

الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

الدكتورة/ مراح نعيمة، جامعة سعيدة

مقدمة :

كانت الأرض للإنسان رهان للحياة و للأمن في بادئ الأمر، ثم للقوة و للسيادة بعد ذلك. فمند العصر ما قبل التاريخ نمت لديه فطرة البقاء من أجل إشباع حاجياته الغذائية و الأمنية، و التي أدت به، بطبيعة الحال، إلى التملك الفعلي للأرض بصفة فردية¹ أو قبائلية¹. - بهدف ترسيخ سيادتهم أو تأمين معاشهم - و من المسلم به أن العقار و طريقة استغلاله يعد مسألة حيوية و قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل و تؤثر أساسا على مستقبلها.

ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة، فإن المنازعات حوله تكثرت و تتنوع خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة و مبعثرة في عدة نصوص تشريعية و تنظيمية، بل و متناقضة في كثير من الحالات، زد على ذلك التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية و الاقتصادية في البلاد، من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية². ثم تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75³ و الذي أسسه و ركيزته إتمام عملية المسح العقاري في بلد لا زالت مساحات شاسعة من ترابه لم تشملها بعد عملية المسح. كل هذه المعطيات و أخرى أدت إلى بروز إشكاليات تمثل أهمها في مدى كفاية النصوص القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. وحفاظا على حق الملكية كان لا بد من توفير ضمانات لممارسة هذا الحق. لهذا ارتأينا أن نعالج هذا الموضوع و نحاول دراسته في ثلاثة نقاط كالتالي:

¹ - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 03.

² - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 03.

³ - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسم المتخذة لتطبيقه. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 92 لسنة 1975.

- المقصود بالملكية العقارية الخاصة.

- السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

- وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة .

المبحث الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة.

لم يختلف عامة الناس على الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار بصفة عامة وخاصتهم من الكتاب والباحثين مهما اختلفت كتاباتهم وتخصصاتهم سواء كانت في القانون أو السياسة أو الاقتصاد. وبما أن الملكية العقارية الخاصة تنصب على ذات الشيء وهو العقار¹، فعلى أن نتناول مفهوم الملكية العقارية الخاصة أولا ثم تحديد سلطات و خصائص الملكية العقارية الخاصة ثانيا ثم تحديد أقسام الملكية العقارية الخاصة ثالثا في المطالب التالية على الترتيب.

المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية الخاصة :

عرف الفقه حق الملكية على أنه: "ميزة يمنحها القانون لشخص ما و يحميها بطرق قانونية، و بمقتضاها يتصرف الشخص، متسلطا على مال معترف له به، بصفته مالكا أو مستحقا له."² وقد تأثر المشرع الجزائري عند وضعه لتعريف حق الملكية بالتعريف السابق فجاء التعريف عاما لحق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني بقوله: "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة."³

¹ - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، متتوري، 2008/2007، ص 4.

² - سباعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، 2004، ص 164.

³ الأمر رقم 58/57 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975، وعليه يكون المشرع الجزائري قد رسم معالم حق الملكية و هذا بتقييد الحق بالغاية التي شرع لها، فالحق ليس هو المصلحة، بل هو الوسيلة لها، فإذا استعمل الحق في غير ما شرع له، عد ذلك تعسفا في استعماله أي أنه وإن كلن الفعل مشروعا في ذاته بالنظر إلى إسناده إلى الحق، إلا أنه يعد غير مشروع بالنظر لاستعماله في غير غايته و هذا بمناقضته

من خلال هذا التعريف يتبين لنا أن الوقوف على حقيقة مقصود الملكية العقارية الخاصة، تقتضي منا التطرق إلى تعريف العقار أولاً.

- **تعريف العقار:** العقار في اللغة جمع عقارات، وهي المنزل أو الأرض أو الضيعة و العقار بفتح عينه وقافه هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله **أما اصطلاحاً:** فيعرف على أنه: " هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف."¹ و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بقوله: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف و هذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل و الحركة.²

- **تعريف الملكية العقارية:** من خلال تعريفنا لحق الملكية و تعريف العقار فيمكن القول أن حق الملكية العقارية الخاصة، هي سلطة مباشرة لصاحب العقار، الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يستغله و يتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول بها. ونجد المشرع الجزائري قد عرف الملكية العقارية في المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري³ على أنه: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". يتبين من خلال ما سبق ذكره أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، يحكمها القانون المدني و قانون التوجيه العقاري.

للقوانين و الأنظمة. وبذلك يكون المشرع الجزائري قد تأثر بكل من النظرية الفردية و الاجتماعية للحق وجعل للحق وظيفة اجتماعية، فجعل منه ميزة يستأثر بها صاحبه، غير أن هذه الميزة مقيدة بعدم الإضرار بالغير سواء كان فرداً أو جماعة، و إلا عد تعسفاً في استعمال حق الملكية.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 05.

² - لما نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول و العقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات و الحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع ثابت، أما المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول لها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر.

³ - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، صادر عن الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49 لسنة 1990.

و بالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة نظمها أحكام المواد 674 و مايليها، و هي إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزأة، أو مشتركة أو مشاعة، نتحدث عنها في المطلب التالي .

المطلب الثاني:سلطات و خصائص الملكية العقارية الخاصة.

نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 على أنه: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها." كما نصت المادة 674 من القانون المدني على أنه: "الملكية هي حق التمتع و التصرف....." كما نصت المادة 676 من القانون المدني على أنه: " لملك الشيء حق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته" من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه نستخلص مجموعة من السلطات خولها المشرع الجزائري لملك العقار يمارسها عليه باعتباره مالك له. و تتمثل هذه السلطات في :

- سلطة الاستعمال:ويقصد به الاستفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن استخراج منه من منتجات وثمار¹. ومن صور استعمال العقار إذا كانت أرض زراعية يكون بزراعتها ، وإذا كان منزلا يسكنه، ويدخل في وجوه سلطة الاستعمال أعمال الحفظ، الصيانة، ترميم المنزل، تسوير الحائط، حفر الخنادق في الأرض الزراعية وغيرها².

- سلطة الاستغلال: وهي القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، فاستغلال المنزل يكون بتأجيره وتحصيل أجرته، واستغلال الأرض الزراعية يكون بجني ثمارها³.

- سلطة التصرف: تعتبر مميّزا جوهريا لحق الملكية وينصرف مفهوم التصرف في العقار إلى التصرف القانوني، أي نقل الملكية كليا أو جزئيا أو ترتيب حق عيني عليه لمصلحة الغير¹، وتعني كذلك التصرف المادي في العقار كحق الشخص في قلع الأشجار من حديقته، أو حق تغيير البناية².

¹ - مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفصح، الإسكندرية، 2000، ص 62.

² - عمار علوي ، المرجع السابق ص 123 .

³ - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق ، ص 10 .

و بهذا نستنتج أن حق الملكية العقارية يختص بميزات تفرقه عن أي حق عيني آخر ، فالملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارس على شيء منقول ، فمالك العقار هو صاحب حقوق مختلفة و متعددة يعترف القانون بممارستها على تلك القطعة .

ومن خلال مجموع السلطات المخولة لمالك العقار نستخلص مجموعة من الخصائص التي تتميز بها ممارسة حق الملكية.

- الملكية العقارية الخاصة حق جامع و مانع :يمنح القانون لمالك العقار جميع السلطات لممارستها عليه ، فهو يجمع سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف ، و لا يجد من سلطاته إلا ما يفرضه القانون .

- الملكية العقارية الخاصة حق دائم : يدوم حق الملكية مادام العقار ولا ينتضي الحق إلا بهلاكه و تعاقب الملاك على العقار لا يترتب عليه انقضاء حق الملكية وإنما انتقال نفس الحق مع تغيير شخص صاحبه .³

المطلب الثالث :أنواع الملكية العقارية الخاصة :

يحكم القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه الأملاك العقارية الخاصة، حيث نظمت أحكامها المواد 674 وما يليها من القانون المدني و كذا القانون 25/90 المتعلق بالنشاط و التوجيه العقاري.و الملكية إما أن تكون ملكية تامة أو مجزئة ، أو مشتركة أو مشاعة .

فالملكية التامة هي الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال، و حق التصرف. وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه العقاري، و قد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674،675،676 و 677 من القانون المدني.⁴ و المادة 27 من قانون التوجيه العقاري.⁵ و يتضح من

¹ - خوادجية سميحة حنان، نفس المرجع ، ص 11 .

² - عمار علوي ، المرجع السابق ، ص 124 .

³ - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق ، ص 12 .

⁴ - المواد 674،675،676 و 677 من القانون المدني الجزائري المعدل و المكمم.

⁵ - المادة 27 من قانون التوجيه العقاري: " الملكية العقارية الخاصة ،هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العقارية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ."

هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء و ما يتفرع عنه من ثمار و منتجات و ملحقات، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، و ذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق.¹

إذن فقوام الملكية هو الحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) التي خولها القانون للمالك. لكن قد يتنازل هذا الأخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب - حق الانتفاع - فنقول أن الملكية مجزأة. أما إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد، بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم، فيقال للملك أنه شائع، و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، و قد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية.² أما الملكية المشتركة فهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات الأسطح وممرات الدخول و المصاعد.³

المبحث الثاني: السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية. بعد استرجاع الجزائر السيادة الوطنية قام المشرع الجزائري بتحديد السندات التي يمكن أن تصلح أن تكون دليلا لإثبات الملكية العقارية الخاصة. ومن أجل تبيان السندات التي أرادها المشرع أن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية الخاصة، تقسم هذا المبحث إلى أربعة مطالب تتناول فيها هذه السندات كالتالي:

المطلب الأول: السندات العرفية. وهي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، و يتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم. وذلك حسب المادة 327 من

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 12.

² - وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21، نشرة القضاة لسنة 1969، ص 304. بقولها: "إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب، يجوز لكل شخص في الشيوع حماية الملكية المشاعة لوحده و الحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة".

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 14؛ المادة 745 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.

القانون المدني بقولها: "يعتبر العقد العرفي صادرا من كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ، ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه...." وما يهمننا في دراسة السندات العرفية هو مدى حجية هذه العقود التي يجررها الأفراد و التي يكون موضوعها العقار. وهو ما يقتضي التمييز بين مرحلتين أساسيتين نتناولهما كالتالي:

مرحلة ما قبل 1971/01/01: إن عملية نقل الملكية العقارية و إثباتها في تلك الفترة لم يكن يشترط في صحتها الشكل الرسمي ، و يكفي فيها الشكل العرفي تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود و يطبع المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية مع ضرورة توافر أركان العقد من تراضي ، محل و سبب.¹

مرحلة ما بعد 1971/01/01: تنص المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق على مايلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار ، أو حقوق عينية عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها" يفهم من نص المادة أن كافة العقود العرفية و لو كانت ثابتة التاريخ بعد الفتح من جانبي 1971 و هو تاريخ سريان قانون التوثيق وتكون باطلة بطلانا مطلقا ، و بالتالي لا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء لأنها لا تعد سندا للملكية العقارية .. على أساس أن الرسمية أصبحت شرطا جوهريا بعد تاريخ 1971/01/01 و هي ركن في العقد.²

المطلب الثاني: السندات التوثيقية . يتسم العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق بتوفيره راحة البال و الطمأنينة و الاستقرار المعنوي لأطرافه ، كما يتميز على أنه دليل إثبات قطعي لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير. على أساس أن محرره ضابط عمومي مفوض من السلطة العامة في حدود مهامه و تحت مسؤوليته، الأمر الذي جعل إرادة المشرع دون أي شك تنجبه نحو إقرار الرسمية كشرط أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة. ولقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في نص المادة 324 من القانون المدني على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو

¹ - و من أهم الأسباب التي جعلت الأفراد و الأشخاص يلجئون إلى إبرام عقود عرفية دون اللجوء إلى الموثق التهرب من الجباية العقارية ، و أتعاب الموثق و قص السندات القانونية المثبتة للملكية العقارية ، حيث كان أصحاب العقارات لا يملكون سوى شهادة الشهود التي تبين أنهم يجوزونها أبا عن جد .

² - رحابية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2004 ، ص 34 .

ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.¹

وما تجدر الإشارة إليه أن الورقة الرسمية قد تكون شرطاً لإنعقاد بعض التصرفات القانونية، كما قد تكون أداة فقط لإثباتها، فبالنسبة لكونها شرطاً لانعقاد بعض التصرفات القانونية، ومثال ذلك جميع التصرفات الناقلة للملكية العقارية كعقد البيع، ففي هذه الحالة انعدام الورقة الرسمية يؤدي إلى إنعدام وجود التصرف القانوني من أصله و بالتالي فهو منعدم قانوناً. أما إذا اشترط القانون الكتابة الرسمية للإثبات فقط فإن تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد، وإنما يبقى صحيحاً ويمكن إثباته بطرق الإثبات المقررة قانوناً.²

و العقود التي تصدر من الموثق كضابط عمومي، و المنصبة على إثبات الملكية العقارية كثيرة ومتنوعة منها عقد البيع³ عقد الهبة⁴ عقد الشهرة.⁵

المطلب الثالث: السندات الإدارية: يقصد بالسندات الإدارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي تنقسم إلى صنفين: العقود الإدارية، و شهادات الملكية.

1- العقود الإدارية: وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة و المستفيد من العقار المراد اكتسابه. وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الاحتلال الفرنسي في إطار ما يعرف بالعقود الإدارية المسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة.¹ واستمر العمل بها حتى بعد الاستقلال، نذكر من بينها:

¹ - ولكن قبل تعديل المادة المذكورة أعلاه بموجب القانون 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 كان المشرع ينص على مصطلح الورقة الرسمية و ليس العقد الرسمي و لعل المشرع رأى فيها ترجمة صحيحة لكلمة " acte " الواردة في النص الفرنسي .

² - رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 39 .

³ - يعد عقد البيع أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار (مبني أو غير مبني) على المشتري مقابل ثمن قسدي يدفع خمسه 5/1 أمام مرأى الموثق .

⁴ - تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، و تنص المادة 206 من قانون الأسرة، أن الهبة تنعقد بالإيجاب و القبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات .

⁵ - و هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد .

- العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن أو القطع الأرضية طبقاً للأمر 188/67 المؤرخ في 1967/09/27 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات السكنية.²

- عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات ، حيث يتعين على المشتري في إطار هذا القانون أن يبدأ في أشغال البناء في مدة ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التملك ، مع العلم أنه في حالة عدم تنفيذ هذا الشرط تحتفظ البلدية بحقها في استرجاع الأرض .

- عقود التنازل المحررة طبقاً للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و الحرفي لتابع للدولة و الجماعات المحلي و مكاتب الترقية و التسيير لعقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.³

- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقارات في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذاً للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.⁴

¹ - و تمثل هذه العقود في صنفين أساسيين هما: السندات المحررة والمسلمة تبعاً لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 1873/07/26. وهذا النوع من السندات موجود بكثرة كونها تتعلق بعدد هام من الدواوير في الجزائر، قسنطينة وهران. وترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها هذه السندات ، و نجدتها تحمل توضيحات كافية حول تسمية العقار ، مساحه معامل الحدودية و حصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنقل العقارات. و السندات المحررة والمسلمة تبعاً لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية المنصوص عليها بالقوانين المؤرخين في 1897/02/16 و 1926/08/04. و هذه السندات تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بانهاء الإيداع القانوني ، وهي مسجلة ومشهرة بحفاظة الرهون العقارية المعنية .

² - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 42 .

³ - ترتب على القانون 01/81 أضرارا ألحقت بالخزينة العامة مما جعل المشرع يقوم بإلغائه بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 .

⁴ - تنص المادة 12 من المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها على أنه : " يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري و تسلم رخصة البناءمع عبارة تسوية الوضعية ."

- العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية .

- العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة .

و يقوم بتحرير هذه العقود مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة و الولاية بصفته موثق الدولة و الجماعات المحلية و كذا رئيس المجلس الشعبي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدججة في الاحتياطات العقارية و التي جزئت قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري . أما بعد صدور هذا القانون فإنه و طبقاً لأحكام المادة 73 منه فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية و التي غالباً ما تلجأ إلى إبرام عقود عن طريق مكاتب التوثيق¹ .

2 - شهادات الملكية: استعملت شهادة الملكية من طرف المشرع الجزائري بمناسبة عملية إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، و قد أنشأ لهذا الغرض لجان تقنية على مستوى كل مجلس شعبي بلدي ، وبعد الانتهاء من عمليات التحقيق و انعدام المعارضة خلال الآجال القانونية تقوم إدارة أملاك الدولة بمنح **شهادات الملكية** . كما استعمل المشرع هذه التقنية بمقتضى القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية الفلاحية ، إذ حددت المواد من 08 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 لإجراءات الواجب إتباعها من طرف المترشح للاستفادة من شهادة الملكية .

المطلب الرابع: السندات القضائية. تعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية ، بمعنى أنه قد يكون الحكم القضائي الصادر عن جهة قضائية مختصة إقليمياً و نوعياً سبباً في إثبات الملكية العقارية الخاصة ، نظراً لطرح النزاع على المحكمة و التي بعد تفحص أوراق الملف يتبين لها أحقية المدعي في امتلاكه العقار موضوع النزاع ، على أن يتم بعد صدور

¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 46 .

ذلك استكمال الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القوانين ذات الصلة بالشهر العقاري .و الأحكام القضائية المرصحة بالملكية العقارية الخاصة لا تنشأ حقوقا ولا واجبات اتجاه أطراف الدعوى ، و إنما فقط تقوم بكشف ما هو مقرر من قبل كحالة قسمة عقار مملوك ملكية شائعة، أو حالة إثبات ملكية عن طرق التقادم المكسب¹ . و هو ما سوف نتناوله كالتالي :

1 - الحكم القضائي القاضي بقسمة المال المشاع : عرف المشرع الجزائري الملكية الشائعة في نص المادة 713 من القانون المدني² . وتعتبر الملكية الشائعة من أهم أنواع الملكية و أكثرها عرضة على جداول المحاكم . وللخروج من حالة الشيع بطريق القسمة القضائية يوجب القانون على الشريك المشتاع أن يرفع دعوى القسمة على سائر الشركاء ، فيدخلون خصوما في الدعوى ، لأن القضاء في دعوى القسمة هو حكم يؤثر في الملكية. بمعنى أن الحكم الصادر بالقسمة يعد مثبتا للملكية العقارية بعد شهره بمصلحة الحفظ العقاري في حالتين هما :

- إذا كانت القسمة عينية : تنص المادة 727 من القانون المدني على أنه : " تجري القسمة بطريق الاقتراع و تثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ."

- إذا تمت القسمة بطريق التصفية : إذ نصت المادة 728 من القانون المدني على أنه : " إذا تعذرت القسمة عينا ، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية ، وتقتصر المزايدة على الشركاء و حدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع" .

2 - الحكم القضائي الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب: يجوز لكل شخص حاز على عقار طبقا للمادة 827 من القانون المدني³ أن يلجأ إلى القضاء و يستصدر حكما ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته ، يكرس ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية ، أما إذا لم يوجد منازع للحائز فيكفي لهذا الأخير أن يلجأ إلى الموثق و

¹ - رحابية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 93.

² - المادة 713 من القانون المدني الجزائري : " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقرر فمهم شركاء على الشيع ، و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك ."

³ - المادة 827 من القانون المدني الجزائري : " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع ."

يلتمس منه تحرير عقد الشهرة عملاً بأحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

المبحث الثالث: وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة.

بعد أن انتهينا من تقديم المبحث الأول المتعلق بالمقصود بالملكية العقارية مع تحديد خصائصها و أقسامها و التعرض للسندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، بات من الضروري، التعرض إلى وسائل حماية الملكية العقارية. حيث أن توفير حماية قانونية للملكية، عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار. لذا نجد أن هناك ترسانة من القوانين خصصت أحكاماً تفصيلية لهذه الحماية في كل من القانون المدني، القانون الإداري، القانون الجنائي. نتناولها فيما يلي:

المطلب الأول: الحماية المدنية : سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لحماية الملكية العقارية الخاصة يستعملها مالك العقار¹ ضد كل شخص يعتدي عليه بالغصب أو التعرض أو نحوهما . وفي هذا الصدد فإن الملكية العقارية تحميها الدعاوى التالية:

1- دعوى الاستحقاق: وترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى "دعوى الاستحقاق" مطالباً فيها بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية. إذن فدعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون تحت يد الغير² . و للإشارة فإنه إذا ما رفع المالك دعوى الاستحقاق فإن إثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كما توجه أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري: "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري."

¹ - إن شرط الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة من الناحية المدنية وجوب الإستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية ، لكن المشكل الذي تعاني منه الجزائر أن ثلاثة أرباع الممتلكات تفتقد إلى سندات ملكية ، و في هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم يتم فيها مسح الأراضي تدخل المشرع الجزائري بنصين شهريين على الصعيد التطبيقي هما المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/12 المتضمن التوجيه العقاري و الذي جاء بكيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها .

² - حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2003 ، ص 77 .

2- دعوى منع التعرض للملكية: وترفع في حالة تعرض الغير للمالك و حرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) على ملكيته. كمحاولة منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها.

3- دعوى وقف الأعمال في الملكية: وهي عبارة عن تهديد للملكية بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته. كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك .

المطلب الثاني: الحماية الجزائية.

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة. لأن المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك. أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية.¹

وقد أورد قانون العقوبات الجزائري² الكثير من الجرائم الماسة بالعقار³ كما تناولت بعض أحكام القوانين الخاصة الكثير من الجرائم الماسة بالعقار⁴. و الهدف من سن كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف. و بالتالي فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية، و سوف نقصر البحث على تحليل نص المادة 386 من قانون العقوبات التي جاءت صريحة في كفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة كما سيأتي بيانه :

¹ - حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 85.

² - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1966 .

³ - المادة 295 من قانون العقوبات الخاصة بمنحة اقتحام حرمة منزل ، المادتين 406،407 من قانون العقوبات جنحة التخريب العمدي للعقارات .. إلخ

⁴ - المادة 77 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المادة 36 من القانون رقم 10/91 المعدل و المتمم المتعلق بقانون الأوقاف ، المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 09/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 85 .

تنص المادة 386 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، و بغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، و ذلك خلصة أو بطريق التدليس....." فمن خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتبين أن جريمة التعدي على الملكية العقارية تتحقق إذا ما توافرت الأركان التالية:

1- أن يقوم الجاني بانتزاع العقار، فعنصر الانتزاع يقصد به: أن يمتنع شخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي قضى بطرده منه ، و قد يقصد به الرجوع إلى ذات العقار الذي طرد منه طبقا لحكم قضائي نهائي، أو أن يدخل العقار المملوك للغير ، أو أن يقوم بالسكن فيه أو يقوم بفلاحة القطعة الترابية المملوكة للغير.¹ وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع، و لا يكفي مثلا مجرد المرور على الأرض أو دخول المنزل ثم مغادرته ، بل يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير .

2- أن يكون العقار مملوكا للغير : يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير بمقتضى سند من السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية.² وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05 المجلة القضائية لسنة 1993، العدد 01 ص 214.³ " إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ، و من ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين - في قضية الحال - بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون. 3- أن تتوافر عناصر الخلصة أو التدليس :لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلصة أو التدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية .

فالخلصة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه ،أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته .أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة من المالك.⁴

¹ - بن وارت محمد ، مذكرات في القانون الجزائري الجزائري (القسم الخاص) دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر، الطبعة 2003، ص 240 .

² - السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة قد تكون سندات عرفية ، سندات توثيقية ،سندات إدارية، أو سندات قضائية.

³ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 88 .

⁴ - حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ص 88 .

فعنصر الخلسة يتوفر عندما يؤمر الفرد بإخلاء العقار ، ثم يعود لاحتلاله ، أما التدليس فبقصد به استعمال سند ملكية مزور لاحتلال مبنى على أساس التملك ، أو أية أساليب أخرى تدليسية .¹

4- أن يصدر حكم قضائي نهائي بإخلاء الجاني للعقار² ، و أن يتم التنفيذ سواء اختياريا أو جبريا³ ، و أن يحرر محضر التنفيذ بذلك. فإن صدر حكم ضد شخص ثم نفذ عليه عن طريق المحضر القضائي إخلاء الأرض أو المبنى ، ثم بعد ذلك يعود ليشغل هذا العقار لاستعماله و استغلاله ، فإنه يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية .

وقد أثارت جريمة التعدي على الملكية العقارية الكثير من النقاش على الصعيد التطبيقي حول ما إذا كانت حماية المشرع الجزائري تمتد حتى إلى حماية الحائز بمفهوم القانون المدني أو قانون التوجيه العقاري ، أم أنها تقتصر على حماية المالك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية فقط .

فمن خلال التمعن في نص المادة 386 من قانون العقوبات في صياغتها باللغة العربية ورد به مصطلح "انتزاع الملكية" و هنا نستبعد من مجال هذه الجريمة واقعة التعدي الجرمي على الحيابة ، لكن بالرجوع إلى النص المقابل المحرر باللغة الفرنسية نجد أنه قد أورد مصطلح - déposséder - و التي تعني إصطلاحا منع الحيابة .⁴ مما أثار إشكالا جوهريا على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات ، فهل تعني الملكية أم تمتد حتى إلى الحيابة .؟

¹ - بن وارث محمد، المرجع السابق ، ص 240 .

² - وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 75 الصادر بتاريخ 15/02/1983: "حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات التي أشار إليها القرار و طبقها على الطاعن تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء العقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم صدور أحكام نهائية و تنفيذية عله من طرف المنفذ الشرعي". حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 90 .

³ - جرى العمل في قضايا الطرد بأن لا يلجأ المحضر القضائي إلى إجراءات التنفيذ الجبري إلا إذا باءت المحاولات الودية بالفشل . فبعد اقتضاء مهلة 20 يوما يقوم المحضر القضائي بإجراء محاولة طرد المحكوم عليه فإذا استجاب يحرر محضر يثبت عملية الطرد ، أما في حالة رفض الإخلاء فيحرر محضر عدم جدوى محاولة الطرد ، وفي هذه الحالة يلجأ المحضر القضائي وفقا للمادة 324 من قانون الإجراءات المدنية إلى إشعار الوالي المختص/.....

محليا تحت إشراف وكيل الجمهورية بأنه سيقوم بتنفيذ حكم الإخلاء ، كما يلتزم من وكيل الجمهورية تسخير القوة العمومية للتنفيذ .

⁴ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 130 .

الاتجاه الأول: و يرى بأنه في ظل الصياغة الحالية للمادة 386 من قانون العقوبات فلا يمكن القول بوجود جريمة تسمى بجنحة التعدي على الحياة ، بل أن مجال الحماية الجزائية يقتصر فقط على المالك الحقيقي و من بين التبريرات التي قدمها أصحاب هذا الرأي ، بأن قانون العقوبات صريح في مادته الأولى التي تنص بأنه : " لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بدون نص . "فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة قانون العقوبات . وقد سارت غرفة الجرح و المخالفات للمحكمة العليا في هذا الاتجاه في قرار صادر عنها بتاريخ 1991/11/05 : " إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير ، و من تم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية ، دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ."¹

الاتجاه الثاني: و يذهب إلى أن ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات ، هي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحياة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها ، وفقا لنص المادة 386 المحررة باللغة الفرنسية أي أن جنحة التعدي على الملكية العقارية تقوم متى كان هناك انتزاع لحياة الغير لعقار ، و بناء على ذلك لا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحياة . و قد سارت غرفة الجرح و المخالفات في ذات الإتجاه في قرارين غير منشورين ، الأول يحمل رقم 117996 مؤرخ في 1995/05/21 و الثاني تحت رقم 112646 مؤرخ في 1999/10/09 . "إن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير " الملكية الحقيقية للعقار فحسب ، وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية ."²

المطلب الثالث:الحماية الإدارية:

ينظر للحماية الإدارية التي خصها المشرع الجزائري للملكية العقارية الخاصة على أنها مجموعة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار ، بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، و من أجل ذلك حدد المرسوم التنفيذي رقم 176/91³ المحدد لكيفيات تخضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، شهادة

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ،المرجع السابق ، ص131 .

² - حمدي باشا عمر، نفس المرجع ، ص131 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ،الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991 .

التقسيم، و رخصة البناء، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وتسليم ذلك يعد هو الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بكيفية استغلال و استعمال العقارات و سوف نكتفي بالتعرض للرخص دون الشهادات ، إذ أهمية هذه الأخيرة تكون أقل من الأولى فعادة ما تكون إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك في حين أن استصدار الرخص يكون جوهري من أجل استعمال الحق و في حال إغفال ذلك قد تترتب المسؤولية الجزائية و المدنية ، وعليه نكتفي بعرض الرخص كالتالي :

أولاً: رخصة البناء: - permis de construire - وهو قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه . و هو عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن : " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود و نطاق اختصاصه .¹ وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض ، و بالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشييد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء . و ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية . وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب، فيحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى استصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية ، إذ اللجوء إلى القضاء و الحالة هذه لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء .²

ثانياً: رخصة التجزئة : - permis de lotir - تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية . وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب من المالك عندما يريد تجزئة الأرض لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية .³

¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 100 .

² - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 101 .

³ - حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص 102 .

ثالثا: رخصة الهدم - permis de démolir - تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة .

وقد أكد المشرع الجزائري في المادتان 52 من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 و المادة 28 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بأن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا ، وأن الملكية لا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض..... رغم اعترافه بحق الملكية العقارية الخاصة إلا أنه رفض ونبذ صفة الإطلاق مسائرا في ذلك الاتجاهات الحديثة التي تعتبر الملكية العقارية الخاصة حق خاص فالملك له أن يمارس سلطاته على عقاره في حدود القانون ، وهو واضح في نص المادة 674 من القانون المدني : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

خاتمة:

من خلال ما سبق ذكره نستخلص أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، يحكمها القانون المدني و قانون التوجيه العقاري، وبالرجوع إلى شتى القوانين التي تحكم العقار في بلادنا تبين وجود أربع أنواع من السندات التي تثبت الملكية القارية و هي السندات العرفية ، السندات التوثيقية ،السندات الإدارية و السندات القضائية ، و خلصنا إلى أنه لا جدوى من تقرير حق الملكية إذا لم تكن هناك وسائل تحميها من الاعتداء الذي يقع عليها من قبل الغير .

حيث تحمي الملكية العقارية من الناحية المدنية بموجب دعوى الاستحقاق ، ودعوى منع التعرض للملكية ، ودعوى وقف الأعمال في الملكية ، و في حالة المساس الخطير بالملكية توقع عقوبات جزائية على المعتدي ، كما خول القانون للإدارة مجموعة من الإجراءات التي ينبغي على الملاك إتباعها تحث طائلة توقيع جزاءات إدارية .

قائمة المراجع و المصادر :

- - دستور 1996 المعدل لدستور 1989 و الصادر بموجب الاستفتاء الشعبي 1996/11/28 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 74 لسنة 1996 .
- - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1966
- - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.
- - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقار و المراسيم المتخذة لتطبيقه. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 92 لسنة 1975 .
- - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، صادر عن الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49 لسنة 1990.

- - بن وارت محمد ، مذكرات في القانون الجزائري (القسم الخاص) دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، الطبعة 2003.
 - - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2003 .
 - - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004،
 - - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، 2004.
 - - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
 - - مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح، الإسكندرية، 2000 .
- الرسائل المذكرات :**

- - حامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري ببنيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2004 .
- - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة ،كلية الحقوق ،منتوري، 2008/2007.