

## المنازعات العقارية

( بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة )

محاضرة ألقاها / الدكتور معاشو عمار  
أستاذ بكلية الحقوق جامعة تيزي وزو

### مقدمة :

إن المنازعات العقارية سواء بين الأفراد أو بين هيئات الدولة، أصبحت منتشرة بشكل كبير في السنوات الأخيرة فغدت المحاكم وكذا الغرف الإدارية بالمجالس القضائية تتولى النظر فيها طبقا للقوانين التي وضعت في ظروف لم تراعى فيها مبدأ قدسية الملكية الخاصة وضرورة حمايتها، وذلك تحت غطاء المنفعة العامة.

إلا أن الغريب في الأمر فهذا المبدأ قد تم دهسه و ذلك بالاعتماد على قوانين في غير محلها، أو الاعتماد على المنفعة العامة كأساس لنزع الملكية.

انطلاقا من هذه تناقضات التشريعية مع الواقع والمنطق، ارتأيت لتقديم هذه المداخلة، بإبراز النقاط السلبية و الاقتراحات الواجب اتخاذها لإخراج الميدان العقاري من هذه المشاكل التي تمس الفرد و الإدارة معا، بالاعتماد على تقسيم ثنائي إذ خصصت القسم الأول للنزاعات الفردية التي تحدث بين الأفراد فيما بينهم و ذلك في محورين، الأول يتعلق بتحديد مجال هذه النزاعات أما الثاني فخصصته لمجموعة من الاقتراحات لحل هذه المشاكل العقارية بين الأفراد.

أما القسم الثاني، فدرست فيه النزاعات الخاصة بين الأفراد و الإدارة، و قسمته إلى محورين، فالأول منه أبرزت أساس هذه النزاعات، أما الثاني فعبارة عن تعليقات حول مختلف التشريعات المنظمة لهذا القطاع الحيوي.

## القسم الأول

### النزاعات العقارية فيما بين الأفراد

#### المحور الأول : مجال النزاعات العقارية فيما بين الأفراد

تم استخلاص هذا الجانب من الأحكام العامة المتعلقة بالتقادم المكسب المذكورة في التقنين المدني، و كذا المرسوم 253/83 المتعلق بعقد الشهرة.

#### أولا : أحكام الحيازة في التقنين المدني

إن التقنين المدني تعرض إلى موضوع الحيازة و التقادم المكسب و أعتبر كل من حاز عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع<sup>1</sup>

كما أعتبر التقنين المدني إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن نية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات.<sup>2</sup>

فطبقا هذان النصوص يتعارضان مع مبدأ حق الملكية الخاصة إذ أنه من غير المعقول اكتساب عقار بمجرد فوات مدة زمنية، و بالتالي لا يمكن تفضيل الحيازة بالتقادم على عقد ملكية رسمي مسجل و مشهر لدى المحافظة العقارية.

( 1 ) : انظر المادتين 827-828 من التقنين المدني الصادر عن وزارة العدل -الديوان الوطني للأشغال التربوية -الجزائر 1999 ، ص 213 .

كما أن هذه النصوص تتعارض و حرية المالك في استعمال و استغلال ماله، و حرية التصرف فيه. فعوض التفكير في تعديلات أكثر منطقية لحماية الحق في الملكية، بل أقحمت هذه النصوص في المرسوم الذي يضمن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.<sup>3</sup>

### ثانياً : عقد الشهرة

ظهر هذا النوع من العقود من خلال المرسوم 352/83 الذي يستند أساساً على المواد التقنين المدني الخاصة بالحيازة و على ضوئها تمكين الحائز الإتصال بأي موثق لتحريير عقد شهرة.

و يشترط المرسوم لقبول الملف أن يحتوي على الوثائق التالية :

- الأوراق الإثباتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين.  
- الشهادات المكتوبة.

- مخطط الملكية يعده أشخاص معتمدون.

- تصريح بالشرف أن المدعى أو المدعين يمارس ويمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المواد (827) و ما يليها من القانون المدني.

- عند الاقتضاء، السندات الجبائية التي يمكن المدعى أو المدعين أن يدلوا بها<sup>4</sup>

و يتضح لنا أن المشرع سهل طريق اكتساب العقار حتى على أملاك مملوكة بعقود رسمية لأشخاص آخرين، فكان من المفروض تولى الهيئات الإدارية البلدية و كذا محافظة الشهر العقاري الإتصال بملاك الأراضي الرسميين و يؤكدون لهم ادعاءات مقدم ملف للحيازة، من أجل إظهار الحقيقة و تفادي اللجوء للقضاء.

(2): انظر نس المادتين المذكور في الهامش 1

(3) : مرسوم 352-83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

(4): انظر المادتان 02 و 06 من المرسوم 352-83 السالف الذكر

أما إذا تعلق الأمر بأموال الدولة فيتم تطبيق هذا الإجراء إذ يتعين على موثق المسؤول الاتصال رسمياً بالهيئات الإدارية للتأكد من كون هذه الأملاك العقارية محل الشهرة لا تدخل ضمن ممتلكات الدولة.

و عليه من المفروض إتباع نفس الإجراءات بالنسبة للأفراد و الهيئات الإدارية، و أن هذه الآراء تكون أساساً لتحرير عقد الشهرة من عدمه.

رغم ما سبق ذكره فإن بعض المجالس الشعبية البلدية لا تعترض على طلب عقد الشهرة و يظهر بعد مرور المدة القانونية<sup>5</sup> أن الأراضي محل عقد شهرة هي أملاك عمومية، التي لا يجوز امتلاكها عن طريق التقادم، هذا ما يبين لنا عدم الجدوية في مثل هذه المواضيع، و يؤدي ذلك إلى بروز مشاكل حادة بين الأفراد و الإدارة، يصعب للقاضي حلها.

### المحور الثاني : الاقتراحات لحل النزاعات العقارية الفردية

إن مجمل المشاكل التي برزت إلى الوجود في السنوات الأخيرة يمكن تفاديها بإجراء تعديلات تشريعية خاصة فيما يتعلق ب :

#### أولاً : بالنسبة لأحكام التقادم

إن الاعتماد أساساً يكون على عقد الملكية و لا يمكن لأي شخص التمسك بالحيازة سواء بحسن النية أو بالحيازة الطويلة.

5) :انظر المادتان 02 و 06 من المرسوم 83-352

و استثناء تقتصر الحيازة على الأراضي التي لا عقود رسمية لدى أصحابها و بصفة خاصة بعد بروز قانون التوثيق في 1970<sup>6</sup> و التعديل التشريعي الذي كان بموجب قانون 14/88.<sup>7</sup>

و نجد في هذه النصوص الجديدة المذكورة أعلاه فتح المجال أمام كل المواطنين لتسوية وضعيتهم القانونية لأملكهم العقارية، مقابل ذلك عدم احترام هذه الإجراءات تصبح أملاكهم معرضة للحيازة بالتقدم (أي تطبيق الاستثناء).

### ثانيا : بالنسبة لعقد الشهرة

إن هذا المرسوم لا أساس لوجوده لأن نتائجه السلبية قد طغت على إيجابياته، و فتح الباب للغش و سلب أموال الغير بإتباع الإجراءات التي تضمنها مرسوم عقد الشهرة 352/83، بدليل أن العديد من هذه العقود تم إلغائها بأحكام قضائية. كما أنه اتخذت بعض الولايات قرارات تجميد استخراج عقود الشهرة.

و باعتبار عقد الشهرة يعتمد على أحكام المادتين (827) (828) ق.مدني، يبقى الحائز على حالته و عندما يتعرض لمخاصمة قضائية يتولى القاضي إصدار حكم أو إجراء تحقيق قبل الفصل في الدعوى طبقا للمادة (61) ق.إ.م، أو اعتماد المادة (48) منه<sup>8</sup>، للوصول إلى القناعة الكاملة بالحيازة أم لا، و يكون هذا الحكم القضائي سند للملكية يمكنه التقدم للموثق لاستخراج عقد ملكيته.

<sup>6</sup> :انظر المادة 12 من الأمر 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بقانون التوثيق  
<sup>7</sup> :انظر المواد 324 ، 324 مكرر 1، 6، 7، 4، 5، 3، 2 من القانون 14-88 المعدل و المتمم للتقنين المدني الجزائري الصادر بأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26  
<sup>8</sup> : انظر المادة (61) من قانون الإجراءات المدنية الجزائري التي تنص على أنه :  
"يجوز الأسر بالتحقيق لإثبات الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات شهادة الشهود و التي تكون التحقيق فيها حائزا و منتجا في الدعوى"  
و تنص المادة (48) من قانون الإجراءات المدنية على أنه : "يعين القاضي الخبير إما من تلقاء نفسه أو بناء على اتفاق الخصوم "

أما قبل المخاصمة لا يمكن السماح للحائز القيام بالتصرف في العقار و خاصة البيع إلا بعد الفصل في الملكية بحكم قضائي، و بذلك نتفادى المشاكل التي تنشأ عن صدور عقد شهرة. و عليه يكون الطرفان في نفس المرتبة و لا يمكن لأحدهما أن يضع الآخر أمام الأمر الواقع.

## الآسم الثاني

### النزاعات العقارية بين الأفراد والإدارة

المحور الأول : أسباب ظهور النزاعات العقارية

على مستوى الهيئات الإدارية

إن الهيئات الإدارية لها سلطات واسعة لتقادي مثل هذه المشاكل، و ذلك باحترامها تطبيق النصوص القانونية. و من الناحية العملية أصبحت تصرفات الهيئات الإدارية معروضة على القضاء بسبب تجاوزاتها المفرطة للقانون.

و تعود هذه المشاكل لسنوات طويلة و تراكمت مع مرور الزمن إلى أن وصلت إلى الوضعية الحالية، و سوف نبرز البعض منها بدراسة عملية وضع الأملاك تحت حماية الدولة و كذا نزع الملكية للمنفعة العمومية.

أولاً : وضع الأملاك تحت حماية الدولة

بعد الاستقلال عرف العديد من المواطنين وضع أملاكهم تحت حماية الدولة<sup>9</sup>، بدون إصدار قرارات إدارية لإضفاء الصفة الشرعية لتصرفها.

(1) مرسوم 168/63 المؤرخ في 63/05/09 المتعلق بحماية الأملاك العامة للدولة المنقولة و غير المنقولة.

و مثل هذه التصرفات المخالفة للقانون، جعلت المواطنين في وضعية صعبة جدا لعدم وجود نصوص تبين كيفية المطالبة بحقوقهم، و دامت هذه الوضعية منذ الاستقلال إلى غاية 1995.<sup>10</sup>

و عليه تقرر إرجاع الأراضي بصفة نهائية لملاكها الأصليين الموضوعة تحت حماية الدولة و ذلك بشروط :

- عدم سلوك ملاكها سلوك غير مشرف إبان الثورة التحريرية.

- أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي.

- أن لا تكون هذه الأراضي قد منحت في إطار قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، أي أن لا يكون الملاك الأصليين قد استفادوا بأراضي في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، و المتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.<sup>11</sup>

و من خلال ما سبق الإشارة إليه نكون بصدد أمرين :

### 1) - الأراضي التي استغلت فلاحيا، أو تم إنجاز بنيات فوقها :

فإن أصحاب هذه الأملاك لا يكون لهم إلا حق طلب تعويض نقدي على أملاكهم، و هذا أمر معقول، بمعنى أن المالك يفقد الأمل في الاسترجاع.

---

10) بتاريخ 1995 تم صدور مرسوم ينظم حق الاسترجاع سواء بالنسبة للأشخاص الذين أممت أو تبرعوا بها في إطار أمر 71/73 المؤرخ في 71/11/08 و كذا الذين وضعت أملاكهم تحت حماية الدولة.

11) : أنظر المادة (14) من الأمر 26/95 المؤرخ في 95/11/25 المتضمن تعديل قانون 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري المادة (85) مكرر.

## (2) - الأراضي التي لم يتم استغلالها :

إن بقاء هذه الأراضي بدون استغلال، منذ 1963 يعطي حق لملاكها باسترجاعها، و طلب تعويض على أساس تقويت فرصة استغلال هذه الأراضي.

إلا أن المعنيين بالأمر لا يقدمون على تحريك مثل هذه الدعاوي، مكتفين باسترجاعهم لأموالهم التي فقدوا الأمل في استرجاعها.

### ثانياً : نزع الملكية للمنفعة العامة

كأصل عام إن القوانين تحمي الملكية الخاصة، و استثناء يمكن لهذه القوانين كذلك السماح بنزع هذا الحق على أساس المنفعة العامة.

إلا أن ما يمكن ملاحظته فيما يخص قوانين نزع الملكية المتعاقبة<sup>12</sup>،

و آخره الصادر في 1991، حيث تضمنت هذه النصوص قواعد لم يتم احترامها القانون.

كما أن الهيئات الإدارية في الكثير من الحالات قامت بتصرفات مخالفة للقانون، بنزع أملاك الغير بدون أي سند قانوني، هذا ما جعل المشرع يتولى إصدار في العشرية الأخيرة عدة تشريعات لتسوية هذه الوضعيات غير القانونية.<sup>13</sup>

## (1) - نزع الملكية بقرارات إدارية :

<sup>12</sup> : المرسوم 168/63 المؤرخ في 63/05/09 و المتعلق بحماية أملاك الدولة المنقولة و غير المنقولة ( إخضاع الأراضي لحماية الدولة)

- أمر 48/76 المؤرخ في 76/04/25 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. المنقولة و غير المنقولة (إخضاع الأراضي لحماية الدولة)

- أمر 73/71 الصادر في 71/11/08 (الذين أممت الأراضي لفائدة الثورة و الذين تبرعوا بها في نفس الإطار )

<sup>13</sup> : قانون 11/91 المؤرخ في 91/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.



يمكن إثارة عدة نقاط في هذا المجال نذكرها على النحو التالي :

### (أ) حول تقييم الأملاك المنزوعة :

إن عمليات التقييم كانت مفروضة، بمجرد قيام الهيئة الإدارية بوضع المبالغ التي

تقابل قيمة الأراضي المنزوعة حسب تقييم أملاك الدولة، إذ لا يستطيع صاحب الملك المنزوع رفع دعوى قضائية للمطالبة بإعادة النظر في التقييم.

و قد ساند الاجتهاد القضائي هذا الاتجاه، و لكن سرعان ما تفتن لهذا الإجحاف فصدر اجتهاد قضائي ثاني يتماشى و التعديلات التشريعية الجديدة التي تسمح لذوي الحقوق تحريك دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم من مصالح أملاك الدولة، بعد رفض الهيئة الإدارية مقترحهم المتعلق بالتعويض.<sup>14</sup>

فعند رفع دعوى التعويض أمام الغرفة الإدارية تنتهي دائما بتعيين خبير الذي يكلف بإعادة تقييم الممتلكات المنزوعة.

و الخبير عند قيامه بهذه المهمة ينفذ قواعد و أحكام التعويض المنصوص عليها في المرسوم 271/93<sup>15</sup>، و مهما يكن مقد التعويض الذي توصل إليه الخبير يبقى غير مناسب لقيمة الملكية المنزوعة مقارنة بأسعار بيع الأراضي بين الخواص.

### (ب) - وقت تقديم التعويض :

---

<sup>14</sup> : أنظر المادة (39) من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 93/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق قانون 11/91.

<sup>15</sup> : قانون 271/93 المؤرخ في 93/11/10 المتضمن كيفية تقييم الأراضي المبنية و الغير مبنية.

إن القواعد التي تنطبق على نزع الملكية هي ذاتها التي تطبق على التأمين و عليه يكون التعويض عادلا و منصفا و فعالا.

و عليه يتعين عدم المماثلة من جانب الإدارة في دفع التعويض إذ نجد أن مسألة التعويضات هذه تتجاوز في بعض الأحيان عشرين (20) سنة، مما يجعل كل هذه المدة خسارة للمالك تفوت عليه فرصة توظيف أمواله.

### (ج) - التصرف في الأملاك المنزوعة :

إن عمليات النزع لا تكون ممكنة إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

إذا كان هذا الأساس المعتمد. عليه لنزع الملكية قد تم تجاوزها و لاحظنا نزع أملاك دون تنفيذ أي مشروع عليها ثم حولت لإغراض خاصة.

و لوضع حد لمثل هذه التجاوزات و استغلال النفوذ لابد من متابعة حسن تنفيذ هذا الإجراء الذي يهدف إلى تحقيق أغراض و مصالح عامة.

### (2) - المحاولات التشريعية لتسوية الوضعيات غير القانونية :

إن قانون 25/90 قد ذكر في المادة (38) منه على أنه :

" يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية. يشتمل الجرد على

تعيين الأملاك و التعريف بملакها أو حائز بها و/أو شاعلها" <sup>16</sup> من منطلق هذا النص يتبين أن الهيئات الإدارية ليس بحوزتها الجرد الكامل للأملاكها، و وراء هذا النص يمنح المشرع لهذه الأخيرة فرصة إدخال كل العقارات التي تراها ضرورية في الاحتياطات العقارية.

هذا النوع من النصوص لا يجب أن تكون إذا كانت الهيئات الإدارية قد قامت بتصرفات قانونية كما يقررها القانون، و هذا يعد اعترافا من المشرع بوجود تجاوزات قانونية.

### المحور الثاني : اقتراحات حق النزاعات العقارية مع الإدارة

إن النزاعات العقارية مع الهيئات الإدارية تولدت كما سبق شرحه لسوء تطبيق القانون من هذه الأخيرة و التي كانت نتيجة النظام الاشتراكي الذي كان سائدا من قبل، و بتغيير النظام و دخول الدول في اقتصاد السوق أدى بظهور هذه النزاعات بشكل مكثف، و لإزالة هذه المشاكل يجب إحداث تغييرات تشريعية تتلاءم و الظروف الجديدة التي أصبحت فيها الملكية الخاصة من أهم المواضيع الواجب حمايتها و تفادي الاستيلاء بدون وجه حق.

وما يمكن اقتراحه في النقاط الموالية:

#### (1) - تحديد مفهوم المنفعة العامة :

يجب ألا يبقى هذا الأساس المطاظ بدون تحديد، و أن تسند للقاضي الإداري مهمة التحقيق من وجود منفعة عامة من عدمها، عكس ما هو معمول به و هو ترك الأمر لهيئات تابعة للجهة الإدارية التي تتولى هذه المهمة.

#### (2) - تقدير التعويضات :

<sup>16</sup>؛ قانون 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

يجب اعتماد معايير أكثر موضوعية عند تقدير التعويض على الأقل اعتماد الأسعار التي على أساسها تقدر الضريبة الواجبة الدفع عند بيع عقارات بين الخواص، بمعنى على الأقل يكون مبلغ التعويض بين 2.000,00 دج إلى 3.000,00 دج للمتر المربع.

إن تقديم التعويضات على أساس منطقي يجعل الأشخاص المعنية بالنزع تلجأ إلى الطرق الودية و تنفادي اللجوء للقضاء، و هذا ما هو مطبق مثلا في التعويضات التي تقدم من مصالح التأمين عند وقوع حوادث جسامانية (قانون 88/31).

### 3 - دفع التعويضات في أوانها :

إن الغاية من دفع التعويضات في أوانها تحقق نتيجتين تمكين الأشخاص المنزوعة أملاكهم بتوظيف و استغلال أموالهم في أوقاتها هذا من جهة، و من جهة أخرى تجعل الإدارة غير مثقلة بديون كما هو الوضع الحالي.

### 4 - تغيير التشريع بفرض التعويض على المستفيد من النزاع :

إن التجربة وضحت بأن البلديات كانت تقوم بكل إجراءات النزاع بينما تتولى إصدار قرار النزاع و تتحمل التعويضات، بينما المستفيد من النزاع هي مؤسسات ذات طابع تجاري أو صناعي أو هيئات أو أفراد الذين يهدفون إلى تحقيق أغراض خاصة، و عليه يمكن تقديم الملاحظات التالية :

أ) - عند إصدار قرار النزاع يجب تحديد الجهة المستفيدة و التأكيد على أنها المعنية بالتعويض و عليه تصبح مسئوليتها مباشرة تجاه الملاك لدفع الحقوق لنقل الملكية بكل سهولة، و حينها لا يمكنها إرجاع المسؤولية على هيئة أخرى.

ب) - بالنسبة للأفراد، في إطار الاستفادة بتجزئة مخصصة لإنجاز سكنات خاصة، من الأحسن تولى الهيئات الإدارية تحديد الأماكن محل النزاع وتحديد نوع المشروع، بعدها تحوله لملاكه الأصليين الذين يتولون عملية البيع و تحرير عقود للمستفيدين مباشرة و لتفادي المشاكل التي يعاني منها المستفيدين الذين تحصلوا على قطع أرضية و دفعوا الثمن دون تسوية وضعيتهم من الهيئات الإدارية مع ملاك الأراضي المنزوعة الذي يؤدي إلى استحالة نقل الملكية.

ج) - بإمكان الهيئات الإدارية ربح مبالغ مالية كبيرة بانتهاج الأساليب السالفة الذكر، لأنه لا يعقل أن هيئة إدارية توزع قطع أرضية و يتم تحديد ثمن للبيع للمتر المربع بـ 150,00 دج و عند مخصصتها من ملاك الأراضي المنزوعة، الخبير يقدرها بـ 1.500,00 دج للمتر المربع، و هذا من غير المعقول أن تتحمل البلديات هذا الفارق، الذي أثقل كاهلها بالديون.

## 5) - حق الاسترجاع :

إن الهيئات الإدارية عند قيامها بإجراءات نزع الملكية، من المفروض أن المشروع المرغوب تنفيذه يكون جاهز التنفيذ، و لكن بعد مرور أربع (04) سنوات يطبق عليها القانون المتضمن حق الإسترداد، و لا يمكن تجديد هذه المدة، لأن القانون يشترط انطلاق الأعمال لفقدان الملاك حق الاسترداد، و عليه يجب تعديل النص القاضي بتجديد المدة لمرة واحدة.

عندما تقرر الهيئات الإدارية إنجاز مشروع، فيكون جاهزا مسبقا، و عليه فعدم الانطلاق في الأشغال يعطي حق لأصحاب الأملاك المنزوعة استرجاعها في خلال أربع (04) سنوات بعد النزاع، دون تجديد هذه المدة.

## الخاتمة :

إن هذا الميدان الحيوي جد هام، و بالتالي يجب الاهتمام بهذه المواضيع العقارية، و إعادة النظر فيها، و بتجميعها في موسوعة قانونية موحدة لتسهيل على الباحثين التعرض لها بالدراسة، و تقديم الحلول الملائمة.

كما أن هذه المواضيع من المفروض إدخالها كمواد مستقلة في تحضير شهادة الليسانس حقوق و كذا في الدراسات العليا.

كما أن الجهاز القضائي هو الآخر عليه خلق فروع عقارية و ليس على مستوى المحاكم فقط بل يوسع إلى المجالس القضائية و كذا بالمحكمة العليا، و تخصص فئة من القضاة في هذا المجال المهم جدا.

## المراجع المعتمد عليها :

- (1) - التقنين المدني الصادر عن وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 1999.
- (2) - قانون الإجراءات المدنية الجزائرية (المتضمن أمر 154/66 و أمر 80/71
- (3) - مرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 63/05/09 و المتعلق بحماية أملاك الدولة المنقولة و غير المنقولة.
- (4) - أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بقانون التوثيق.

- (5) - أمر رقم 73/71 الصادر في 71/11/08 المتضمن تأميم الأراضي لفائدة الثورة الزراعية و الذين تبرعوا بها في نفس الإطار.
- (6) - أمر رقم 48/76 المؤرخ في 25/04/76 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- (7) - مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن الإجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد شهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- (8) - قانون رقم 14/88 المعدل و المتمم للتقنين المدني الجزائري الصادر بأمر 75/58 المؤرخ في 26/09/1975.
- (9) - قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/90 المتضمن التوجيه العقاري.
- (10) - قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- (11) - مرسوم تنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/93 الذي يحدد كيفية تطبيق قانون 11/91.
- (12) - قانون رقم 271/93 المؤرخ في 10/11/93 المتضمن كيفية تقييم الأراضي المبنية و الغير مبنية.
- (13) - أمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/11/95 المتضمن تعديل قانون 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري.