية الحياة العقارية في مواجهة الإدارة
43	الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة ضمانات الحياة
44	الفرع الثاني: الحماية من الاستيلاء الإداري التعسفي
45	المبحث الثالث: إشكاليات الحياة العقارية وآفاق تطويرها
45	المطلب الأول: إشكالية الحياة غير الرسمية والنزاعات العقارية
45	الفرع الأول: ظاهرة الحياة غير الرسمية في الجزائر
46	الفرع الثاني: النزاعات العقارية في الجزائر وتشخيصها
47	المطلب الثاني: إشكالية ازدواجية السندات العقارية وغموض الملكية
47	الفرع الأول: ظاهرة ازدواجية السندات العقارية
47	الفرع الثاني: غموض الملكية في المناطق الريفية والنائية
48	المطلب الثالث: آفاق تعزيز الحماية القانونية للحياة في ظل الإصلاحات الراهنة
48	الفرع الأول: الرقمنة العقارية وتحديث منظومة الشهر
49	الفرع الثاني: توجهات الإصلاح التشريعي المستقبلية
52	الخاتمة
56	المراجع

الملخص باللغة العربية

تندرج هذه الدراسة ضمن موضوع الحيازة العقارية في النظام الجزائري، وهو موضوع يكتسب أهمية بالغة في ظل ما تعرفه المنظومة العقارية الجزائرية من تشابك تشريعي وتعدد في الأوضاع الحيازية. وقد هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على المفهوم القانوني للحيازة العقارية وتصنيفاته وتطوره التشريعي، ثم معالجة آليات إدارته وحمايته القانونية وأبرز إشكالياته. وقد تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي والقانوني من خلال تعريف الحيازة العقارية وأركانها وخصائصها وتمييزها عما يشابهها من مفاهيم، ثم استعرضنا تصنيفات الحيز العقاري في التشريع الجزائري بين الأملاك الوطنية والملكية الخاصة والعقار الفلاحي والأملاك الوقفية، فضلاً عن رصد التطور التشريعي للمنظومة العقارية من الحقبة الاستعمارية إلى الإصلاحات الراهنة. أما الفصل الثاني فقد خصصناه لأنظمة إدارة الحيازة العقارية المرتكزة على نظام الشهر العقاري والتوثيق وآليات نقل الحيازة، ثم تناولنا منظومة الحماية القانونية بأبعادها المدنية والجزائية والإدارية، وختمنا بتشخيص أبرز إشكاليات الحيازة العقارية الجزائري من حيازة غير رسمية وازدواجية سندات وتكدس نزاعات، مع استعراض آفاق الإصلاح المستقبلي. وقد توصلنا إلى أن المشرع الجزائري أرسى منظومة تشريعية عقارية متطورة نسبياً، غير أنها تعاني من تشتت في النصوص وقصور في التطبيق يستوجب إصلاحاً تشريعياً ومؤسسياً شاملاً.

الكلمات المفتاحية: الحيز العقاري، الحيازة العقارية، الشهر العقاري، التقادم المكسب، دعاوى الحيازة، الأملاك الوطنية، الحيازة غير الرسمية، ازدواجية السندات، قانون التوجيه العقاري، النظام الجزائري.

Summary of the master 's thesis in english

This study deals with the topic of real property possession in the Algerian legal system, a subject of considerable importance given the legislative complexity and diversity of property situations characterizing the Algerian real estate framework. The study aims to shed light on the legal concept of real property possession, its classifications, and its legislative evolution, before addressing the mechanisms of its administration, legal protection, and main challenges. The first chapter examined the conceptual and legal framework by defining real property possession, its elements and characteristics, and distinguishing it from related concepts, followed by a review of its classifications under Algerian legislation covering national property, private ownership, agricultural land, and endowment property, as well as tracing the legislative evolution of the property system from the colonial era to current reforms. The second chapter was devoted to the legal systems governing the administration of real property possession based on land registration, notarial documentation, and transfer mechanisms, followed by an analysis of the legal protection framework across its civil, criminal, and administrative dimensions, concluding with a diagnosis of the main challenges facing Algerian real property possession, including informal possession, title duplication, and accumulation of disputes, alongside prospects for future reform. The study concludes that the Algerian legislator has established a relatively developed legislative framework for real property, yet one that suffers from legislative fragmentation and implementation shortcomings requiring comprehensive legislative and institutional reform.

Keywords: Real Property Possession, Land Registration, Acquisitive Prescription, Possession Actions, National Property, Informal Possession, Title Duplication, Real Estate Guidance Law, Algerian Legal System.