



جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصّص: قانون عقاري

حيازة العقار الفلاحي وتملكه بالتقادم المكسب في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:
كاملة طواهرية

إعداد الطالبة:
- حياة رشاش

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر (ب)	نعيمة حاجي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر (ب)	كاملة طواهرية
ممتحنا	أستاذ محاضر (ب)	طارق مخلوف

السنة الجامعية: 2017-2018

شكر و عرفان

بسم لله الذي أوقفنا مواقف في نور اسمه العزيز حتى نعرز ديننا و وطننا و ندعم

إخوتنا و وحدتنا و الحمد لله أولا وأخرا.

جزيــــل الشكر وكثير الحمد لرب الخلق الذي

لايكفي لشكره أبد الدهر

شكر خاص و إمتنان عظيم إلى من كان لها فضل الإشراف و دقة التوجيه....

إلى الدكتورة الفاضلة " كاملة طواهرية" التي مدت لنا يد العون وأفادتنا بالتوجيه

الصحيح ولم تبخل علينا من أجل إخراج هذا العمل.

أخلص التقدير وأسمى عبارات الإحترام إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة.

باسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

الحمد لله الأول بلا ابتداء و الآخر بلا انتهاء
الذي لا يفي و لا يبید و لا يكون إلا ما يريد
الحمد لله الذي حباني القوة و الصبر و أعانني في كل خطوة من خطوات
درب العمل
و كنت أرى رحمته في كل مراحل حياتي

إلى من قال فيهما الرحمان: "... و بالوالدين إحسانا..."
إلى التي علمتني كيف أهزم محنتي...
أحق العالمين بصحبتني...
ليست سوى...
" أمي الحبيبة".

إليك أعظم و أنبل ما في الكون
لا أهديك عملي فقط بل أهديك سنوات تعبتي و دراستي إلى الذي علمني
كيف يكون الصبر... و كيف يشق طريق العمر ...
و لو في قلب الصخر ...
ذاك الذي

أفنى في سبيل تعليمي كل غال و رخيص ...
إلى الذي لو أردت الدنيا ما بخل بها عليا...
إلى من علمني أن أكون الصلبة رغم الصدمات...
إلى صانع مجدي و سندي في الحياة...
إلى: "...أبي العزيز..."

إلى إخوتي الأعزاء: حكيمة، خولة، نجم الدين، جعفر، قصي.

إهداء

قائمة المختصرات

- ج.....جزء.
- ط.....طبعة.
- س.....““.....سنة.
- ص.....صفحة.
- ن.....نشر.
- د- ط.....دون طبعة.
- د- ج.....“.....دون جزء.
- د- ب- ن.....دون بلد نشر.
- د- س- ن.....دون سنة نشر.
- د- م- ن.....دون مكان نشر.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية ركيزة أساسية تعتمد عليها أغلب الدول في صناعة قوتها الإقتصادية، و تحقيق تنميتها الشاملة فبقدر تنظيم و تحسين و تطوير التعاملات في مجال العقار، بقدر ما يمكن أن تتحكم في التنمية، سواء في الميدان الصناعي أو الفلاحي أو العمراني.

ومع تطور المجتمعات و الأنظمة، برز معها تطور التشريعات و تنظيم وسائل التملك و خاصة فيما تعلق بالعقار الفلاحي الذي يعتبر محور إهتمام الأمم و الدول في العصر الراهن، بإعتباره الركن الأهم في الإقتصاد و مدى مساهمته في تحقيق التنمية المستدامة و منع التبعية، و تحقيق للإستقلال و العزة و الكرامة، الشيء الذي جعله مقدما على بقية القطاعات.

من أجل ذلك سعت الدولة الجزائرية إلى توفير الأوعية العقارية الفلاحية و ضمان تنظيمها من الناحية القانونية، فأضحى بذلك مسألة أساسية تعتمد عليها كل الأنظمة و هذا وفقا لقواعد يضبطها المشرع.

1- التعريف بموضوع البحث و أهميته:

إن العقار الفلاحي بصفة عامة شهد العديد من التحولات التي عرفتها الجزائر و التي أثرت على السياسة العقارية الفلاحية مما نتج عن ذلك إصدار كم هائل من النصوص القانونية في مجال تنظيمه، فكانت كمرحلة أولى وذلك بعد إسترجاع السيادة الوطنية شروع الحكومة الجزائرية في تكوين محيطها العقاري وقد كان لقانون الثورة الزراعية في تطهير هذه الملكية من أعراض إستغلال الإنسان لأخيه الإنسان و ضبط كفاءات إستغلالها بما يتلائم و متطلبات التنمية الوطنية فكانت أول خطوة في هذا الشأن إصدار المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، أما في المرحلة الثانية و مع بداية الثمانينات تمت إعادة هيكلة القطاع الفلاحي من خلال صدور القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

و بموجب التعديل الدستوري لسنة 1989 صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بالتوجيه العقاري و الذي يشكل منعرجا جديدا في التنظيم العقاري الفلاحي وفق توجهات أكثر عقلانية وواقعية.

تلي هذه المرحلة صدور القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي و الذي بموجبه يحدد قواعد المحافظة على هذه الثروة العقارية الفلاحية.

هذه الثروة العقارية الفلاحية المملوكة ملكية خاصة سواء على أساس سندات محررة من طرف موظفين عموميين أو قضائيين لها حجية الملكية العقارية كذلك وفي نفس السياق فإن المشرع الجزائري و بإستحداثه للقوانين فإن الحيابة تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية العقارية بصفة عامة و الملكية العقارية الفلاحية بصفة خاصة و المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، هذه الحيابة أو ما يعرف بوضع اليد على الحق العيني، يجوز اكتساب هذا الأخير بما يعرف بالتقادم المكسب و يمرور مدة زمنية معينة حددها القانون.

تجدر الإشارة هنا إلى أن التقادم المكسب للعقار الفلاحي ينحصر في العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة " ملك الأفراد"، دون العامة نظرا لإستحالة تملك عقار فلاحى تابع للأملاك العامة أو الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك الوقفية عملا بالمبدأ: "ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز إكتسابه بالتقادم".

2- دوافع إختيار الموضوع:

و تعود أسباب إختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية.

فأما الأسباب الذاتية: تتمثل في:

- يندرج هذا الموضوع بالدرجة الأولى ضمن تخصصي " قانون عقاري" و لإرتباطه الوثيق بواقع حياة الناس و تعاملاتهم.

- إختيارنا لهذا الموضوع جني على دوافع ذاتية لإقتناعنا بأهميته القانونية و العملية في آن واحد.

- الإلمام بهذا الجانب بالقدر الكافي و الذي يكون عوناً للطلبة و الباحثين من جهة و القضاة و المحامين من جهة أخرى.

و أما الأسباب الموضوعية: فتتمثل أساساً في:

1- أهمية هذا النوع من العقارات لدى أفراد المجتمع من جهة و الدولة من جهة أخرى مما يستدعي إلى الإستغلال الفاعل لهذا العقار.

2- الواقع الذي يشهد العديد من الغموض و الإشكالات المطروحة في كيفية التعامل مع العقار الفلاحي فيما يتعلق بالسيطرة الفعلية المؤدية إلى إكتسابه بالتقادم المكسب.

3- تسليط الضوء على العقار الفلاحي بصفة خاصة مما يساعد على وضع مفاهيم تصورات يتم التمييز من خلالها بين تملك العقار الفلاحي في نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني.

4- رفع الغموض و الإلتباس الذي يسود النصوص القانونية، خصوصاً و أنها أثارت جملة من الإشكالات و النزاعات أمام القضاء.

5- معرفة حقوق و التزامات كلا الطرفين سواء الدولة أو الحائز.

3- الإشكالية:

بناءً على ما تقدم فقد تم تحديد الإشكالية لهذا الموضوع حصرها في هذا الجانب وهي كالتالي:

مامدى مساهمة حيازة العقار الفلاحي و تملكه بالتقادم المكسب في تطهير الملكية العقارية الفلاحية؟

و يندرج من هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية أهمها:

- 1- كيف يكون التقادم أساسا للتملك عن طريق الحيازة المادية؟.
- 2- هل نظام الشهر العيني حقق الأهداف المسطرة التي قنن من أجلها؟.
- 3- هل الأحكام القضائية و التحقيق العقاري يمثلان قوة ثبوتية و حجية مطلقة لإكتساب العقار الفلاحي؟.
- 4- ما أهم الإشكالات التي أثارها عقد الشهرة التي أدت إلى إلغائه واستبداله بالتحقيق العقاري؟.

4- المنهج المتبع:

وللقيام بهذا البحث إتمدت على ثلاثة مناهج لمعالجة هذا الموضوع، حيث يتمثل المنهج الأول في المنهج التاريخي الذي يقوم على ذكر المراحل التاريخية و القوانين الصادرة بشأنه و المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق و المعلومات لدراسة و تفسير الظاهرة من خلال تحديد خصائصها و أبعادها، بهدف الوصول إلى وصف علمي متكامل لها كذلك من خلال التعاريف المدرجة ضمن هذه المذكرة.

يضاف إلى هذين المنهجين المنهج التحليلي الذي وظفته في تفسير و تحليل التعريفات الفقهية الدرجة ضمن هذه المذكرة.

05- أهداف الدراسة:

تهدف دراسة موضوع "حيازة العقار الفلاحي و تملكه بالتقادم المكسب في التشريع الجزائري" إلى عدة أهداف مسطرة يتم ذكرها على النحو التالي:

- 1- البحث عن الوسائل القانونية الفعالة لكيفية حيازة العقار الفلاحي و تملكه بالتقادم المكسب سواء قصير المدة، أو طويل المدة.
- 2- تقديم صورة واضحة و حقيقية حول إجراءات حيازة العقار الفلاحي و تملكه بالتقادم المكسب و إزالة الإبهام و الغموض عن كل ما يعيق هذه الإجراءات.

3- إبراز القيمة القانونية للعقار الفلاحي ومدى مساهمته في تطهير الملكية العقارية بصفة عامة.

4- البحث عن الوسائل الكفيلة لحماية الحائز الفعلي للعقار الفلاحي.

5- الحد من ظاهرة نهب العقار الفلاحي و تعطيل أدائه في التنمية.

6- الدراسات السابقة:

من خلال البحث في المكاتب و شبكة الأنترنت، حقيقة لم أتوصل إلى أي موضوع يحمل نفس عنوان مذكرتي ماعدا مذكرة ماجستير تم التطرق فيها إلى إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة و هي كآآتي:

- ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة نيل شهادة الماجستير، نوقشت بجامعة قسنطينة سنة 2007.

07- صعوبات البحث:

واجهتني عدة صعوبات أثناء إنجاز هذه المذكرة من أهمها:

1- قلة المرجع المتعلقة أساسا بهذا الموضوع مباشرة مما إستدعاني إلى الإعتماد بكثرة على القوانين و المراسيم وكذا المناشير الوزارية.

2- حقيقة و حسب البحث عن مراجع متعلقة بالتحديد بموضوع حيازة العقار الفلاحي بصفة خاصة نادرة أو منعدمة مما إستوجب عليا كباحثة في هذا الموضوع، دراسة الحيازة و كذا التقادم المكسب بصفة عامة و إسقاطهما على العقار الفلاحي بصفة خاصة مع إدراج بعض الإستنتاجات.

8- التصريح بالخطأ:

للإجابة على الإشكالية التي تم طرحها من خلال هذا الموضوع تم تقسيم خطة البحث إلى خطة ثنائية الفصول مدرجة كآآتي:

الفصل الأول: ماهية حياة العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: مفهوم الحياة في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب.

المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر الشخصي.

المبحث الثالث: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني.

الفصل الأول: ماهية حيازة العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

يعتبر العقار الفلاحي ذو أهمية إستراتيجية بامتياز لما له من دور أساسي في ضمان الأمن الغذائي للبلاد⁽¹⁾، إذ يعتبر من القطاعات الرئيسية في البلدان الاقتصادية في مختلف دول العالم من بينها الجزائر، حيث سن المشرع الجزائري عدة قواعد وضوابط قانونية و تنظيمية لحيازة العقار الفلاحي، من أجل حمايته، بإعتباره ثروة وطنية متميزة مساهمة في الإقتصاد الوطني بشكل كبير، و ذلك من خلال إصدار جملة من النصوص التي تمثل الإطار العام للعقار الفلاحي بصفة عامة، ووضع اليد على هذا الأخير و تملكه بالتقادم بصفة خاصة من خلال: القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995 و المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾، والقانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي⁽³⁾.

و من خلال ما تقدم ذكره، و للتعرف على معنى حيازة العقار الفلاحي، سنركز و بشكل كبير على العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة على خلاف العقار الفلاحي التابع للأملاك العمومية الذي لا يجوز حيازته بالإضافة إلى إدراج لمحة بسيطة على العقار الفلاحي الوقفي ، حيث تم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين، سيتم معالجة مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري في المبحث الأول، و مفهوم الحيازة في التشريع الجزائري من خلال المبحث الثاني.

(1) منشور وزاري، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية، رقم 558 مؤرخ في 03 سبتمبر 2014، يتعلق

بحماية الأراضي الفلاحية، موقع وزارة الفلاحة و التنمية الريفية <http://www.minagri.dz>.

(2) أنظر الجريدة الرسمية لسنة 1995 عدد 55.

(3) أنظر الجريدة الرسمية لسنة 2008 عدد 46.

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

إن الوقوف على حقيقة مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري يقتضي منا أولاً تعريف العقار من الناحية اللغوية، و كذا من الناحية القانونية و الفقهية ، مما يسهل علينا من إستخلاص تعريف محدد للعقار الفلاحي، و ذلك بالإعتماد على المواد القانونية من مختلف القوانين في التشريع الجزائري، و كذا إلى تحديد القوام التقني للعقار الفلاحي و كذا الأصناف القانونية لهذا الأخير.

للتعرف على مفهوم العقار الفلاحي، يمكن تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، حيث تم تخصيص المطلب الأول لتعريف العقار الفلاحي الذي بدوره مقسم إلى فروع سيتم من خلالها التعريف بالعقار كتمهيد لتعريف العقار الفلاحي (الفرع الأول) وإدراج أنواع العقارات (الفرع الثاني) ، أما بخصوص المطلب الثاني، فقد تم تخصيصه لإعطاء فكرة حول القوام التقني للعقار الفلاحي من خلال فرعين، خصص الفرع الأول للأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة، أما بخصوص الفرع الثاني فقد خصص للأراضي الفلاحية متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب.

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

يحتل العقار الفلاحي مكانة تؤثر في طبيعة النصوص وهذا حسب الوجهة التي تحتلها الأرض و الوظيفة التي أوكلت لها في المجتمع لتطبيق السياسات التنموية المنتهجة⁽¹⁾، وحتى يتم إعطاء مفهوم محدد للعقار الفلاحي يتوجب علينا أولاً تعريف العقار و بإعتبار العقار الفلاحي جزء من العقار إرتأيت تحديد أنواع العقارات، حيث تم تخصيص الفرع الأول لتعريف العقار، أما الفرع الثاني فقد خصص لتحديد أنواع العقارات، وفي نهاية المطلب نستخلص مفهوم العقار الفلاحي.

(1) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 الجزء الأول، ص7.

الفرع الأول: المقصود بالعقار الفلاحي

للتعرف على معنى العقار الفلاحي و حتى يتضح المقصود به يتوجب تعريف العقار أولاً من الناحية اللغوية و الإصطلاحية، الذي بدوره يضم التعريف الفقهي و كذا التعريف القانوني.

أولاً: تعريف العقار لغة:

العقار بفتح العين : كل ملك له أصل ثابت، كالدار و الأرض و الشجر و النخيل و جمعه عقارات⁽¹⁾، ومن خلال هذا المفهوم يتضح أن العقار يشمل كل من الأرض و الدار و النخيل و الأشجار اللصيقة بالأرض و كذلك كل ما رصد لخدمة الأرض.

ثانياً: تعريف العقار إصطلاحاً:

لتعريف العقار من الناحية الإصطلاحية ، يتوجب علينا أولاً تعريفه عند الفقهاء و كذا تعريفه من الناحية القانونية و ذلك على التوالي:

1- تعريف العقار عند الفقهاء:

يعرف العقار عند الفقهاء بأنه: (كل شيء ثابت و مستقر بموضع محدد ، و هو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها، و ما يقام عليها من الأبنية الثابتة، كالعمارات و كل ما يشيد فوقها ما دام ثابتاً، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، و يدخل في مفهوم العقار الأشجار و النباتات المتصلة بالأرض إتصلاً ثابتاً و مستقراً بواسطة جذورها، مهما كان نوعها و قيمتها).⁽²⁾

كما عرفه بعض الفقهاء على أنه:(هو الشيء المستقر الثابت الذي لا يمكن نقله منه دون تلف).⁽³⁾

(1) عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، عالم ال للطباعة و النشر و التوزيع، المجلد الأول، القاهرة، 2008، ص 1529.

(2) إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة التاسعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 261-262

(3) محمد حسين منصور ، نظرية الحق،(د- ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2004، ص 369،

2- التعريف القانوني للعقار

عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽¹⁾، و هذا تحت عنوان تقسيم الأشياء و الأموال في نص المادة 683 فقرة 01 حيث تنص على:

(كل شيء مستقر و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول).

بالإضافة إلى إستحداث المشرع تعريف آخر وفق قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، تضمن نوع محدد من العقارات و هي الأملاك العقارية حيث حصرها حسب مفهوم العقار لنقصدها بالأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.

الفرع الثاني: أنواع العقارات

تنقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع، فالنوع الأول هو العقارات بطبيعتها، و النوع الثاني عقارات بالتخصيص، و النوع الثالث عقارات بحسب موضوعها حيث سنتناول كل نوع من هذه الأنواع على حدى و حسب الترتيب المدرج أعلاه.

أولاً: عقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض و ما يتصل بها على وجه الإستقرار من مباني و نباتات و أشجار⁽²⁾، فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها، تعتبر عقارات دون

(1) الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 78.

(2) حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، (د-ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 06.

الإلتفات إلى مالكة فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكة غير مالك الأرض المقامة عليه.(1)

و عليه تنقسم العقارات بطبيعتها إلى قسمين:

1- العقارات الفلاحية غير المبنية:

تمثل العقارات الفلاحية غير المبنية الأرض الصالحة للزراعة ، بحيث تكون عقارا فلاحيا بإمتياز و المقصود هنا هي كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي مهما كان صنفها و طبيعتها(2).

فالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله(3).

2- العقارات الفلاحية المبنية:

تعتبر العقارات الفلاحية المبنية من مشتقات الأراضي الفلاحية، تتمثل في العقارات ذات الإستعمال السكني، و العقارات المرتبطة بإستغلال الزراعة، و كذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية أخرى، بالإضافة إلى البنايات المنشأة لحماية الأبقار و الأغنام و العتاد و المحاصيل (إصطبلات، مستودعات).

تساهم هذه البنايات المنجزة من طرف الفلاح في الحصول على تسيير عقلائي للمزرعة(4).

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري،(د-ط)، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2000، ص 15.

(2) أنظر القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

(3) الأرض هي القاعدة متكونة من التربة، طبقة التراب السطحية التي تتناولها آلات الحراثة بمعنى أرض زراعية.

(4) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 247.

ثانيا: عقارات بالتخصيص:

عرفت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري العقار بالتخصيص وإعتبرت المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار إستغلاله أو عقارا بالتخصيص، وبالتالي فهو الشيء الذي رسده مالكة لخدمة أو إستغلال عقار بطبيعته مثل : الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات و حاصدات...الخ.(1)

ولإعتبار العقارات بالتخصيص ضمن هذا الحكم يجب أن تتوفر فيها عدة شروط تتمثل في: - أن يكون لدينا منقولا بطبيعته و عقارا بطبيعته كذلك.

- أن يكون مالك العقار نفسه مالك المنقول.

- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار فقط.

- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابط بين المنقول والعقار، و كأمثلة عن العقارات الفلاحية بالتخصيص نجد: الجرارات، الحاصدات، ..الخ.

ثالثا: عقارات بحسب موضوعها:

يقصد بها كل الحقوق التي ترد على العقار و كذلك الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار، بحيث إذا كان موضوعها عقارا، إعتبرت حقوق عينية عقارية، أما اذا كان موضوعها منقولا، إعتبرت حقوق عينية منقولة ، و هذه الحقوق نوعين:

1- الحقوق العينية الأصلية: هي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية⁽²⁾ ، و حق الإرتفاق⁽³⁾

(1) المادة 683 من القانون المدني الجزائري تنص على: " كل شيء مستقر في حيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقارو كل ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

(2) حسب نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط ألا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

(3) حسب نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري: " الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال".

وحق الإستعمال والسكن⁽¹⁾.

2- الحقوق العينية التبعية:

هي الحقوق التي يلزم في وجودها، وجود حق شخصي للوفاء به، كالرهن الرسمي⁽²⁾، و الرهن الحيازي⁽³⁾، و حق التخصيص⁽⁴⁾، و حقوق الامتياز⁽⁵⁾.

بناء على ما تقدم من تعريف للعقار بالإضافة إلى تحديد أنواع العقارات، يمكن إعطاء تعريف للعقار الفلاحي بناء على نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري وكذلك المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على أنه:

(كل شيء مستقر في حيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف و يتمثل في مجموعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية و أيضا العقارات الفلاحية المبنية و التي تعتبر من مشتقات الأرض الفلاحية بالإضافة إلى العقارات بالتخصيص التي رصدها صاحبها لخدمة عقار فلاحي يملكه)، و يعتبر مالا عقاريا فلاحيا كل حق عيني يقع على عقار فلاح.

(1) حسب نص المادة 855 من القانون المدني الجزائري: " نطاق حق الإستعمال و حق السكن يتحج بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته خاصة أنفسهم و ذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق".

(2) حسب نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري: " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كانت".

(3) حسب نص المادة 948 من القانون المدني الجزائري: " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ، ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي، يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخول له حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

(4) حسب نص المادة 937 من القانون المدني: " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين و المصاريف".

(5) حسب نص المادة 982 من القانون المدني: " الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

المطلب الثاني: القوام التقني للعقار الفلاحي

حسب نص المادة 05 من القانون 25/90 قانون التوجيه العقاري، فقد قسم المشرع الجزائري العقار الفلاحي إلى ثلاثة أنواع وهي:

أراضي خصبة جدا و خصبة، و أراضي فلاحية متوسطة الخصب، وأراضي فلاحية ضعيفة الخصب.

ولقد إعتد المشرع الجزائري في هذا التقسيم على عدة ضوابط و معايير بيولوجية⁽¹⁾، للوصول إلى تحديد حقوق المستفيدين وواجباتهم تحديدا عادلا حيث تم إعتداد تصنيف هذه الأراضي ضمن الباب الأول تحت عنوان الأملاك العقارية في القسم الأول تحت عنوان القوام التقني للأملاك العقارية حسب الترتيب المذكور سابقا في نص المادة 05 من القانون المذكور أعلاه.

و إعتمادا على ما تقدم سيتم التطرق إلى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة في الفرع الأول، و خصص الفرع الثاني إلى الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب وضعيفة الخصب.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة:

سنحاول من خلال هذا الفرع توضيح معنى الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة، مع إبراز أهم المميزات التي يمتاز بها هذا الصنف من الأراضي الفلاحية.

أولا: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

يقصد بها الأراضي العميقة، حسنة التربة، مسقية أو قابلة للسقي، إنتاجها الفلاحي ذو طاقة إنتاجية عالية⁽²⁾.

(1) نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا و تطبيقا، (د-ط)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 136.

(2) أنظر المادة 06 من القانون 25/90، قانون التوجيه العقاري: الأراضي الخصبة جدا، أي طاقتها الإنتاجية عالية، و هي الأراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

يقصد بالأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي متوسطة العمق، مسقية أو قابلة للسقي، أو الأراضي حسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي.(1)

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب:

بالنسبة لهذين الصنفين سنحاول التعريف بهما و اعطاء مميزات كل صنف و هذا حسب الترتيب التالي:

أولا: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب: و تشمل على:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق و رسوخها كبير و نسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية، المتوسطة العمق، نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.(2)

ثانيا: الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب

يقصد بها تلك الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق و الملوحة، والبنية و الإنجراف.(3)

المطلب الثالث: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي

من خلال نص المادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، يتضح أن الأملاك العقارية صنفت إلى ثلاثة أصناف(4)، محددة كالآتي:

(1) أنظر المادة 07 من القانون 25/90، قانون التوجيه العقاري.

(2) المادة 08 من القانون 25/90، قانون التوجيه العقاري.

(3) المادة 09 من القانون 25/90، قانون التوجيه العقاري.

(4) المادة 23 من القانون 25/90، قانون التوجيه العقاري.

- الأملاك الوطنية.

- أملاك الخواص و الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

من خلال هذا التصنيف سيتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع حيث سيتم دراسة العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خصص لدراسة الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص، و في الأخير سيتم التطرق إلى اعطاء لمحة حول العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية من خلال الفرع الثالث كآآآي:

الفرع الأول : العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية:

وردت في أحكام المادتان 17 و 18 مند دستور 1996، ثم جاء القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ليكرس هذا التصنيف، بالإضافة إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾، و المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة⁽²⁾، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية⁽³⁾، و تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين: أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة فالأملاك الوطنية العامة حسب المادة الثانية من القانون 30/90 فإنها:

(مجموع الممتلكات و الحقوق العقارية و المنقولة التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية) أما الأملاك الوطنية الخاصة ، يعد العقار الفلاحي فيها أهم مكوناتها.

(1) أنظر القانون 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 52.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 05 صفر 1434هـ، الموافق ل 19 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية لسنة 2012 ، عدد 69.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 455/91، مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق ل 23 نوفمبر سنة 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية لسنة 1991، عدد 60.

أولاً: تعريف المستثمرات الفلاحية:

مصطلح المستثمرة تعني إيجاد وسائل جديدة للإستغلال، الهدف منه إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، حيث لاكتفي بإستعمال الوسائل الموجودة، بل تزيد من قيمة الإنتاج و تحرض المنتجين على الإستثمار بتوظيف أموالهم و فوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الإقتصاد الوطني.⁽¹⁾

والهدف من ذلك إعطاء ديناميكية جديدة لتأطير النشاطات الفلاحية، وأما معنى المستثمرة الفلاحية فهي:

(وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة و غير المنقولة و من مجموع قطعان المواشي و الدواجن و الحقول و البساتين و الإستثمارات المنجزة، و كذا القيم غير المادية).⁽²⁾

ثانياً: طرق إستغلال المستثمرات الفلاحية:

من خلال نص المادة 17 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي بين أن الإمتياز هو نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و هذا ما أكدته المادة 03 من القانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁽³⁾

1- المقصود بعقد الإمتياز الفلاحي:

حتى يتم التعرف على معنى عقد الإمتياز الفلاحي، يتوجب علينا أولاً إدراج معنى عقد الإمتياز، ليتوضح لنا معنى عقد الإمتياز الفلاحي وذلك حسب الترتيب:

(1) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، (د-ط)، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 178.

(2) القانون 16/08 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 46.

(3) القانون 03/10، مؤرخ في 05 رمضان 1431، الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالجريدة رسمية، المنشورة سنة 2010، عدد 46.

أ- التعريف الفقهي لعقد الإمتياز:

يعرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري على أنه: (الإمتياز أولوية يقررها القانون لحق معين، مراعاة منه لصفته، ولا يكون للحق إمتياز إلا بمقتضى نص في القانون)⁽¹⁾، و بالتالي فعقد الإمتياز هو عقد إداري، يتعين على الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته، بإدارة مرفق عام إقتصادي، و إستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي يتضمنها عقد الإمتياز.⁽²⁾

ب- التعريف القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي:

من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽³⁾ نجدها عرفت عقد الإمتياز الواقع على الأراضي الفلاحية بأنه:

(الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية).

ج- كيفية الإستفادة من إمتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية:

نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية و العينية، لبنان، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1970، الجزء 10، ص 918.

(2) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة لل عقود الإدارية، دراسة مقارنة، (د- ط) دار الفكر العربي، القاهرة، 2005، ص 106.

(3) أنظر الجريدة الرسمية لسنة 2010، عدد 46.

للدولة⁽¹⁾، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، و في مادته 06 على تشكيل لجنة ولائية يترأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات⁽²⁾ التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.⁽³⁾

بعد دراسة الترشيحات، و عند الإقتضاء، بعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة و التنمية الريفية، تسلم لجنة إنتقاء الترشيحات للطلاب المعتمد شهادة إنتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الإمتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، و توضح شهادة الإنتقاء الأولي:

- إسم ولقب المستفيد وكذا نسبه

- تأهيلاته.

- رقم ترتيبه.

- المساحة المعنية ومكان التواجد.

- حدود القطعة.

و من أجل الحصول على حق الإمتياز على الأراضي، يقوم المرشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة، بتقديم طلب الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يبدأ بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء مع المعني و بإرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة، إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الإمتياز، يتم شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة.

(1) أنظر الجريدة الرسمية لسنة 2010، عدد 79.

(2) أنظر الملحق رقم 01.

(3) التعليمات الوزارية المشتركة (بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية)، رقم 654، المؤرخة في 11/09/2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

يكون محتوى دفتر الأعباء هو ذات الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁽¹⁾

ويلزم صاحب حق الإمتياز، تحت طائلة البطلان، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة (06) التي تلي حصوله على عقد الإمتياز.⁽²⁾

2- آثار منح حق الإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة:

يترتب على منح حق الإمتياز لإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة جملة من الحقوق و الإلتزامات تتمثل فيما يلي:

1- الحقوق:

تتمثل أهم حقوق المستثمر⁽³⁾ صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية من خلال القانون 03/10 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فيما يلي:

- إمكانية تأسيس رهن⁽⁴⁾ يتقل الحق العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض⁽⁵⁾.

- إمكانية التنازل أو توريث حق الإمتياز إلى الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز⁽⁶⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 79.

(2) منشور وزاري مشترك حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات، رقم 108، المؤرخ في 23 فبراير 2011، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري.

(3) عرفت المادة 47 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي للمستثمر كما يلي: " هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 من نفس القانون، و يشارك في تسيير المستثمرة، و يستفيد من أرباحها، و يتحمل الخسائر التي تترتب على ذلك".

(4) أنظر الملحق رقم 03.

(5) المادة 12 من القانون 03/10، المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

(6) منشور وزاري مشترك (بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري)، رقم 1809، مؤرخ في 05 ديسمبر 2017، متعلق بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

كما أضاف المشرع الجزائري إمكانية حجزه و هذا طبقا لنص المادة 13 من القانون 03/10، و قد يكون التنازل عن حق الإمتياز لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية

من الإمتياز، في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد⁽¹⁾.

- إمكانية حصول شخص واحد لعدة حقوق إمتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هذا طبقا لنص المادة 16 فقرة 02 من القانون 03/10.

ب-الإلتزامات:

يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصي. ⁽²⁾ و في حالة ما إذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها ⁽³⁾:

- دفع الإتاوة.

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

- طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية

- توزيع إستعمال المداخل

- يجب القيام بتسيير و إستغلال و حماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها والممنوح إمتياز بها، بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام القانون 03/10⁽¹⁾.

(1) المادتان 13 و 14 من القانون رقم 03/10.

(2) نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الإجتهد القضائي و الممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، 2014-2015، ص 163.

(3) المادة 22 من القانون 03/10.

(4) المادة 23 من القانون 03/10.

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حالات فسخ عقد الإمتياز إذا لم يحترم صاحب الإمتياز إلتزاماته و هي كما يلي:

- عدم إستغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة
- البناء في الأراض دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتاليين، و بعد إعدارين غير مثمريين.
- التصريح الكاذب و عدم التصريح بإتفاق الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز.
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص:

هذا النوع من الأراضي تحكمه عدة قوانين أهمها: القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه مثل: قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95⁽²⁾، حيث ورد مفهوم الملكية الخاصة و قواعد إثباتها و طرق حيازتها من خلال قانون التوجيه العقاري و التي أحييت إلى أحكام القانون المدني حيث نجد أن الملكية الخاصة أدرجت في المواد من 674 و ما يليها و التي نصت على أن الملكية تكون إما تامة أو مجزأة أو مشاعة، حيث نصت الماد 674 من القانون المدني الجزائري على أن : (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط ألا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة).

والمادة 27 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، تعرف الملكية العقارية الخاصة على أنها:

(1) الأمر 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر سنة 1995، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995 يعدل و يتم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.

(هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها).

من خلال هذين التعريفين يمكن القول أن: (الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، هي مجموعة الأموال و الحقوق العقارية التي هي ملك للأفراد، و تكون الملكية إما تامة أو مجزأة أو مشاعة حيث تستعمل حسب طبيعتها و غرضها).

1- الملكية التامة:

هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الإستعمال و الإستغلال و التصرف.⁽¹⁾

ولقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 676،675،674، و 677 من القانون المدني و المادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.⁽²⁾

2- الملكية المجزأة أو الناقصة:

بإعتبار أن حق الملكية يقوم على سلطات ثلاث وهي: الإستعمال و الإستغلال و التصرف، فإنه قد يتنازل عن إحدى هذه الحقوق للغير، فتجزأ ملكيته، مثلا: التنازل عن حقه في إستعمال العقار الفلاحي (أرض فلاحية) أو في إستغلاله له لصاحب حق الإنتفاع، مما يبقي له ملكية الرقبة فقط.

3- الملكية الشائعة:

في حالة تعدد المالكين للشيء الواحد دون أن تحدد حصص كل واحد منهم فيقال للملك أنه مشاع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشتع، أو شريك في الملك.

(1) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري،(د-ط)، منشورات بغدادي، الجزائر، ص19.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 106.

فالملكية الشائعة تقع على مال معين يملكه أكثر من شخص واحد.⁽¹⁾

أو هو حالة قانونية تنتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي (حق الملكية).⁽²⁾

- ولقد عرف القانون المدني الجزائري الملكية المشاعة، من خلال نص المادة 713 حيث نصت على:

(إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً، و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك).⁽³⁾

غير أنه ، وفي الحالات الأخرى غير المنصوص عليها في المادة 06 و المادة 16 من القانون 10-03 المؤرخ في 03 غشت 2010 وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لا تشكل قطعة واحدة لا تكون محل تسوية.⁽⁴⁾

الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية:

يمكن ورود الوقف على عقار فلاحي، و ذلك من خلال استقراءنا لنص المادة 11 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف⁽⁵⁾، من أجل تحديد مفهوم العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية، يتوجب علينا أولاً إعطاء تعريف للوقف.

أولاً: تعريف العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية

عرفت المادة 213 من قانون الأسرة الوقف على أنه:

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية-، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، 1967، الجزء 8، ص796.

(2) ريم مراحي، المرجع السابق، ص19.

(3) الملكية المشاعة حددتها المواد من 714 إلى 742 من القانون المدني الجزائري.

(4) تعليمة وزارية مشتركة (بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري)، رقم 1808، مؤرخة في 5 ديسمبر 2017، متعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

(5) أنظر القانون 10/91، المتعلق بالأوقاف، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 21.

(حبس العين عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد أو التصدق).⁽¹⁾

كما عرفت المادة 03 من القانون رقم 10/91 قانون الأوقاف، الوقف بأنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الإحسان) بالإضافة إلى تعريفه من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 و ذلك في نص المادة 31 منه حيث تنص على أن:

(الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور).⁽²⁾

من خلال التعاريف السابقة، يمكن تعريف العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية بأنه: (كل ما يشمل العقار الفلاحي من أراضي فلاحية، و كل ما هو مخصص للإستعمال الفلاحي من مباني سكنية و غيرها التي حبسها مالكا بمحض إرادته على وجه التأبيد و التصدق ليجعل التمتع بها دائما، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند الوفاة).

ثانيا: نمط إستغلال العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية:

حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل و يتمم القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف، حدد طرق إستغلال العقار الفلاحي الوقفي من خلال إحدى العقود التالية:

1- عقد المزارعة:

عرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف:

(1) القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، سنة 1984، عدد 52.

(2) القانون 25/90، قانون التوجيه العقاري.

(عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد)، أو هي: (تلك الأراضي التي حبسها أصحابها، للإنفاق على الأعمال الخيرية، و المؤسسات الدينية، وكانت هذه الأراضي المحبسة إما وقفا خيريا أو أهليا)، و يتميز عقد المزارعة بالخصائص التالية:(1)

- شخصية المزارع محل إعتبار.
- الأجرة حصة معينة من المحصول.
- طبيعة الأرض زراعية عراء، أو مغروسة بالأشجار.
- تنتج محصولا زراعي دوريا.

أما بالنسبة لإنتهاء عقد المزارعة، فإنه ينتهي بإنتهاء المدة المتفق عليها أو بوجود أسباب طارئة، و ذلك بموت المستأجر أو بحاجة المؤجر إلى الأرض أو المزارع لم يحسن زراعتها، أو عدم تمكين المستأجر من الإنتفاع بها .

2- عقد المساقاة:

إتفاق بين طرفين، أحدهما صاحب المال أي الذي يمتلك الشجر أو النخل، و الطرف الآخر هو العامل الذي يقوم بسقيها و رعايتها و يأخذ أجرا معلوما من الغلة.(2)

ولقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01 : (3)

(عقد يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره). و تنتهي المساقاة بفسخ العقد أو عجز العامل أو وفاته قبل بدء عملية البذر، أما إذا مات العامل بعد البذر فلورثته أن ينوبه في المساقاة.

(1) فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري - قسنطنسة، 2006-2007، ص139.

(2) رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 137.

(3) أنظر المادة 26 مكرر1، الفقرة 2 من القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف.

المبحث الثاني: مفهوم الحيازة في التشريع الجزائري

تتمتع الحيازة من بين الأنظمة القانونية بمكانة بالغة الأهمية، فهي تعتبر السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق وهي الوسيلة لإثبات الملكية، خلص إليها المشرع بقرينتين، جعل في الأولى، الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية و جعل في الثانية الحيازة القانونية قرينة على الملكية، وذلك من خلال الرجوع إلى الفصل الثاني من الكتاب الثالث من القانون المدني، حيث عرض المشرع الجزائري من خلال المواد 773 إلى 843 أسباب كسب الملكية و من هذه الأسباب " الحيازة" و سنتعرض لها من خلال الآتي:

المطلب الأول بعنوان المقصود بالحيازة وسيتم إدراج عناصر الحيازة و شروطها في المطلب الثاني، والمطلب الثالث بعنوان مجال الحيازة و زوالها.

المطلب الأول: المقصود بالحيازة:

وفيه نتعرض إلى التعريف بها فقها وقانونا في الفرع الأول و في الفرع الثاني تحديد طبيعتها القانونية وفي الفرع الثالث التمييز بينها و بين ما يشابهها.

الفرع الأول: تعريف الحيازة

أولاً: تعريف الحيازة فقها: ورد في تعريفها على أنها:

- سيطرة فعلية على الشيء.⁽¹⁾

- وجه ظاهر لممارسة حق معين.

ومما تقدم يظهر أن واقعة الحيازة تتحقق عندما يمارس الحائز الأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكا للعقار.⁽²⁾

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1968، الجزء 9، ص 1353.

(2) ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - قسم القانون الخاص- فرع القانون العقاري، قسنطينة، 2006-2007، ص 10.

ثانيا: تعريف الحيازة من الجانب القانوني:

تعرف الحيازة بأنها : (سيطرة الشخص على شيء أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه).

يستخلص من ذلك أن الحيازة هي: السيطرة الفعلية لشخص على شيء أو إستعماله لحق عيني، بإعتباره مالكا للشيء أو صاحب الحق العيني عليه.

ومع مرور مدة من الزمن يجعل واضع اليد مالكا له و هو ما يصطلح عليه في التشريع الجزائري بالتقادم المكسب على أساس الحيازة، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحيازة:

إختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية للحيازة، فمنهم من يرى بأنها حق و منهم من يرى بأنها واقعة مادية تحدث آثار قانونية.⁽¹⁾

أولا: الحيازة حق:

ذهب بعض الفقهاء إلى وصف الحيازة إلى أنها حق، فيوجد حسب رأيهم حق حيازة، مثلما يوجد حق إنتفاع و في هذا الصدد يرى فقهاء هذا الإتجاه أن الحيازة:

(حق الاستعمال الفعلي للشيء، مادام الغير لا يثبت أنه مالكا).

ولكن إختلف أصحاب هذا الرأي في تحديد نوعية هذا الحق، فمنهم من يعتبره حق عيني، فلا يجب أن يتفرع عن حق الملكية مثل: حق الإنتفاع والحيازة ليست كذلك، و إذا كانت الحيازة حق شخصي، فهذا يتطلب وجود دائن و مدين، و هذا لا يتفق مع طبيعة الحيازة لهذا فإن هذا الرأي مستبعد ولم يكتب له النجاح.⁽²⁾

(1) عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي،(د-ط)، دار المطبوعات الجامعية، 2003، ص20.

(2) محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب،(د-ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص10.

ثانيا: الحيازة واقعة مادية

يرى الأستاذ السنهوري أن الحيازة ليست بحق عيني ولا حق شخصي، بل هي سبب لكسب الحق فهي واقعة مادية بسيطة، ويلاحظ أن فقهاء المسلمين أيضا يعتبرون الحيازة واقعة مادية، و الدليل على ذلك انهم يطلقون عليها تسمية (وضع اليد)، ووضع اليد عمل مادي طبعا.(1)

إلا أن الحيازة و إن كانت مختلفة عن الحق فهي تتماشى معه في أغلب الأحيان، إذ كثيرا ما يكون الحائز هو المالك. فإذا كانت الحيازة واقعة مادية فلا يجب إنكار الآثار التي يربتها القانون عليها فهي تؤدي إلى إثبات الحق العيني، كما تؤدي إلى كسبه أحيانا، كما أن الحيازة يحميها القانون بدعاوى خاصة تدعى دعاوى الحيازة ترفع وجوبا خلال أجل السنة مثل دعوى منع التعرض.(2)

الفرع الثالث: التمييز بين الحيازة و ما يشابهها

قد يحدث الخلط بين الحيازة و أفكار أخرى مشابهة لها، الأمر الذي يجعلني أتطرق إلى توضيح الفرق بين الحيازة و غيرها من الأفكار المشابهة لإزالة هذا اللبس و هناك فكرتين مشابهتين للحيازة هما الملكية و التقادم.

أولا: التمييز بين الحيازة و الملكية:

الملكية وضع قانوني أو واقعة قانونية، يسيطر به المالك سيطرة قانونية على الشيء، فيستعمله و يستغله و يتصرف فيه في الحدود التي رسمها القانون.

أما الحيازة فهي واقعة مادية تخول لصاحبها مجرد سيطرة فعلية على الشيء، و يترتب عليها آثار قانونية قد تؤدي إلى كسب الملكية ذاتها، فالحيازة كواقعة مادية لا تؤدي إلى تملك الحق وإنما قد تكون مصدر لكسب الحق.

(1) سيطرة الشخص على الحق العيني من خلال إستغلاله و التصرف فيه كأنه مالك للعقار محل الحيازة.
 (2) مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2013/06/13، تحت رقم 0765605، العدد الأول، 2013، ص 294.

فمن حيث وسائل الحماية، فدعاوى الملكية ترمي إلى حماية حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنها بطريق مباشر، و تؤدي إلى التعرض إلى أساس الحق و مشروعيته⁽¹⁾

أما دعاوى الحيازة فهي تهدف أساسا إلى حماية واضع اليد ، فدعاوى وضع اليد في جوهرها تهدف إلى حماية الحيازة المادية بشروطها القانونية ولا محل فيها لبحث مستندات الملكية و موضوعها حماية الحيازة ذاتها وحماية الشخص الحائر.⁽²⁾

ومن حيث طرق الإثبات، فإثبات الملكية إما أن يكون بالطرق القانونية القاطعة كالسجل العيني، أو التقادم المكسب، و إما بطرق الإثبات البسيطة التي تتمثل في القرائن البسيطة.⁽³⁾

أما إثبات الحيازة فهي كواقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات بما في ذلك القرائن و البيئة.

ثانيا: التمييز بين الحيازة و التقادم

الحيازة واقعة مادية تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه، و يترتب عليها آثار قانونية وقد تكون مصدر لكسب الحق.⁽⁴⁾

أما التقادم فهو نظام وضعه القانون، و يؤدي إلى إكتساب الحقوق⁽⁵⁾ بمرور زمن معين و بالشروط التي نص عليها القانون و تجدر الإشارة هنا إلى أن التقادم نوعين: تقادم مكسب أساسه الحيازة أو وضع اليد، أما أساس التقادم المسقط فهو إهمال صاحب الحق في المطالبة بحقه.

(1) سنية أحمد يوسف، حماية الحيازة بين النيابة العامة و القضاء المستعجل،(د-ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية،2001،ص 12-13.

(2) أنظر المادة 524 من القانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008 ، العدد 21.

(3) أنظر المادة 29 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

(4) سنية أحمد يوسف، المرجع نفسه، ص 15

(5) بيان يوسف رجيبي، دور الحيازة في الرهن الحيازي، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى،(د-ج) ،

2010،ص 86.

ومن خلال هذه التفرقة بين الحيازة و التقادم ألاحظ أن التقادم المكسب يجد موضعه ضمن أسباب كسب الحقوق العينية، والذي أساسه يكون الحيازة.

المطلب الثاني: عناصر الحيازة و شروطها

تتحقق واقعة الحيازة عندما يمارس الحائز الأعمال التي يباشرها عادة من كان مالكا للعقار، أو صاحب حق عيني عليه، وحتى يتم كسب الحيازة يجب توفر فيها عنصران أو ركنان وهذا ما سنقوم بدراسته من خلال (الفرع الأول)، بالإضافة إلى وجوب توافر شروط في الحيازة حتى تكون جديرة بالحماية القانونية، و منتجة لآثارها القانونية، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عناصر الحيازة

سبق القول أن الحيازة تتم من خلال عنصرين أو ركنين، فالعنصر الأول هو السيطرة المادية، و العنصر الثاني معنوي وهو القصد، وهذان العنصران هما المحل الذي ينصب عليهما إثبات الحيازة.⁽¹⁾

أولا: الركن المادي

يتمثل الركن المادي في السيطرة المادية المباشرة، و السيطرة المادية غير المباشرة.

1- السيطرة المادية المباشرة

تتحقق السيطرة المادية المباشرة إذا سيطر الشخص سيطرة مادية على الشيء، مباشرة فيباشر الحائز الأعمال المادية⁽²⁾ التي يباشرها المالك عادة في ملكه، فالحائز يحوز الشيء و يسيطر عليه دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد، فإذا كانت أرض فلاحية

(1) آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري - قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010، ص 84.
(2) علي كحلون، القانون العقاري الخاص- المبادئ العامة-نظام العقارات المسجلة- نظام العقارات غير المسجلة، مركز النشر الجامعي،(د-ط)، (د-ج)،(د-ب-ن)، 2009، ص 319.

مثلا: زرعها وجنى ثمارها، بالإضافة إلى أن السيطرة المادية التي تنتقل من الغير تتحقق بإنتقالها إليه من شخص آخر كانت له هذه السيطرة ثم نقلها إليه.

2- السيطرة المادية غير المباشرة

تقوم هذه السيطرة بقيام الغير بالسيطرة المادية على الشيء بدلا من الحائز، و هذا ما يعرف بالسيطرة المادية بالوساطة، كما تتحقق هذه الصورة أيضا بمشاركة الغير للحائز في السيطرة المادية على الشيء و هذا ما يطلق عليه السيطرة المادية على الشيوع.⁽¹⁾ و تظهر السيطرة المادية غير المباشرة في الصور التالية:

1- السيطرة المادية بواسطة الغير " الوساطة":

نصت المادة 810 من القانون المدني الجزائري على هذه السيطرة بقولها: (تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها بإسم الحائز وكان متصلا به إتصالا يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة و ذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر بشأن الثورة الزراعية، و عند الشك يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه، فإن كانت الحيازة إستمرارا لحيازة سابقة إفتراض أن هذا الإستمرار لحساب البادئ بها).

يستنتج من هذا النص : الأصل أن الحائز يباشر السيطرة المادية بنفسه، و إستثناءا يمكن مباشرة الحيازة بالوساطة بشرط أن يباشرها الوسيط بإسم الحائز.

ب- السيطرة المادية على الشيوع:

الحائز على الشيوع يتوافر لديه عنصر الحيازة المادي و المعنوي، وكذلك يقوم بالأعمال المادية للحيازة، لكن بشرط ألا تمنع سيطرته المادية على الشيء المحاز بقية الحائزين من ممارسة سيطرتهم المادية، فيكون تصرفه هنا صحيحا و منتجا لآثاره.⁽²⁾

(1) محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص 15.

(2) وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري-قسنطينة، 2007-2008، ص 13.

ومثال على ذلك : شخص يحوز أرض فلاحية على الشيوع مع أشخاص آخرين (إخوة)، فيستغلون الأرض الفلاحية معا وقد يتقاسمون ما تنتجه هذه الأرض من ثمار .

ثانيا: الركن المعنوي

يتحقق الركن المعنوي وهو عنصر القصد في النظرية التقليدية، بأن يقوم الحائز بالأعمال المادية للحيازة⁽¹⁾، بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته، وإلى جانب هذه النظرية توجد النظرية المادية، وقد أخذ القانون المدني من حيث المبدأ بالنظرية الشخصية، فأوجب لقيام الحيازة توافر العنصر المعنوي وهو عنصر القصد، مع التذكير أن الحيازة التي يتخلف فيها العنصر المعنوي تسمى بالحيازة العرضية.⁽²⁾

الفرع الثاني: شروط صحة الحيازة:

حتى تكون الحيازة صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية يستوجب توفر جملة من الشروط، وتقترن هذه الشروط بصفات الحيازة المعروفة، و تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أولا- أن تكون الحيازة علنية: بمعنى يمكن أن يراه الناس ولاسيما المجاورين للعقار، و يشاهدون الحائز يستغل العقار محل الحيازة فيما هو مخصص له، ولا تعتبر الحيازة قانونية إذا كان الحائز يحوز العقار خفية عن المالك، وعن عامة الناس. لأن الخفية تنفي الحيازة المشروعة و تعد حيازة عارضة.⁽³⁾

ثانيا- أن تكون الحيازة مستمرة غير منقطعة: أي تستمر حيازة الحق العيني العقاري، دون إنقطاع ، ويعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير منقطعة⁽⁴⁾، لأن الإنقطاع يفقد الحائز حق الحيازة، كما يشترط

(1) مصطفى مجدي هرجه، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات،(د-ط)، (د-د-ن)،(د-ت-ن)،(د-ب-ن)، ص 81.

(2) مصطفى مجدي هرجه، المرجع نفسه، ص 82.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، (د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 96.

(4) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: عقد الشهرة- شهادة الحيازة، (د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2001،ص 34.

لحماية الحيازة أن تستمر سنة على الأقل، فإذا إقتصرت مدة الحيازة على عدة أسابيع أو أشهر فلا يستطيع الحائز رفع دعوى الحيازة وهذا عملا بالمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية.

وأن لا يكون الحائز قد حاز العقار لمدة مؤقتة برخصة المالك أو على سبيل التسامح مثال على ذلك: المالك الذي يسمح لشخص بالرعي في أرضه أو غرس الخضر في فصل معين، بمعنى أن الأصل الذي تقوم عليه.⁽¹⁾

وأن تكون الحيازة دون لبس أو غموض وذلك بأن يمارس الحائز حيازته للعقار لفائدته وحده و كأنه مالك له ولا يشاركه فيه أطراف آخرون إلا إذا كانت الحيازة لجماعة معينة، فلا يكون للعقار مشترك بين من يدعي الحيازة و أطرافها أو أشخاص متعددين لا صلة بينهم أو لا يعرف بالضبط من هو الحائز الحقيقي، و أن تكون الحيازة منصبة على عقار معروف محدد المساحة و الطبيعة و المكان.⁽²⁾

ثالثا: أن تكون الحيازة هادئة وواضحة: أي أن لا يكون العقار محل نزاع أو تم الإستيلاء عليه عن طريق الإعتداء أو الإكراه ماديا أو معنويا وأن لا تكون الحيازة قد تمت إثر إعتداء، أو غش، أو تحايل.

المطلب الثالث: مجال الحيازة و زوالها

لدراسة مجال الحيازة و زوالها، إستوجب تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث سيتم دراسة مجال الحيازة من خلال الفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خصصناه لدراسة زوال الحيازة

الفرع الأول: مجال الحيازة

حتى تتم دراسة مجال الحيازة يستلزم التعرض أولا إلى الأموال القابلة للحيازة، ثم الأموال غير القابلة للحيازة و اخيرا حيازة الحقوق.

(1) أنظر المادة 812 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78.

(2) تقوم الحيازة على عدة إعتبارات قانونية من بينها عدم التحايل على المالك، ومستوفاة لشروطها القانونية من بينها أن يكون الحائز حسن النية.

أولاً: الأموال القابلة للحيازة:

يشترط في جميع الأحوال أن يكون الشيء محل الحيازة قابلاً لأن يرد عليه حق عيني، وأن يكون هذا الحق مما يجوز كسبه بالتقادم،⁽¹⁾ و يشترط أن يظهر الحائز بمظهر المالك.

ثانياً: الأموال غير القابلة للحيازة:

توجد بعض الأموال لا تقبل الحيازة، بحيث لا تجوز حيازتها وهي كالتالي:

أ- الأموال العامة التابعة للدومين العام

الأموال العامة غير قابلة للتملك الشخصي، وبذلك لا يجوز حيازتها.

وفي هذا الصدد تنص المادة 689 مدني جزائري على أنه (لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...).

يستخلص من نص المادة أن الأموال غير القابلة للتملك الشخصي لا يجوز حيازتها.

ب - الحيازة لا ترد على مجموعة قانونية من الأموال: من هذه الأموال و مثال

عليها: التركة بحيث لا يجوز حيازتها.

ثالثاً: حيازة الحقوق:

سبق القول أن الحيازة ترد على الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، و على الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق الإرتفاق و الإنتفاع، أما الحق الشخصي لا يكون محلاً للحيازة.⁽²⁾

الفرع الثاني: زوال الحيازة:

تقوم الحيازة على ركنين، المادي والمعنوي وتزول بزوال أحدهما أو بزوالهما معا حيث

(1) محمدي فريدة (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، المرجع السابق، ص 08.
(2) بإعتبار الحق الشخصي حق مؤقت، ولا يكسب بالتقادم، و يسقط بالتقادم.

قضت المادة 956 من التقنين المدني المصري بأن: (تزول الحيازة إذا تخلى الحائز

عن سيطرته الفعلية على الحق، أو فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى).⁽¹⁾

كما نصت المادة 815 من القانون المدني بأنه " إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى".

وتقضي المادة 816 أيضا بأنه:

(لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق).

غير أن الحيازة تزول إذا إستمر المانع سنة كاملة، و كان ناشئا عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه، و تحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة، إذا بدأت علنا أو من يوم علم الحائز الأول إذا بدأت خفية.

و مما تقدم يظهر أن الحيازة تزول بأحد الأسباب الآتية:

أولا: زوال الحيازة بفقدان أحد عناصرها:

1 - زوال الحيازة بفقدان عنصرها المادي:

إذا فقد الحائز العنصر المادي للحيازة فإنه يبقى حائزا رغم ذلك للعقار، وذلك بإحتفاظه للعنصر المعنوي وحده و يشترط لهذا أن يبقى العقار تحت تصرف الحائز، وأن تحول دون ممارسة السيطرة المادية عليه ظروف طبيعية كالفيضانات مثلا ، وأن تكون طبيعة العقار لا تتطلب أعمالا مادية مستمرة عليه، وذلك كله شريطة ألا يستولي الغير على هذا العقار، إذ يصبح الحائز الجديد بعد مرور السنة حائزا قانونيا للعقار ويستطيع بالتالي حماية حيازته بجميع دعاوى الحيازة.⁽²⁾

(1) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن،(د-ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 114.
(2) أنظر المادة 817 من القانون المدني الجزائري.

فدعوى الحيازة ترمي إلى حماية حيازة الحق العيني العقاري.⁽¹⁾

فطبقا لنص المادة 816 من القانون المدني الجزائري، يحتفظ الحائز السابق بالعقار بشرط أن يسترده خلال السنة التالية لفقده و إلا فقد حيازته على العقار بعد مرور سنة من حيازة الغير له حيازة قانونية خالية من العيوب.⁽²⁾

2- زوال الحيازة بفقدان عنصرها المعنوي:

تفقد الحيازة إذا زال الركن المعنوي لدى الحائز ولو بقي له الركن المادي فيها بأن يبقى واضعا يده و مسيطرا على الشيء سيطرة فعلية ، إذ بذلك تتحول الحيازة من حيازة قانونية إلى حيازة عرضية.⁽³⁾

ثانيا: زوال الحيازة بفقدان عنصرها معا:

يفقد الحائز العنصر المادي و العنصر المعنوي معا، إذا فقد السيطرة المادية على الحق الذي يستعمله و نية إستعماله لحساب نفسه.⁽⁴⁾

ويكون هذا إما:

- 1- بالإرادة المنفردة للحائز صراحة و ذلك بتخلي الحائز عن السيطرة المادية على الحق الذي يستعمله و نية إستعماله لحساب نفسه.
- 2- أو بالإرادة المتطابقة بين الحائز و خلفه الخاص ففي هذه الحالة ، الحائز يفقد حيازته إذا باع العين فهو بذلك يفقد حيازته القانونية ويصبح حائزا عرضيا فقط.

(1) الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري،(د-ط)،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د-س-ن)، الجزء الثاني، ص 34.

(2) محمدي فريدة زاوي، المرجع السابق، ص 51.

(3) الحيازة العرضية ليست بحيازة صحيحة ذلك أن الحائز العرضي تكون له الحيازة المادية للشيء ولكنه يعمل لحساب غيره فلا تتوافر لديه نية الظهور بمظهر المالك، أو صاحب الحق العيني.

(4) مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 92.

خلاصة الفصل الأول:

إهتمام المشرع الجزائري و حرصه على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة، دليل قاطع على إدراكه لأهمية هذا الوعاء العقاري، وذلك من خلال الإصلاحات القانونية التي عرفها هذا العقار طيلة فترات طويلة و التي من بينها قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، فالعقار الفلاحي بهذا المضمون يتمثل في مجموعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، هذه الأخيرة تصنف إلى عقارات فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية (أمولاك وطنية عامة-أمولاك وطنية خاصة)،عقارات فلاحية و قفية هذين النوعين من العقارات الفلاحية لا يجوز التصرف فيها أو إكتسابها بالتقادم أما النوع الثالث المتمثل في الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة (ملك الأفراد) يجوز إستغلالها والتصرف فيها.

أجاز المشرع الجزائري حيازة هذا النوع من العقارات (عقارات فلاحية تابعة للأمولاك الخاصة)، وذلك عن طريق الحيازة بإعتبارها سيطرة فعلية على الشيء ووضع اليد عليه بإستغلاله و الإنتفاع به وإثبات الحيازة يتم من خلال توفر الشروط القانونية المنصوص عليها منها أن تكون الحيازة علنية غير مخفية، مستمرة غير منقطعة، هادئة وواضحة وفي حالة محاولة شخص ما الإعتداء على حيازة الشخص الحائز يجوز لهذا الأخير الدفاع عن حيازته برفع إحدى دعاوى الحيازة حسب الإعتداء ودعاوى الحيازة المعروفة تتمثل في: دعوى منع التعرض، دعوى الإستحقاق دعوى وقف الأعمال الجديدة.

الفصل الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب

يحق لكل شخص حاز عقار فلاحي تابع للأملاك الخاصة تملكه حيث وهذه الملكية لا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض عادل و منصف ومتى كان حائز العقار الفلاحي يمارس حيازته لمدة معينة دون إنقطاع و كانت حيازته هادئة ، مستمرة ، علنية لا يشوبها أي عيب بمعنى متوفرة فيها الشروط المنصوص عليها قانوناً، أن يكتسب ملكيته بالتقادم المكسب الذي يعتبر وسيلة لاكتساب الملكية العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، فهو بذلك يعتبر أحد طرق الإثبات ذات الدلالة اليقينية في ثبوت الملكية و هذا بمقتضى حيازة تظل مدة معينة⁽¹⁾

يتم هذا الكسب من خلال نظامين مختلفين، ولكل نظام طرق خاصة منها ما تم إلغائه و منها ما تم تعديله و أخرى لازالت لحد الان تطبق في الواقع الميداني.

وهو ما سنحاول إبرازه في هذا الفصل من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب.

المبحث الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر الشخصي.

المبحث الثالث: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني.

(1) صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2015-2016، ص 203.

المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب في التشريع الجزائري

يعتبر التقادم المكسب سببا مباشرا لإكتساب الملكية العقارية، فمن آثار الحيابة لمدة طويلة كسب العقار بالتقادم متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 827 و ما يليها من القانون المدني.

وللتعرف على مفهوم التقادم المكسب تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، حيث سيكون المطلب الأول بعنوان تعريف التقادم المكسب أما المطلب الثاني فقد خصص للتعرف على الأساس القانوني للتقادم المكسب، وبخصوص المطلب الثالث سيتم فيه معالجة أنواع التقادم المكسب.

المطلب الأول: تعريف التقادم المكسب و شروطه

لم يتطرق المشرع الجزائري في المواد من 827 قانون مدني وما بعدها إلى تعريف التقادم المكسب بل إكتفى بإعتباره أثرا للحيابة المكسبة للملكية العقارية بمرور مدة زمنية معينة، تاركا ذلك للفقهاء و القضاء، وهو ما سنبرزه في الفرع الأول أما الفرع الثاني فسنطرق فيه إلى شروط التقادم المكسب.

الفرع الأول: تعريف التقادم المكسب في الفقه

يعرف الفقه التقادم المكسب على أنه: (وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز، إذا أستمرت حيازته على حق عيني، مدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق).⁽¹⁾

كما عرف التقادم المكسب على أنه: (وسيلة يكسب بموجبها الحائز ملكية الشيء أو حق عيني آخر عليه بموجب حيازة تدوم مدة معينة).⁽²⁾

يستخلص من هذا التعريف أن التقادم المكسب للحق يكون بموجب حيازة تدوم

(1) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية-أحكامها و مصادرها، (د-ط)، دار الجامعة الجديدة، 2007، الإسكندرية، (د-ج)، ص 326.

(2) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،(د-ط)، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، (د-ج)، ص 102.

مدة معينة،⁽¹⁾ حيث ورد في القرار رقم 205549 الصادر بتاريخ 2001/02/28 (... و الحال أن التقادم المكسب من أسباب كسب الملكية...).⁽²⁾

المطلب الثاني: الأساس القانوني للتقادم المكسب

تقتضي دراسة التقادم المكسب معرفة أساسه القانوني، الذي جعل معظم التشريعات تأخذ به، حيث ذهب غالبية الفقهاء إلى القول: أن التقادم يستند إلى إعتبرات هامة تتصل بالصالح العام و المجتمع ككل، ومن هذه الإعتبرات إقرار الحالات الواقعية التي إستقرت فترة من الزمان، حيث إطمئن إليها الناس و تعاملوا على أساسها، فالظروف الإجتماعية تقتضي إقرار هذا الواقع و تحويله إلى حق بالشكل الذي يضع حدا للمنازعات حول هذه الحقوق، و يضمن إستقرار دائم للمعاملات حيث يقول الفقيه الفرنسي لوران: (لو سمحت القوانين في بلد ما للأفراد بالمطالبة بحقوقهم وكان قد مضي عليها آلاف السنين، لعمت الفوضى وإضطرب حبل النظام و تزعزعت المراكز القانونية).

فالأخذ بنظام التقادم المكسب يمنع سماع المحاكم للدعوى بالحق التي مر عليها الزمن الطويل، تفاديا لإضطراب أعمال المحاكم بسبب كثرة القضايا من جهة و صعوبة التعرف على الحقيقة بسبب فقدان الأدلة مع مرور الزمن الطويل من جهة ثانية.

المطلب الثالث: أنواع التقادم المكسب

يعتبر التقادم المكسب من أسباب كسب الملكية قائم على حيازة ممتدة فترة من الزمان يحددها القانون، أي أن التقادم المكسب يقوم على فعل إيجابي من جانب المستفيد منه يتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق محل الحيازة مدة معينة يقرها القانون و يرتب عليها آثار معينة، فالتقادم يختلف حسب المدة التي يقرها القانون. فالمشرع الجزائري أخذ بثلاثة أنواع للتقادم المكسب من خلال المواد 827-828-829

(1) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 103.

(2) المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الثاني، ص 263.

فهناك تقادم قصير المدة وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرع الأول، وهناك تقادم طويل المدة تم إدراجه في الفرع الثاني و تقادم الحقوق الميراثية سألجها من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول : التقادم المكسب القصير و شروطه

نصت المادة 828 من القانون المدني على أنه: (إذا إقترنت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية و مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب عشرة سنوات).

يستخلص من نص المادة 828 قانون مدني جزائري أن :التقادم المكسب القصير من مهمته إيثار الحائز الذي يتوافر لديه السند الصحيح و حسن النية، فالتقادم القصير هو تقادم خاص بالعقارات و الحقوق العينية العقارية،⁽¹⁾ ومن خلال نص المادة نستخلص شروط التقادم المكسب القصير و يمكن تبيانها كما يلي:

1- السند الصحيح:

حتى يكون التقادم المكسب القصير له وجود قانوني و يرتب آثاره يتوجب أولا وجود قانوني للسند و هذا الأخير يجب أن يكون صحيحا و ناقلا للملكية بطبيعته و يقصد بالسند الصحيح حسب نص المادة 828 فقرة 02 قانون مدني جزائري بقولها: (السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب حق المراد كسبه بالتقادم و يجب إشهار السند).

بالإضافة إلى صدور السند الصحيح من غير المالك، فالتقادم القصير خاص بالحيابة المقترنة لسند صادر من غير المالك، ويتوجب أن يتعلق السند الصحيح بالحق العيني محل الحيابة، حيث أنه لا بد من وجود علاقة تامة و قاطعة تربط بين السند الصحيح و العقار الفلاحي محل الحيابة، حيث أنه من غير المعقول وجود سند صحيح ولا علاقة له بمحل العقار الفلاحي محل الحيابة.

(1) ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة، المذكرة السابقة، ص 91.

2- حسن النية:

يقصد بها أن يكون الحائز قد إعتقد وقت تلقيه الملكية أو الحق العيني أنه تلقاه من المالك و بالتالي وبالتالي يجب توافر حسن النية وقت تحرير العقد الرسمي و شهره بالمحافظة العقارية،⁽¹⁾ و تبدأ مدة التقادم المكسب القصير من وقت توافر السند الصحيح و حسن النية وقت تلقي الحق لدى الحائز.

الفرع الثاني: التقادم المكسب الطويل و شروطه

يرد التقادم المكسب الطويل على حيازة الحقوق العينية ، أما الحقوق الشخصية فلا يشملها التقادم المكسب⁽²⁾ ، ولقد إشتراط في نص المادة 827 قانون مدني إستمرار الحيازة مدة خمسة عشرة(15) سنة كاملة دون إنقطاع ، والحقوق العينية القابلة للتملك يجب أن تتوفر فيها جملة من الشروط أهمها:

أولاً: قابلية العقار للتعامل فيه:

يشتراط في العقار أن يكون قابلاً للتعامل فيه، فالملك العام لا يصح التعامل فيه أو التصرف فيه أو تملكه بالتقادم، لأنه مخصص للمنفعة العامة، ومن الأموال التي لا يجوز كسبها بالتقادم المكسب وفقاً للنصوص القانونية تتمثل في:

- الأملاك الوطنية: تنص المادة 68 قانون مدني جزائري أنه: (لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم"، وحسب نص هذه المادة فإن المشرع الجزائري أخرج الأملاك الوطنية بنوعها عامة و خاصة من دائرة التملك بالتقادم المكسب فبالنسبة للأملاك الوطنية العمومية فحسب نص المادة 04 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽³⁾ ، تنص على أن:

(1) راجع المادة 828 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري.

(2) محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص 86.

(3) القانون رقم 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990، المتضمن

قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 52.

(الأملك العمومية غير قابلة للتصرف أو التقادم أو الحجز...).

نفس الشيء بالنسبة للأملك الوقفية يمنع التصرف فيها بشتى أنواع التصرف، إذ يبقى فقط حق الإنتفاع للمالك الواقف طبقا لنص المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف التي تنص على أنه: (لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها)، وهذا تطبيقا للقاعدة القانونية التي تقرر أنه: كل مالا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم.⁽¹⁾

ثانيا: قابلية العقار للحيازة:

حتى يتم تملك عقار فلاحي بالتقادم المكسب يفترض أن يكون قد خضع هذا الأخير للحيازة ، وهذا العقار الفلاحي طبعا يجوز التعامل فيه (عقار فلاحي تابع للأملك الخاصة) بمعنى ملك للأفراد وليس ملك للدولة بالاستغلال و الانتفاع كالحرث و الزرع... الخ لمدة طويلة .

الفرع الثالث: تقادم الحقوق الميراثية

تنص المادة 829 من القانون المدني الجزائري على أنه: (لا يكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاث وثلاثين سنة).

تجدر الإشارة أن الإرث لا يقع عليه التقادم المكسب بل ينقضي بالتقادم المسقط،⁽²⁾ فلا يعقل تصور شخص غير وارث يصبح مالكا لحق الإرث بمرور الزمن.

أما بالنسبة للأموال الموروثة فيجوز كسبها بالتقادم لكن مدته تطول أو تقصر حسب نوع التقادم الذي ترد عليه.

(1) رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي للأملك الوقفية في الجزائر، المرجع السابق، ص 65.

(2) التقادم المسقط لا يقترن بالحيازة و يسقط الحقوق العينية على عكس التقادم المكسب فهو مقترن بالحيازة فيكتسب الحائز بموجبه ما حازه من حقوق عينية (عقار فلاحي مثلا)، بعد أن تستمر حيازته لها مدة معينة حددها القانون.

المبحث الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر الشخصي

تتمتع العقارات بحكم طبيعتها و بما لها من حيز ثابت لنظام قانوني خاص يقضي بإخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، وهذا ما يعرف بالشهر العقاري.⁽¹⁾

فنظام الشهر الشخصي هو نظام يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص وليس على أساس العقار والتي تفيد أن الشخص محل إعتبار في التصرفات العقارية بمعنى يتخذ من إسم الشخص محل إعتبار في التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات ، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، و سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.⁽²⁾

من خلال نظام الشهر الشخصي يمكن تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم

المكسب، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: التقادم المكسب أساس للتملك عن طريق الحيازة المادية

المطلب الثاني: التقادم المكسب أساس للتملك عن طريق الأحكام القضائية.

المطلب الثالث: التقادم المكسب أساس للتملك عن طريق التحقيق العقاري.

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، (د- ط)، (د- ج)، بيروت، (د- س- ن)، ص11.

(2) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، (د- ط)، الجزائر، 2006، (د- ج)، ص 15 و 16.

المطلب الأول: التقادم المكسب أساس للتمكك عن طريق الحيابة المادية

نظرا لإتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسحها عملية المسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا لجأ المشرع إلى إنشاء شهادة الحيابة التي جاء ذكرها في المادة 39 و ما بعدها من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ثم تلى ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيابة وتسليمها⁽¹⁾، المحدث بموجب المادة 31 من القانون 25/90 المذكور أعلاه.

الفرع الأول: مفهوم شهادة الحيابة

نظم المشرع الجزائري شهادة الحيابة في القسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من قانون التوجيه العقاري و كذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 254/91.

أولا: تعريف شهادة الحيابة:

من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 254/91 السالف ذكره فإن:

(شهادة الحيابة سند حيازي إسمي، يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾ طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطاته و إختصاصه، يتضمن شهر الحيابة بناء على طلب التصريح من الحائز و تخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري).⁽³⁾

تجدر الإشارة هنا أن شهادة الحيابة لا تحرر إلا على أراضي الملكية الخاصة و التي لم تحرر عقودها و لم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيابة و تسليمها

الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

(2) أنظر الملحق رقم 05.

(3) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

ثانيا: أهمية شهادة الحيابة

باعتبار شهادة الحيابة سند قانوني تعطى لهذا الأخير أهمية في سياسة التنمية الإجتماعية و الإقتصادية المرتبطة بالفلاحة خاصة، و يمكن تلخيص أهمية شهادة الحيابة فيما يلي:

1- شهادة الحيابة تستجيب لمبررات التنمية الفلاحية: إذا إقتضت مرحلة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي البدء في عملية التنازل تنمية العقار الفلاحي التابع للخواص أثناء إعداد و إصدار القانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية⁽¹⁾، توضح العلاقة بين مالك الأرض الفلاحية و المستغل لها.⁽²⁾

2- شهادة الحيابة ذات صلة بالتنظيم العقاري و تفعيل المسح العام للأراضي: إن الأشخاص الحائزين أراضي الملكية الخاصة دون سند واجهتهم صعوبات في إثبات صفتهم أمام القضاء عند اللجوء إلى طلب الحماية القضائية لحقوقهم العينية العقارية أو متطلبات الحصول على رخصة البناء أو قروض رهنية من تدعيم نشاطاتهم.⁽³⁾

الفرع الثاني: إعداد و تسليم شهادة الحيابة

يبين المرسوم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 كفيات إعداد و تسليم شهادة الحيابة وهو ما سنوضحه من خلال النقاط الآتية:

أولا: الشروط الموضوعية لإعداد شهادة الحيابة:

1- تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيابة أي انه يتوجب أن يكون العقار الفلاحي من ضمن الأملاك العقارية الخاصة " ملك خاص " التي لم تحرر لها عقود و لم تسملها عملية المسح.

(1) الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

(2) القانون 18/83 الصادر بتاريخ 13 غشت 1983، يتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

(3) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 240.

2- ضرورة تحقق الحيازة القانونية الصحيحة لإعداد شهادة الحيازة بمعنى يستوجب أن تكون الحيازة هادئة غير مغتصبة، علنية غير خفية و مستمرة غير منقطعة⁽¹⁾، وخالية من العيوب كما سبق تفصيله.

ثانيا: إجراءات تحرير وتسليم شهادة الحيازة

1- إيداع ملف شهادة الحيازة أمام المصالح البلدية المختصة: حيث يقدم الحائز طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعم بتصريح شرفي لشاهدين مصادق عليه من الجهات المختصة، لإثبات واقعة الحيازة للعقار المعني وتعيين المستفيدين، و يتضمن الملف التقني المرفق بالطلب المقدم من الحائز على الوثائق التالية:

أ- تصريح شرفي⁽²⁾ يعد وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم 254/91 السالف الذكر.
ب- شهادة الحالة المدنية.

ج- مخطط يبين حدود القطعة المعنية و وضعيتها.

د- عند اللزوم أي وثيقة أو سند يمكن الإدلاء بها.

2- إضطلاع رئيس البلدية المختص إقليميا بتحرير شهادة الحيازة: تمنح صلاحية تحرير وإعداد شهادة الحيازة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بخلاف ما تم العمل به بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.⁽³⁾

3- تسجيل و نشر الطلب الخاص بشهادة الحيازة:

أ- يقدم الطلب مكتوب و مدعم بملف تقني مراعي الأشكال القانونية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع بإقليمه العقار المحازم أجل الإشهار و الاعتراف بحيازته

(1) ديرم عابدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، (د-ط)، الجزائر، 2011، (د-ج)، ص 55.

(2) أنظر الملحق رقم 06.

(3) الجريدة الرسمية لسنة 1983، عدد 21.

الصحيحة و المستوفية للشروط المبينة بالمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية.⁽¹⁾

ب- يودع هذا الطلب و يسجل بالسجل المخصص لذلك على مستوى مصلحة شهادات الحياة ، يكون مرقما صفحة بصفحة و مؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليميا و ذلك مقابل وصل يثبت رقم و تاريخ الإيداع.

ج- ينشر المستخلص من الطلب عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية المعنية و أماكنها العمومية لمدة شهرين و ينشر في الجريدة الوطنية على نفقة صاحب الطلب حسب نص المادة 08 من المرسوم 352/91.

و تجدر الإشارة هنا إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتقديم طلب موجه إلى المدير الولائي للأموال الوطنية أو مديري المفتشات الجهوية أو البلدية خلال خمسة عشرة(15) يوما التالية لعملية إيداع الطلب بالسجل البلدي، يلتزم فيه إبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للعقار المعني.

فيما يخص الطلبات التي يمكن أخذها بعين الإعتبار في عملية تسويتها ويتعلق الأمر خاصة بتلك المدعمة على أساس الحياة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به⁽²⁾. وما يهنا هنا هو تسوية العقار الفلاحي على أساس الحياة الفعلية وكما سبق القول فإن شهادة الحياة تسلم لكل شخص يمارس حياة لا تقل عن سنة على عقار "فلاحي" تعود ملكيته للخواص دون سند يقع ببلدية أو جزء من البلدية ولم تخضع لإجراء المسح العام وعليه فإنه إذا كان قد مضى على تاريخ إعداد شهادة الحياة المشهورة بالمحافظة العقارية مدة أربعة عشر (14) سنة ، مما يعني أن الحياة استمرت على الأقل خمسة عشر سنة ويفترض معه قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

(1) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 261.

(2) أنظر القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

الفرع الثالث: آثار تسليم شهادة الحيازة

ينتج عن تسليم شهادة الحيازة جملة من الآثار يمكن إدراجها في الآتي⁽¹⁾:

- عبارة عن سند مؤقت.
- هذا السند إسمي لا يجوز التنازل عنه للغير.
- لا يترتب عنه تغيير النظام العيني للعقار.
- يبطل السند خلال سنة من تاريخ وفاة صاحبه إلا إذا طلب الورثة خلال تلك المدة إعطائهم شهادة جديدة بإسمهم.
- إمكانية الحائز توقيع رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض لضمان القروض الممنوحة له من أجل البناء أو الإستثمار في العقار⁽²⁾
- الإحتجاج بالتقادم المكسب من أجل التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار.⁽³⁾

المطلب الثاني: التقادم المكسب أساس لتملك العقار الفلاحي عن طريق الأحكام القضائية:

يعتبر الحكم القضائي سند مصرح و كاشف للحقوق ، مثبت للملكية العقارية لأن ملكية الحق العيني العقاري فيه قد إنتقلت إلى مالكاها بوضع اليد و إكتسابها بالتقادم المكسب الطويل المدة .⁽⁴⁾

(1) عمار علوي، الملكية و التقادم العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، (د-ج)، ص 138.

(2) تنص المادة 44 من القانون 25/90، المتعلق بقانون التوجيه العقاري: " يمكن للحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة و يكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة و طويلة الأجل".

(3) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 64.

(4) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 156.

و بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 02/05/1983 والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية يفهم أنه بإمكان الحائز إكتساب العقار الفلاحي و تثبيت ملكيته، فالعقار الفلاحي و بموجب حكم قضائي صادر عن الجهات المختصة يعتبر هذا الأخير سند مثبت للملكية العقارية الفلاحية .

بالإضافة إلى أنه يمكن للحائز الذي يحوز العقار الفلاحي حيازة قانونية مستوفية لشروطها أن يحمي حيازته (1) من أي شخص ينازعه فيها بكافة الدعاوى المنصوص عليها قانونا منها دعوى منع التعرض(2)، دعوى الإستحقاق(3)، دعوى وقف الأعمال الجديدة و غيرها من الدعاوى التي تخص التنازع حول العقار الفلاحي بصفة خاصة و ذلك من أجل تثبيت الملكية العقارية الفلاحية عن طريق التقادم المكسب و السند المثبت هو الحكم القضائي المصرح بحقه على هذا الحق العيني العقاري، ففي هذه الحالة يستوجب على القاضي الذي يطرح أمامه النزاع أن يعاين الملف التقني الذي يلزم المدعي بإحضاره و المتمثل في :

- 1- مخطط لقطعة الأرض الفلاحية معد من طرف خبير من أجل التأكد من المساحة بدقة.
- 2- شهادة من البلدية تثبت أن العقار محل الحيازة لا يدخل ضمن أملاك البلدية و إحتياجاتها.
- 3- شهادة من إدارة أملاك الدولة تثبت الطبيعة القانونية للعقار إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا.
- 4- شهادة من المحافظة العقارية تحدد الوضعية القانونية للعقار .

(1) أنظر الملحق رقم 7.

(2) أنظر المادة 820 الفقرة الأولى من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني.

(3) الأمر 154/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 47.

الملاحظ عمليا أن بعض المحاكم ترفض الدعاوى التي ترفع من قبل المتقاضين الذين يطالبون بتثبيت الملكية العقارية الفلاحية على أساس التقادم المكسب بحجة أن التقادم المكسب مرهون بإجراء عقد الشهرة و هذا يعد رأي غير صائب، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 876-180 المؤرخ في 1998/09/30 حيث جاء فيه: (حيث أن قضاة الإستئناف جعلهم التقادم المكسب مرهونا بإجراء عقد الشهرة و الحال أن القانون لا يشترط ذلك، فهو بذلك قد أساء تطبيق القانون فأفقدوا بقرارهم الأساس القانوني).⁽¹⁾

المطلب الثالث: التقادم المكسب أساس لتملك العقار الفلاحي عن طريق التحقيق العقاري

يهدف التحقيق العقاري أساسا إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية بالدرجة الأولى لما للعقار الفلاحي من أهمية بالغة في التنمية و الإقتصاد و عدة مجالات أخرى وهذا طبقا للأحكام العقارية الفلاحية الخاصة و نظرا لأهمية ذلك سنتطرق إليه من خلال الآتي:

- الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري.
- الفرع الثاني: ويتم فيه تحديد أهم إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.
- الفرع الثالث: إصدار سندات الملكية و تسوية النزاعات.

الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري

أجازت المادة 04 من القانون 02/07 الصادر بتاريخ 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية⁽²⁾ (لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازته

(1) قرار المحكمة العليا رقم 176-180 المؤرخ في 1998/09/30، المجلة القضائية، قسم الوثائق و الدراسات القانونية، الغرفة العقارية، العدد 2، سنة 1998، ص 33.

(2) القانون رقم 02/07 الصادر بتاريخ 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.

طبقا للقانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد ودون سند، أن يبادر الحائز بطلب فتح تحقيق عقاري⁽¹⁾ يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية و القانونية للأماكن العقارية محل الحيازة و تسليم سند ملكية بذلك وفقا للأشكال التي يحددها هذا القانون و المراسيم التطبيقية له).

الفرع الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق التحقيق العقاري

إن بطء عملية المسح على كافة التراب الوطني و ذلك لنقص الموارد البشرية المتخصصة و الأموال الضخمة التي تتطلبها هذه العملية بالإضافة إلى تعاقب الأحداث و صدور عدة قوانين متتالية أدى في نهاية الأمر إلى إصدار القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁽²⁾ ، وهذا كله لسد الفراغ و النقص الذي أحدثه المرسوم 352/83.

أولا : فتح تحقيق عقاري بصفة فردية

يفتح تحقيق العقاري بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب إسم شخص أو مجموعة أشخاص (شركاء على الشيوع)، و يوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا مقابل تسليم وصل ، ويجب أن يتضمن التحقيق العقاري الفردي وثائق شخصية تثبت هوية الطالب بالإضافة إلى وثائق متعلقة بالعقار حددتها المادة 03 من المرسوم 147/08 تتمثل هذه البيانات فيما يلي:

1- الوثائق الشخصية: تتمثل هذه الوثائق أساسا فيما يلي:

- وثائق تثبت هوية الطالب تتمثل أساسا في مستخرج من عقد الميلاد .

(1) أنظر الملحق رقم 08.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 26.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس و موطنه.

2- الوثائق المتعلقة بالعقار: يجب أن يرفق الطلب إضافة إلى الوثائق الشخصية بمخطط طوبوغرافي للقطعة الأرضية الفلاحية.

في حالة قبول الطلب و بعد دراسته و تفحصه، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من إستلام الطلب و في حالة عدم قبوله يبلغ هذا المعني بالرفض.

- يبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا الذي يتوجب عليه إعلام الجمهور بفتح التحقيق العقاري الفردي عن طريق تعليق هذا الأخير في الأماكن العامة لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان.

في نفس الإطار يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هويته و تاريخ فتح التحقيق و يمثل هذا المقرر نقطة إنطلاق التحقيق العقاري.
ثانيا: فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية

يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية، برامج تهيئة عقارية ريفية و يكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناء على إقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري و مدير المصالح الفلاحية، يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية و يضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري والتي تساوي خمسة عشر (15) يوما على الأقل وفقا لأحكام المادة 7 من القانون 02/07 السالف ذكره.⁽¹⁾

(1) لشهب حورية، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة

محمد خيضر - بسكرة، 2012، ص 88.

- ينشر القرار في سجل العقود الإدارية الولائية، و كذلك عن طريق التعليق على مستوى مقر مصالح المحافظة العقارية و يرسل نسخ منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و كذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب، و الأوقاف والبناء و التعمير و المصالح الفلاحية قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم.⁽¹⁾

الفرع الثالث: إصدار سند الملكية و تسوية النزاعات

بعد تسليم المحقق العقاري الملف و الوثائق المرفقة به إلى المدير الولائي للحفظ العقاري يصدر هذا الأخير مقرر ترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية و يرسل للمحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار و إعداد سند الملكية.

أما إذا أثبتت إحتجاجات أو معارضات من طرف المالكين أو من الحائزين المجاورين أو من طرف شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني و في المدة المحددة، فإنه يتعين على المحقق العقاري أن يقوم بمحاولة الصلح و عند الإقتضاء التنقل للمرة الثانية للميدان " أرض فلاحية" لدراسة هذه الإحتجاجات أو المعارضات.

أولاً: إصدار سند الملكية

يبدأ المدير الولائي للحفظ العقاري بتكريس نتائج التحقيق و ذلك بإصدار مقرر الترقيم و إرساله للمحافظ العقاري المختص بهدف إشهار الحقوق المعترف بها و تسليم سند الملكية و إذا لم تفضي نتائج التحقيق إلى الإقرار بأي حق، يصدر مقرر رفض الترقيم.

1- إصدار مقرر الترقيم

(1) التعليم رقم 03 مؤرخة في 27 سبتمبر 2008، متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

يقوم مدير الحفظ العقاري بمراقبة شكل الملف ويتأكد من التطبيق التام للنصوص التنظيمية، إذا كانت نتائج هذه الدراسة تمكن من الإقرار بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون المدني، بفضل ممارسة الحيازة، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر ترقيم عقاري للعقار الفلاحي موضوع التحقيق بإسم الملتمس و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص محليا لتنفيذه.

وفي حالة عدم تمكن هذه الدراسة من الإقرار بحق الملتمس في الملكية يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم ويجب أن يكون مسببا مع تبليغه لصاحب الطلب ولا يتعدى أجل أقصاه 06 أشهر إبتداء من تاريخ إيداع الطلب.

تجدر الإشارة أن هذا المقرر القابل برفض الترقيم قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة في مهلة 04 أشهر إبتداء من تاريخ تبليغ المقرر.⁽¹⁾

يحدد مقرر الترقيم بشكل نهائي حق الملكية و يتضمن إسم المالك المعترف له بالملكية، لقبه، نسبه، تاريخ وكان ميلاده و موطنه و كذا مهنته واذا كانت حالة شيوع يتوجب ذكر كل الشركاء الشيوع.

بالإضافة إلى تعيين العقار طبقا للكشف الوصفي و للمخطط الطوبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود.

ويجب على المدير الولائي للحفظ العقاري أن يسبب مقرر الترقيم العقاري و يبلغه للملتمس، و يعلم به الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في حالة العملية الجماعية.

2- إعداد سند الملكية:

(1) مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 77

بعد إرسال مدير الحفظ العقاري مقرر التقييم للمحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بتنفيذه و ذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، ويتم هذا الإشهار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة.

وإثر تنفيذ هذا الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية، طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19⁽¹⁾، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق، ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر إستلام ، وفي حالة الملكية المشاعة يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشيوخ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي، أو بموجب وكالة موثقة.

ثانياً: تسوية النزاعات

عملية الإعراف بالملكية بمقتضى التحقيق العقاري، يجب أن تراعى فيها حقوق الملاك و الحائزين المجاورين و الدولة و الجماعات الإقليمية لها، بما يفيد تلقي كل الإحتجاجات و الإعتراضات التي يبديها ذوي الشأن أثناء العملية و التي يجب أن تفيد في سجل خاص، مفتوح لهذا الغرض لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، و تعرض للجمهور للإطلاع عليها.⁽²⁾

إن تلقي الإعتراضات المقيدة بالسجل الخصاص لهذا الغرض، و بعد الإطلاع عليها يقوم مدير الحفظ العقاري بتكليف العون المحقق بالتنقل ثانية إلى أماكن المعاينة و التحقيق قصد دراسة الإحتجاجات و الإعتراضات المثارة من قبل الملاك و الحائزين المجاورين أو أي مدعي آخر.

(1) أنظر الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 26.

(2) أنظر المادة 10 من القانون رقم 02/07، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسلم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

المبحث الثالث: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني

يعتمد نظام الشهر العيني في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها⁽¹⁾. أي على العقار موضوع التصرف نفسه، إذ يخصص بموجب هذا النظام صفحة من السجل لكل لكل عقار فلاحي يعين فيها موقعه حدوده و مساحته و طبيعته القانونية و جميع الحقوق المترتبة له أو عليه.

ومن خلال هذا المبحث سيتم التعرف على كيفية تملك العقار الفلاحي عن طرق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني و ذلك بتقسيمه إلى مطلبين ، فمن خلال المطلب الأول سيتم معالجة عملية المسح بإعتبارها أحد الطرق الحديثة لتملك العقار الفلاحي، أما المطلب الثاني فسيكون بعنوان عقد الشهرة بالرغم من أنه ألغي لكن توجب عليا دراسته لأنه كان بمثابة مرحلة إنتقالية لظهور قانون 02/07 و هذا ما سيتم دراسته بالتفصيل.

المطلب الأول: عملية المسح

تتوزع الملكية في كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة ، و ملكية خاصة تعود للأفراد وما يهمننا في موضوعنا هو الملكية الخاصة العائدة للأفراد و من أجل حصر هذه الأملاك و تحديد الملكية و حصر مساحة كل مالك إستوجب الأمر إتخاذ جملة من الإجراءات تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية بالكم العقاري وهذا كله عن طريق ما يعرف بمسح الأراضي العام، وسيتم التطرق

(1) عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف، (د- ط)، الإسكندرية

1999، (د-ج)، ص5.

من خلال هذا المطلب إلى كيفية إعداد مسح الأراضي العام (الفرع الأول)، و إيداع وثائق المسح من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: إعداد مسح الأراضي العام

المسح عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار⁽¹⁾، و المتعلقة بموقعه و حدوده، و قوامه و اسم مالكه و أسباب تملكه.

أولاً: تعريف المسح

عرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات، على إختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق."⁽²⁾

ثانياً : الأساس القانوني لعملية المسح

يستمد المسح العام للأراضي وجوده القانوني من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية⁽³⁾، لاسيما المادة 25 منه و التي تعتبر ترسيخ لعملية مسح الأراضي العام وتتص على : (عند الإنتهاء من العمليات المشروعة فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموع البطاقات العقارية)، و بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر

(1) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، 2007-2008، ص 06.

(2) عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي للشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006، ص 41

(3) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1971، العدد 97.

1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، تم التطرق للمسح في المواد من 01 إلى 12، وتم التأكيد من خلال هذا الأمر على الهدف من عملية المسح باعتبارها عملية يراد من خلالها فرز ملكية سائر الملكيات وخاصة الملكيات ذات الطابع الفلاحي.⁽²⁾

ومن أجل التحكم في القطاع الفلاحي و تطويره وجب القيام بعملية المسح العام⁽³⁾، الأمر الذي تؤكد المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتضمن كفيات تنظيم شهادة الحيازة و تسليمها.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: إفتتاح عمليات المسح و إنشاء لجنة مكلفة بذلك

أولاً: إفتتاح عمليات المسح

تفتتح عملية المسح في أي بلدية بقرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح والتي تأتي بعد شهر تقريبا من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك الجرائد اليومية الوطنية وتبلغ نسخة من القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار.

(4) الأمر 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 92.

(1) أنظر المادة 2 من الأمر 74/75.

(3) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، 2009-2010، ص 11.

(4) أنظر الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

يتم إعلام الجمهور أيضا بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية وكذا في البلديات المجاورة و ذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما قبل إفتتاح هذه العمليات.(1)

ثانيا: إنشاء لجنة المسح

بعد صدور قرار الوالي الذي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار و تتكون اللجنة بالنسبة لعملية مسح العقار الفلاحي من الأعضاء التالية:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها و يعينه رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلي.

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.

- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

(1) المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام معدل و متمم، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري .
- تقوم هذه اللجنة بجمع الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية و التثبيت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم.(1)
- وأخيرا تقوم اللجنة بالبت في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناء على دعوى من رئيسها ، يقوم رئيس غرفة مسح الأراضي (كاتب اللجنة) بتحرير محضر مفصل على مداوات هذه اللجنة
- والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.

الفرع الثالث: التجسيد الميداني لعمليات المسح

تقوم اللجنة بجمع كل الوثائق و البيانات من خرائط و مخططات التي تم التحصل عليها من البلدية أو من المحافظة العقارية المعنية، و تبدأ عملية المسح بتحديد إقليم البلدية ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها.

أولاً: تحديد إقليم البلدية

نصت المادة 05 من المرسوم 62/76 على أنه: (ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها)⁽²⁾، وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع المعلومات و التوضيحات اللازمة و الكافية من طرف الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات و الهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم كذلك تقدم المعلومات من طرف الخواص.

(1) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

(2) الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.

- تلي مرحلة تقديم المعلومات، قيام الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة و ذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و يصادق عليه التقني المكلف بالعملية و الوالي أيضا .

أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى و كذلك البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية ، فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية.

ثانيا: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية

تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصور الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي، حتى يسهل العمل الميداني .

- يستدعى الأشخاص (المالكين و الحائزين)، و التأكد من هويتهم عن طريق إستظهار بطاقة التعريف أو أي وثيقة تثبت ذلك و هذا في عين المكان و بعد إجراء التحقيقات اللازمة و إدلاء المالكين و الحائزين بملاحظاتهم عند الإقتضاء و تقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم ، وبعد الإنتهاء من عملية التحقيق تبدأ عملية التحديد ، وبمجرد الإنتهاء من عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي و المالكين و الجهات المعنية و يصادق عليه في الأخير التقني القائم بالعملية نفسه.

بعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية ، يتم على مستوى مصلحة المسح إعداد و إنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل أساسا في: (1)

(1) أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين و المستغلين ذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

بعد إنجاز هذه الوثائق ترسل مباشرة إلى المحافظة العقارية مرفقة بحدول تحقيق معد خصيصا للمحافظة العقارية يحتوي على معلومات تكون مستقاة من الميدان ، مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى لواردة على العقار الفلاحي والتي تكون محل شهر في السجل العقاري.(1)

ثالثا: إيداع وثائق المسح

عند الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري و يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها(2)، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 4 أشهر وذلك بإعلانه في الجرائد اليومية الوطنية، كذلك يشهر عن طريق اللصق في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي و يجدد هذا المحضر كل 15 يوم.

الفرع الرابع : الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية

تتمثل هذه الإجراءات في ترقيم الأراضي الممسوحة و بإعتبارنا نناقش في الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية، سيتم التطرق إلى ترقيمين فقط و هما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر و الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

(1) أنظر المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(2) أنظر المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي ، حيازة هادئة، مستمرة... تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند إنقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض ، ويجري سريان المدة السابقة إبتداءاً من يوم الترقيم طبقاً للمادة 12 من المرسوم 63/76.⁽¹⁾

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية و يجري سريانها إبتداءاً من يوم الترقيم ، و يصبح هذا الترقيم ترقيمياً نهائياً عند إنقضائه ، و يمنح حينئذ لأصحاب العقارات سندات ملكية.⁽²⁾

و تجدر الإشارة هنا أنه عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة مؤقتاً، قد يحصل إحتجاج و إعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار بأن كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلاله مهلة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الذي سجل العقار الممسوح بإسمه.

و للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين و في حالة توفيقه يحرر محضر عن المصالحة يتسم بقوة ثبوتية، يكون حجة على الجميع ، و إذا فشلت محاولة الصلح يحرر كذلك محضر بعدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر، ويبقى بيد المحتج

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 112.

(2) تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عليية الشهر العقاري، تطبيقاً لنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المادة 04 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

أو المعارض مهلة 06 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه برفض إعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع بدائرة إختصاصها موقع العقار.

المطلب الثاني: عقد الشهرة

وضع المشرع الجزائري جملة من الأحكام مقررة لفائدة الحائز الذي تتوافر فيه الشروط القانونية الصحيحة عند ممارسة الحيازة بصورة سليمة منها الحصول على عقد الشهرة الذي يحرره الموثق، فعقد الشهرة يكون خاضعا للشهر كباقي العقود الرسمية حيث يتم شهره أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا حسب نص المادة 09 من المرسوم رقم 352/83⁽¹⁾، وللاطلاع أكثر على عقد الشهرة من حيث تطبيقه سابقا و إلغاءه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين حيث سيكون الفرع الأول بعنوان المقصود بعقد الشهرة أما الفرع الثاني فقد خصص لدراسة إجراءات إعداد عقد الشهرة.

الفرع الأول: المقصود بعقد الشهرة

بصدور المرسوم رقم 352 / 83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، تقرر لحائز العقار الفلاحي خاصة ، إكتساب ملكيته بالتقادم المكسب وفقا لهذا العقد و بموجب جملة من الشروط القانونية التي قررها هذا المرسوم، وللتعرف على هذا العقد و شروطه توجب أولا التعريف بعقد الشهرة ثم التطرق إلى شروط إعداد عقد الشهرة.

أولا: تعريف عقد الشهرة:

عرفه القاضي حمدي باشا عمر على أنه: (عقد الشهرة محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و إختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد).⁽²⁾

ثانيا: شروط إعداد عقد الشهرة

(1) المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة

المتضمن الاعتراف بالملكية ، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 21.

(2) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 17.

حددت المادة 01 من المرسوم 352/83 سالف الذكر شروط إعداد عقد الشهرة بصفة عامة و بما أنني بصدد دراسة العقار الفلاحي مستقل عن العقارات الأخرى فإنني سأتناول هذه الشروط وفقا لهذا الغرض و التي ستكون كالآتي:

1- الشروط المتعلقة بالعقار

يشترط في العقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه من قبل الحائز مجموعة من الشروط تتمثل أساسا في:

أ- أن يكون العقار الفلاحي ببلدية غير ممسوحة : حيث أنه يجب ألا يكون العقار الفلاحي واقعا في بلدية خضعت لإجراءات الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام⁽¹⁾، و هذا أمر بديهي لأنه منطقيا المنطقة الممسوحة معناه أن عملية تسويتها قد تمت.

ب- ألا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي: أمر منطقي لأن حائز العقار الفلاحي الذي يملك سند ملكية و الذي يكون مشهر بالمحافظة العقارية كالعقد التوثيقي و الحكم القضائي، فهذا السند له الحجية المطلقة ولا يحتاج حائز العقار الفلاحي إلى إعداد عقد الشهرة إذا كان يملك سند رسمي ، فعقد الشهرة إذا يقتصر فقط على الحائز الذي لا يملك سند رسمي، هذا الأخير يمكنه اللجوء إلى الموثق للمطالبة بإعداد عقد الشهرة و كمثال عن الحائز الذي لا يملك سند رسمي، حائز بيده عقد عرفي.

ج- أن يكون العقار الفلاحي موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص: يعتبر هذا الشرط بالغ الأهمية حيث أن عقد الشهرة مقتصر فقط على أراضي الملكية الخاصة و بالتالي تستبعد الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية.

2- الشروط المتعلقة بالحياسة

(2) زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، جامعة وهران 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ص 149.

حددت المادة الأولى من المرسوم 352/58 الشروط الواجب توافرها في الحيازة والتي تمكن صاحبها من الحصول على عقد الشهرة ، هذا المرسوم أحالنا على القانون المدني كأصل عام، والتي سبق تناولها من خلال المبحث الثاني من الفصل الأول.

3-الشروط المتعلقة بالمدة

يشترط على الحائز للحصول على عقد الشهرة، أن يكون قد حاز العقار لمدة خمسة عشر (15) سنة، أي التقادم الطويل، و 10 سنوات بالنسبة للتقادم القصير فشرط المدة هنا من أساسيات الحصول على عقد الشهرة، ولا بد من مراقبة توافره من عدمه.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الشهرة

حتى يتمكن الحائز من الحصول على عقد الشهرة يستوجب إتباع الإجراءات العملية المنصوص عليها قانونا.

أولاً: تقديم الملف إلى الموثق

قبل تحرير عقد الشهرة يتحقق الموثق من الشروط المنصوص عليها قانونا، المتعلقة بصحة الحيازة والمتعلقة بالعقار محل الحيازة⁽¹⁾، أما طالب عقد الشهرة فيجب أن يقدم للموثق ملف من ثلاث نسخ، و بموجب ذلك ينظر الموثق في مدى قيمة الوثائق و يبحث في مدة التقادم المكسب و الطبيعة القانونية للملكية ثم يباشر إجراءات التحقيق و التحري حيث أوجبت المادة الثانية من المرسوم 352/83 أنه على المعني التوجه إلى مكتب الموثق المختص إقليمياً لتحرير عقد الشهرة.⁽²⁾

(1) ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، المذكرة السابقة، ص113.

(2) القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، المتضمن قانون التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1988،

العدد 28، الملغى بموجب القانون رقم 02/06 المتضمن مهنة التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد

إلا أن قانون التوثيق الجديد 02/06 ينص صراحة على أن إختصاص مكتب التوثيق تمتد إلى كامل التراب الوطني.

ويتكون الملف المقدم من طرف طالب عقد الشهرة إلى الموثق من الوثائق الآتية:

- الأوراق المثبتة للحالة المدنية الخاصة بالمعني.

- الشهادات الثبوتية.

- مخطط الملكية للقطعة الأرضية الفلاحية.

- تصريح شرفي من قبل المدعي بأنه يحوز عقار فلاحي حيازة تطابق أحكام المادة 827 من القانون المدني، بالإضافة إلى تقديم المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية و موقعها ومساحتها ويكون ذلك من خلال بطاقة تحقيق عقاري و بطاقة بيانية للمزرعة. عندما يتأكد الموثق من الملف المقدم من قبل طالب عقد الشهرة، ويتأكد من مدة التقادم و الطبيعة القانونية ينتقل إلى المرحلة الموالية من الإجراءات.

ثانيا: التحقيق و التحري

يقوم الموثق في هذه المرحلة بالاتصال بمختلف الإدارات المعنية للتأكد من الوضعية القانونية للعقار الفلاحي محل طلب عقد الشهرة.

1- طلب رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي

يقوم الموثق بإرسال نسخة من الملف إلى رئيس البلدية مكان تواجد العقار الفلاحي محل الطلب، لتقوم المصالح المختصة بالمجلس الشعبي البلدي بالتأكد من عدم دخول العقار الفلاحي المعني ضمن أملاك الدولة أو إحتياطاتها العقارية.

2- طلب رأي مديرية أملاك الدولة

يرسل الموثق نسخة من الملف إلى نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة في الولاية ، لتحديد ما إذا كان العقار موضوع الطلب يدخل ضمن أملاك الدولة أم لا.

ويقوم هذا الأخير بإجراء تحقيق عن طريق مفتشية أملاك الدولة الواقعة بدائرة إختصاص موطن العقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه، وعندها يباشر العون المكلف التحقيق وجوبا بالتحريات لدى مصالح أملاك الدولة وخاصة فحص سجل الملكية و التنازلات، ليكشف إحتمال ملكية الدولة للعقار موضوع الطلب⁽¹⁾، كما يتصل بمصالح الحفظ العقاري و مكتب مسح الأراضي و مصلحة السكن في الولاية و المجلس الشعبي البلدي ليضطلع على كل المعلومات التي تمكنه من التحقق من الطبيعة القانونية للعقار و أيضا إجراء التحقيق مع الملاك المجاورين و الشهود المحتملين عند الضرورة.

و بعد الإنتهاء من عملية التحقيق يحول الملف بتقرير مفصل إلى نائب مدير أملاك الدولة ، مشفوعا برأيه و ملاحظاته على أنه يتعين على كل من مديرية أملاك الدولة و البلدية و إيلاغ الموثق برودهم في أجل أربعة أشهر من يوم وصول الطلب.

3- نشر الطلب:

يقوم الموثق بنشر إعلان طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية مدة أربعة أشهر و النشر في الصحافة الجهوية قصد إثارة الإعتراضات المحتملة بذلك.

4- تلقي الإعتراضات

كل شخص له مطالب أو إعتراض بشأن العقار الفلاحي موضوع الطلب ليقدمها كتابة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المعني، في أجل أربعة أشهر إبتداء من تاريخ النشر في الصحافة.⁽²⁾

ثالثا: تحرير العقد و شهره بالمحافظة العقارية

بعد إنتهاء آجال الإشهار (النشر)، ومع إنعدام المعارضة ، يحرر الموثق عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية بإسم الطالب حسب الشكليات المعتادة ويخضع العقد

(1) موسى خيرة ، التقادم المكسب للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لماجستير في القانون الخاص،

فرع القانون العقاري، جامعة تبسة، 2009-2010، ص 88.

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص126.

المحرر بهذا الشكل و المرفق بنسخ الوثائق المكونة للملف لإجراء الشهر العقاري، مروراً
بمرحلة تحرير العقد ثم تسجيله وهذه المراحل نذكرها كآآتي:

1- تحرير العقد

لا يخضع عقد الشهرة إلى الإجراءات و الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى
كالبيع مثلاً وغيره فلا يقوم الموثق مثلاً بإعادة تلاوة العقد على طالب عقد الشهرة ، كما
أنه غير ملزم بذكر أصل الملكية و يكتفي فيه الموثق بالإشارة إلى:

- حضور صاحب الطلب الذي إلتمس إثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب
و هذا بعد أخذ هويته كاملة.

- تحديد العقار الفلاحي المراد إكتسابه تحديداً نافياً للجهالة من ناحية تسميته،
مساحته، معالمه الحدودية وفقاً للمخطط المعد من طرف الخبير.

- الإشارة إلى عدم خضوع القطعة الأرضية لعملية المسح العقاري.

- التأكيد على أن صاحب الملف قدم كل الوثائق المطلوبة قانوناً .

وكذا قيام الموثق بجميع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

- إثبات عدم ورود أي إعتراض ضد طلب عقد الشهرة.

2- تسجيل العقد

نصت المادة 75 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل⁽¹⁾، على تسجيل
مختلف العقود المحررة من قبل الموثق لدى مصلحة الطابع و التسجيل بمفتشية الضرائب
التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً و ذلك في أجل لا يتجاوز شهر تحت طائلة غرامة نقدية

(1) الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 81.

وهو ما أكدت أيضا عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

3- شهر العقد

لا يمكن لصاحب الشهرة أن يدعي الملكية على أساس التقادم المكسب ما لم يتم شهر عقده بمصلحة الشهر العقاري فالشهر هو الوسيلة الوحيدة التي يعتد بها لنقل الملكية⁽²⁾، و سائر

الحقوق العينية الأخرى و إعمالا بنص المادة 15 الفقرة الأولى 74/75 المتضمن

إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي نصت على أنه:

(كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية).⁽³⁾

تجدر الإشارة إلى أن عقد الشهرة تم إلغاء العمل به في الميدان العملي نظرا للعواقب السيئة لهذا العقد و من بين هذه الإشكالات أن الموثقين أصبحو يحررون عقود شهرة حتى في العقارات التي لها سندات مشهرة إذ أصبح هذا النوع من العقود يحرر دون أن يتحقق الموثقون من الوثائق المودعة لديهم.

(2) المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.

(2) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري-قسنطينة، 2008، ص 133.

(3) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، المرجع السابق، ص 62-63.

خلاصة الفصل الثاني:

إن حيازة العقار الفلاحي في مفهوم المشرع الجزائري مرتبط بأبعاد أخرى أكثرها حجية على الغير، من خلال تملك العقار الفلاحي بمرور مدة من الزمن حددها القانون صراحة ، هذا التملك يعرف بالتقادم المكسب وهو أنواع:

- تقادم مكسب طويل يتم بمرور خمسة عشر (15) سنة مع توفر الحيازة و حسن النية.
- تقادم مكسب قصير يكون بمرور عشرة (10) سنوات.
- تقادم الحقوق الميراثية يكون بمرور ثلاث ثلاثين (33) سنة كاملة.

يتم التقادم المكسب من خلال نظامين مختلفين نص عليهما المشرع الجزائري فالنظام الأول هو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي ، من خلال هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية بصفة عامة على أساس أسماء الأشخاص، من خلال هذا النظام يمكن تملك العقار الفلاحي بعدة طرق أهمها:

1- الحيازة المادية: عن طريق إعداد شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يعد هذا السند بإسم الشخص الحائز (سند إسمي) بموجب المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

2- الأحكام القضائية: تكون الأحكام القضائية مصرحة و كاشفة للحقوق لإكتساب العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب من خلال نظام الشهر الشخصي.

بالإضافة إلى إستحداث المشرع الجزائري طريقة أخرى لتملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب تتمثل في التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون 02/07 الصادر بتاريخ 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية.

أما بالنسبة للنظام الثاني فهو ما يعرف بنظام الشهر العيني، بموجب هذا النظام يتم شهر التصرفات على أساس العين ذاتها وهذا من خلال طريقتين:

الطريقة الأولى: تتمثل في عملية المسح العقاري الهادفة إلى تعيين جميع البيانات الموضحة لهوية العقار الفلاحي (حدود، مساحة، قوامه التقني،... إلخ).

تنظم عملية المسح بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

أما الطريقة الثانية: تتمثل في عقد الشهرة المنظم بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، حيث يتم إعداد هذا المحرر من قبل الموثق و بناء على تصريح طالب عقد الشهرة و بتوافر جملة من الشروط و إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352/83 المذكور أعلاه غير أن عقد الشهرة أثار العديد من المشاكل أكثر من إيجادها للحلول التي قنن من أجلها، من بينها أن الموثقين أصبحوا يحررون عقود شهرة حتى في العقارات التي لها سندات مشهرة إذ أصبح هذا النوع من العقود يحرر دون أن يتحقق الموثقون من الوثائق المودعة لديهم.

لذلك تدارك المشرع الجزائري الوضع السلبي الذي آل إليه التعامل بهذا العقد و ألغى التعامل به بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري.

خلاصة الموضوع:

من أهم ما يمكن أن نخلص إليه الآتي:

1- إن التمسك و الإدعاء بالملكية العقارية الفلاحية، هذا الحق الذي كرسته أغلب المنظومات القانونية نظرا لما له من أهمية بالغة في التنمية الإقتصادية و غيرها هذا الحق و بالتحديد حق الملكية العقارية الخاصة التي من ضمنها الملكية العقارية الفلاحية ، أحاطها المشرع الجزائري بقدر من الإهتمام نظرا لأهميتها العملية لتنظيم الملكية العقارية بصفة عامة.

حيث يعتبر العقار الفلاحي بصفة عامة مجموعة من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، فمن خلال هذا المبدأ أعاد المشرع الجزائري سن قواعد و ضوابط قانونية و تنظيمية للعقار الفلاحي و هذا بغرض حمايتها و تنظيمها من خلال وضع الأطر القانونية لإكتسابها و لدرء الفوضى في نهب العقار.

و من بين التنظيمات المعمول بها و الطرق المحددة لإكتساب الملكية العقارية الفلاحية الخاصة دون العامة التابعة للدولة عملا بالمبدأ:

"ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز إكتسابه بالتقادم".

إتبع المشرع الجزائري نظامين مختلفين لشهر الحقوق العينية العقارية المكتسبة فبالنسبة لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص و ليس على أساس أسماء الأشخاص ن ومن بين الطرق المكسبة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة في إطار هذا النظام:

2- الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية على رأس هذه الطرق، هذه الأخيرة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

3- تعتبر شهادة الحيازة سند إسمي محرر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود إختصاصه و سلطاته وبتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم 254/91 السالف الذكر.

4- زيادة على شهادة الحيازة أضاف المشرع الجزائري جانب آخر لإكتساب الملكية العقارية الفلاحية ألا وهو الأحكام القضائية النهائية المصرحة و الكاشفة لواقعة الحيازة.

5- أما بالنسبة لنظام الشهر العيني المتبع في الجزائر نظرا لفشل نظام الشهر الشخصي و عدم قدرته على تحقيق الأهداف المسطرة لأجله، فإن نظام الشهر العيني يعتمد في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل الشهر، هذا النظام حقق ما عجز عنه نظام الشهر الشخصي من دعم الإئتمان العقاري و تحقيق إستقرار الملكية العقارية ، وتعد عملية المسح حاليا هي المجسدة لهذا النظام بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. على خلاف عقد الشهرة سابقا المحرر من طرف الموثق بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم

المكسب و إعداد عقد الشهرة الملغى بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، حيث تم إلغاء عقد الشهرة لإثارته العديد من المشاكل أكثر من إيجادها للحلول وأيضاً بشأن القوة الثبوتية لعقد الشهرة بدليل أن العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها بأحكام قضائية.

تجدر الإشارة هنا أن عقد الشهرة قبل إلغائه من جانب المشرع الجزائري كان هذا العقد بعد أن يتم تحريره من طرف الموثق يقدم إلى مصلحة التسجيل لإستيفاء الرسوم التي أوجبها القانون و التي يدفعها المعني بعقد الشهرة طبقاً لنص المادة 75 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتعلق بقانون التسجيل.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع:

من أهم ما يمكن أن نخلص إليه من خلال دراستنا لهذا الموضوع الآتي:

1- إن التمسك و الإدعاء بالملكية العقارية الفلاحية، هذا الحق الذي كرسته أغلب المنظومات القانونية نظرا لما له من أهمية بالغة في التنمية الإقتصادية و غيرها هذا الحق و بالتحديد حق الملكية العقارية الخاصة التي من ضمنها الملكية العقارية الفلاحية ، أحاطها المشرع الجزائري بقدر من الإهتمام نظرا لأهميتها العملية لتنظيم الملكية العقارية بصفة عامة.

حيث يعتبر العقار الفلاحي بصفة عامة مجموعة من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، فمن خلال هذا المبدأ أعاد المشرع الجزائري سن قواعد و ضوابط قانونية و تنظيمية للعقار الفلاحي و هذا بغرض حمايتها و تنظيمها من خلال وضع الأطر القانونية لإكتسابها و لدرء الفوضى في نهب العقار.

و من بين التنظيمات المعمول بها و الطرق المحددة لإكتساب الملكية العقارية الفلاحية الخاصة دون العامة التابعة للدولة عملا بالمبدأ:

"ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز إكتسابه بالتقادم."

إتبع المشرع الجزائري نظامين مختلفين لشهر الحقوق العينية العقارية المكتسبة فبالنسبة لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص و ليس على أساس أسماء الأشخاص و من بين الطرق المكسبة للملكية العقارية الفلاحية الخاصة في إطار هذا النظام:

2- الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية على رأس هذه الطرق، هذه الأخيرة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

خلاصة الموضوع

3- تعتبر شهادة الحيابة سند إسمي محرر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود إختصاصه و سلطاته ويتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم 254/91 السالف الذكر .

4- زيادة على شهادة الحيابة أضاف المشرع الجزائري جانب آخر لإكتساب الملكية العقارية الفلاحية ألا وهو الأحكام القضائية النهائية المصرحة و الكاشفة لواقعة الحيابة.

5- أما بالنسبة لنظام الشهر العيني المتبع في الجزائر نظرا لفشل نظام الشهر الشخصي و عدم قدرته على تحقيق الأهداف المسطرة لأجله، فإن نظام الشهر العيني يعتمد في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل الشهر، هذا النظام حقق ما عجز عنه نظام الشهر الشخصي من دعم الإئتمان العقاري و تحقيق إستقرار الملكية العقارية ،وتعد عملية المسح حاليا هي المجسدة لهذا النظام بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. على خلاف عقد الشهرة سابقا المحرر من طرف الموثق بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة الملغى بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، حيث تم إلغاء عقد الشهرة لإثارته العديد من المشاكل أكثر من إيجادها للحلول وأيضا بشأن القوة الثبوتية لعقد الشهرة بدليل أن العديد من عقود الشهرة تم إلغائها بأحكام قضائية .

تجدر الإشارة هنا أن عقد الشهرة قبل إلغائه من جانب المشرع الجزائري كان هذا العقد بعد أن يتم تحريره من طرف الموثق يقدم إلى مصلحة التسجيل لإستيفاء الرسوم التي أوجبها القانون و التي يدفعها المعني بعقد الشهرة طبقا لنص المادة 75 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتعلق بقانون التسجيل.

بعد قيامنا بدراسة موضوع حيازة العقار الفلاحي وتملكه بالتقادم المكسب في التشريع الجزائري، يتضح لنا جليا مدى إهتمام المشرع الجزائري وحرصه على تنظيم الملكية العقارية الفلاحية، وذلك من خلال إصدار جملة من النصوص القانونية تتوافق مع الواقع الميداني وكذا مسايرة التغيرات السياسية و الإقتصادية ذلك أن العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة يثير عدة إشكالات من أهمها كيفية حيازته و إكتسابه بالتقادم، فبموجب القانون المدني و القوانين المكملة له خاصة قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، فإن حيازة العقار الفلاحي و تملكه بالتقادم المكسب ساهم وبشكل كبير في تقليص المنازعات المثارة أمام المحاكم، وكذا تطهير الملكية العقارية الفلاحية وتحديدتها من خلال الحيازة المادية في ظل نظام الشهر الشخصي، ونظرا لمساوئ هذا النظام إستحدث نظام الشهر العيني وفقا لتقنيات جديدة من شأنها تنظيم الملكية العقارية من أهمها مسح الأراضي العام بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

بناء على ما تقدم نستخلص النتائج الآتية:

1-تبنى المشرع الجزائري لنظامين مختلفين لكسب الملكية العقارية الفلاحية، فنظام الشهر الشخصي إعتد على آلية الحيازة المادية من خلال إعداد شهادة الحيازة و التحقيق العقاري و الأحكام القضائية، أما نظام الشهر العيني فعملية المسح العقاري المستحدثة بموجب الأمر 74/75 تعد أهم وسيلة.

2- حيازة العقار الفلاحي لا تقتصر على الأملاك العقارية الفلاحية المملوكة ملكية خاصة، بل تمتد إلى العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من خلال الإستغلال بإنشاء مستثمرات فلاحية عن طريق عقد الإمتياز الفلاحي، و كذلك العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية فنمط إستغلاله يتم بموجب عقد الزراعة و عقد المساقاة.

3- إكتساب العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب يقتصر فقط على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، خلافا للعقار الفلاحي التابع للأملاك العامة و الخاصة للدولة و العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية.

4- التقادم المكسب الطويل للعقار الفلاحي يتم بمرور خمسة عشر (15) سنة كاملة، أما التقادم المكسب القصير فيكون بمرور عشر سنوات (10).

5- الحكم القضائي النهائي له الحجية المطلقة و القوة الثبوتية في إكتساب العقاري الفلاحي في حالة ما إذا تم تسجيله و شهره بالمحافظة العقارية.

6- لم يحقق عقد الشهرة الملغى بموجب القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية و تسلم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الأهداف المرجوة منه خاصة بشأن القوة الثبوتية، بدليل أن العديد من عقود الشهرة تم إلغائها بأحكام قضائية.

و أما المقترحات التي ننتهي إليها فنوجزها في الآتي:

1- تشجيع العمل في القطاع الفلاحي من خلال منح إمتيازات للفلاحين و مواصلة الدعم المالي بمنح القروض الفلاحية لدفع عجلة التنمية وإلغاء التبعية للدول الأخرى.

2- معظم الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة غير مستغلة، نظرا للمنازعات المثارة بشأنها، مما يستدعي إيجاد حلول قانونية مستعجلة و فعالة في الجانب الميداني و خاصة فيما يتعلق بفرض جملة الإلتزامات على الحائزين للأراضي الفلاحية من ذلك الإستغلال الفعلي لها، و بالمقابل على الدولة منح تسهيلات للحائزين الفعليين للأراضي الفلاحية في إتمام إجراءات الحيازة للإنتفاع الأمثل بالعقار الفلاحي من جهة و حماية للحائز من جهة أخرى.

3- مواصلة العمل بنظام الشهر الشخصي المجدد في شهادة الحيازة خاصة لأنه مع مرور الزمن سيفقد التقادم المكسب أهميته و ذلك بعد إتمام عملية المسح في كامل التراب الوطني.

أولاً: قائمة المصادر

1- النصوص الرسمية:

1- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1976.

2- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1998.

أ- الأوامر:

3- الأمر 66/154 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 47.

4- الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971.

5- الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، مؤرخة في 18/12/1975 الأمر 76/105 المؤرخ في 18/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81.

6- الأمر 75/58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المنشور في الجريدة الرسمية، بتاريخ 30/09/1975، العدد 78.

7- الأمر 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد، 55، سنة 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90/25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

ب- القوانين:

8- القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 غشت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية سنة 1983، العدد 34.

9- القانون رقم 84/11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1984.

10- القانون رقم 27/88، المؤرخ في 12/07/1988، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 13/07/1988، الملغى بموجب القانون رقم 02/07، المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08/03/2006.

11- القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 52.

12- القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991

13- القانون رقم 07/01، المؤرخ في 22 مايو 2001، الجريدة الرسمية، العدد 29، سنة 2001، يعدل و يتم القانون 10/91، المتعلق بالأوقاف

14- القانون رقم 02/07، الصادر بتاريخ 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسلم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15.

15- القانون 16/08 مؤرخ في أول شعبان عام 1429، الموافق ل 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46.

16- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46.

17- القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

ج- المراسيم:

18- المرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، معدل و متمم الجريدة الرسمية، العدد 30، مؤرخة سنة 1976.

19- المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

20- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، المتضمن الإقرار بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/06/1983.

22- المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، الجريدة ، الرسمية العدد 36، المؤرخة في 31/01/1991.

23- المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجدد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية ، العدد 60.

24- المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26 المؤرخة سنة 2008.

25- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

26- المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69.

د- التعليمات:

27- التعليمات رقم 03، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، متعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

28- التعليمات الوزارية المشتركة ، بين (وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية)، رقم 654، المؤرخة في 11/09/2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

29- تعليمات وزارية مشتركة، بين (وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية والصيد البحري)، رقم

1808، مؤرخة في 05 ديسمبر 2017، متعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من الجان الولائية.

هـ- القرارات

30- قرار المحكمة العليا رقم 176-180 المؤرخ في 30/09/1998، المجلة القضائية، قسم الوثائق و الدراسات القانونية، الغرفة العقارية ، العدد الثاني ، سنة 1989

31- قرار المحكمة العليا رقم 0765605 المؤرخ في 13/06/2013، المجلة القضائية، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، الغرفة العقارية، العدد الأول سنة 2013.

و- المنشائير:

32- منشور وزاري مشترك، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري، حول إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة تربية الحيوانات رقم 108، المؤرخ في 23 فبراير 2011 .

33- منشور وزاري، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية، رقم 558، المؤرخ في 03 سبتمبر 2014، يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

34- منشور وزاري مشترك، بين (وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري)، رقم 1809، مؤرخ في 05 ديسمبر 2017، متعلق بإجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثانيا: قائمة المراجع:

1- المراجع العامة و الخاصة:

35- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحقو تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 09، (د-ج)، الجزائر، 2007.

36- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، (د-ط)، الجزء الثاني، (د-ب-ن)، (د-س-ن).

- 37- بيان يوسف رجب ، دور الحيازة في الرهن الحيازي، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، (د-ج)، الأردن، 2010.
- 38- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، (د- ط)، (د- ج)، الجزائر، 2006.
- 39- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، (د- ط)، (د- ج)، بيروت، (د- س- ن).
- 40- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، (د- ط)، الجزائر، 2004.
- 41- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، (د- ط)، الجزائر، 2004.
- 42- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة- عقد الشهرة- شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، (د- ط)، (د- ج)، الجزائر، 2001.
- 43- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، (د- ط)، (د- ج)، عنابة، 2000.
- 44- ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، (د-ط)، دار قانة للنشر و التوزيع، الجزائر، (د-ج)، 2011.
- 45- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، (د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، (د-ج).
- 46- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- أحكامها و مصادرها، (د-ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، (د-ج)، 2007.
- 47- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د-ط)، منشورات بغداد، الجزائر، (د-س-ن).
- 48- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، (د-ط)، دار الفكر العربي، القاهرة، 2006.
- 49- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.

- 50- سنية أحمد يوسف، حماية الحياة بين النيابة العامة و القضاء المستعجل،(د-ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.
- 51- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،(د-ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 200.
- 52- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه،(د-ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د-ج)، 1999.
- 53- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني-حق الملكية-، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، الجزء الثامن، 1967.
- 54- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، الجزء التاسع، لبنان، 1968.
- 55- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، الجزء العاشر 1970.
- 56- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها،(د-ط)، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر،(د-ج)، 2005.
- 57- عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي،(د-ط)، دار المطبوعات الجامعية،(د-ب-ن)،(د-ج)، 2003.
- 58- علي كحلون، القانون العقاري الخاص- المبادئ العامة-نظام العقارات المسجلة نظام العقارات غير المسجلة،(د-ط)، مركز النشر الجامعي،(د-ب-ن)،(د-ج)، 2009.
- 59- عمار علوي، الملكية و التقادم العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، (د-ج)، الجزائر، 2006.
- 60- عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، عالم الطباعة و النشر و التوزيع، المجلد الأول، القاهرة، 2008.
- 61- فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري،(د-ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،(د-ج)، 2010.

- 62- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن، (د-ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د-ج)، 2003.
- 63- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الطبعة الثانية، طبع الديوان للأشغال التربوية، (د-ب-ن)، 2001.
- 64- محمد حسين منصور، نظرية الحق، (د-ط) ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2004
- 65- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (د-ط)، منشورات بغداددي، (د-ب-ن)، الجزائر، (د-ج)، 2009.
- 66- محمدي فريدة زاوي، الحيازة و التقادم المكسب، (د-ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د-ج)، 2000.
- 67- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، (د-ب-ن)، (د-ج)، 2000.
- 68- نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا و تطبيقا، (د-ط)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، (د-ج)، 2008.
- 69- مصطفى مجدي هرجة، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، (د-ط) ، (د-ت-ن)، (د-ب-ن)، (د-ج).

ثالثا- الأطروحات و الرسائل:

أ- الأطروحات

- 70- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة وهران 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016.
- 71- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
- 72- لشهب حورية، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012.

73- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الإجتهااد القضائي و الممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، 2015.

ب- رسائل الماجستير:

74- آسيا حميدوش، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.

75- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.

76- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2009.

77- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، 2007-2008.

78- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري-قسنطينة، 2008.

79- فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007.

80- موسى خيرة، التقادم المكسب للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، 2010.

81- ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، قسنطينة، 2007.

82- وهاب عياد، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري- قسنطينة، 2007-2008.

رابعاً: المقالات العلمية

83- عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي للشيخ العربي التبسي، 2006.

خامساً: المجالات القضائية:

84- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1989.

85- المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2001.

86- المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2013.

ثالثاً: المواقع الإلكترونية

87- الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية، الجزائر.

<http://www.minagri.dz>

86- الموقع الرسمي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين.

<http://www.unpalgeria.org>

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
07	الفصل الأول: ماهية حيازة العقار الفلاحي في التشريع الجزائري
08	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري
08	المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي
09	الفرع الأول: المقصود بالعقار الفلاحي .
10	الفرع الثاني: أنواع العقارات
14	المطلب الثاني: القوام التقني للعقار الفلاحي
14	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة
15	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب
15	المطلب الثالث: الأصناف القانونية للعقار الفلاحي
16	الفرع الأول: العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية
22	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص
24	الفرع الثالث: العقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية
27	المبحث الثاني: مفهوم الحيازة في التشريع الجزائري
27	المطلب الأول: المقصود بالحيازة
27	الفرع الأول: تعريف الحيازة
28	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحيازة
29	الفرع الثالث: التمييز بين الحيازة و ما يشابهها
31	المطلب الثاني: عناصر الحيازة و شروطه
31	الفرع الأول: عناصر الحيازة
33	الفرع الثاني: شروط صحة الحيازة
34	المطلب الثالث: مجال الحيازة و زوالها
34	الفرع الأول: مجال الحيازة
36	الفرع الثاني: زوال الحيازة
38	خلاصة الفصل الأول
39	الفصل الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب
40	المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب في التشريع الجزائري
40	الفرع الأول: التعريف الفقهي للتقادم المكسب
41	الفرع الثاني: التعريف القضائي للتقادم المكسب
41	المطلب الثاني: الأساس القانوني للتقادم المكسب
41	المطلب الثالث: أنواع التقادم المكسب
42	الفرع الأول: التقادم المكسب القصير و شروطه

43	الفرع الثاني: التقادم المكسب الطويل و شروطه
44	الفرع الثالث: تقادم الحقوق الميراثية
45	المبحث الثاني: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر الشخصي
46	المطلب الأول: التقادم المكسب أساس للتملك عن طريق الحيازة المادية
46	الفرع الأول: مفهوم شهادة الحيازة
47	الفرع الثاني: إعداد و تسليم شهادة الحيازة
50	الفرع الثالث: آثار تسليم شهادة الحيازة
52	المطلب الثالث: التقادم المكسب أساس للتملك عن طريق التحقيق العقاري
52	الفرع الأول: المقصود بالتحقيق العقاري
53	الفرع الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق التحقيق العقاري
55	الفرع الثالث: إصدار سند الملكية و تسوية النزاعات
58	المبحث الثالث: تملك العقار الفلاحي عن طريق التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني
58	المطلب الأول: عملية المسح
59	الفرع الأول: إعداد مسح الأراضي العام
60	الفرع الثاني: إفتتاح عمليات المسح و إنشاء لجنة مكلفة بذلك
62	الفرع الثالث: التجسيد الميداني لعمليات المسح
64	الفرع الرابع: الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية
65	المطلب الثاني: عقد الشهررة
66	الفرع الأول: المقصود بعقد الشهررة
68	الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الشهررة
73	خلاصة الفصل الثاني
75	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر و المراجع
	خلاصة الموضوع
	الفهرس

الملحق رقم 01:

وصل إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم
إلى حق إمتياز.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

وصل إيداع ملف

أنا الممضي أسفله السيد رئيس القسم الفرعي الفلاحي لدائرة الماء الأبيض
أشهد أنني استلمت ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المودع من طرف
السيد عضو المستثمرة الفلاحية
الكائن مقرها ببلدية

هام : دون المساس بحالات عدم مطابقة الطلب التي يمكن أن تؤدي إلى الحرمان من الاستفادة من حق
الامتياز، و إلى غاية توقيع العقد و دفتر الشروط نوز الصلة، لا يشكل هذا الوصل الاتي إيداع

كل تصريح يلزم مسؤولية صاحبه .

23 NOV 2011



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

وصل إيداع ملف

أنا الممضي أسفله السيد رئيس القسم الفرعي الفلاحي لدائرة الماء الأبيض
أشهد أنني استلمت ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، المودع من طرف
السيد عضو المستثمرة الفلاحية
الكائن مقرها ببلدية

هام : دون المساس بحالات عدم مطابقة الطلب التي يمكن أن تؤدي إلى الحرمان من الاستفادة من حق
الامتياز، و إلى غاية توقيع العقد و دفتر الشروط نوز الصلة، لا يشكل هذا الوصل الاتي إيداع
الملف

كل تصريح يلزم مسؤولية صاحبه .

1 NOV 2011



الملحق رقم 02:

الرد على طلب إستفسار "الإستفادة من حق
الإمتياز".

لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الحويجبات في : 2017/04/05
السيد/رئيس المجلس الشعبي البلدي
إلى /مكتب الاستاذة شريف أمال
محامية لدى المجلس

ولاية : تيسسة
دائرة : الماء الابيض
بلدية : الحويجات
رقم : 42.../ب ح 2017

الموضوع : بخصوص طلب استفسار

المرجع : مراسلتكم المؤرخة في 2017/04/04

بناء على مراسلتكم المشار إليها بالمرجع أعلاه و المتضمنة طلب استفسار

يشرفني أن أوافيكم بالمعلومات التالية :

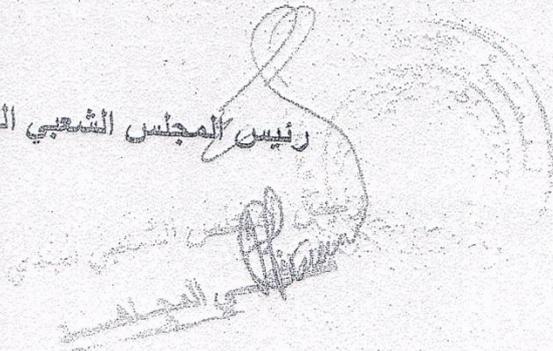
السيد : موجود ضمن قائمة المقترحين للاستفادة من حق الامتياز و

هذا بملحق محضر لجنة الدائرة رقم 001 المؤرخ في 2012/07/08 لقطعة ارض مساحتها

12 هكتار منطقة الماء الاسود.

تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الملحق رقم 03:

وعد بتخصيص رهن حيازي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للتوثيق بتبسة
الأستاذ / مرارشي التجاني - الموثق

وعد بتخصيص رهن حيازي

الرقم : 2011/18

التاريخ : 2011/01/18

- أمام الأستاذ / مرارشي التجاني - الموثق بتبسة - حي تيفاست عمارة ب 01 رقم :
01 ، و الممضي أسفله .

* حضر كل من /

01- السيد / ، فلاح ، الساكن بلدية الحويجات - ولاية تبسة
المولود بالماء الأبيض - ولاية تبسة بتاريخ : 1957/07/01 حسب ما يستفاد من
بيانات رخصة سياقته الصادرة عن دائرة الماء الأبيض بتاريخ : 2000/05/07 تحت
رقم : 12/09/01116 .

* شهادة ميلاد رقم : 255 .

* الذي بحضوره هذا أعلن بأنه يلتزم أمام بنك الفلاحة والتنمية الريفية- وكالة الماء
الأبيض برهن العتاد الذي سيشتريه لاحقا والمعين أدناه على سبيل الضمان عن
القرض الذي سيتلقاه من البنك المذكور أدناه .

02- بنك الفلاحة والتنمية الريفية- وكالة الماء الأبيض .

* الممثل من قبل مديره السيد / غرايبية حسين ، المتصرف باسم و لحساب الوكالة ،

المعين بموجب مقرر صادر عن السيد / الرئيس المدير العام للبنك بتاريخ :

2007/07/29 تحت رقم : 2007/285 .

البنك الكائن مقره الرئيسي بالجزائر العاصمة 17 شارع العقيد عميروش ، برأسمال قدره

33.000.000.000.00 دج .

المقيد بالمركز المحلي للسجل التجاري بالجزائر العاصمة تحت رقم : 00 ب

0011640 .

ضريبة الطابع المحصل
لفائدة الخزينة
رخصة رقم: 098م ض ت
بتاريخ: 1996/03/26



الورقة الأولى

* الرقم الجبائي : 198016070086917 .
* الحاضر و القابل باسم و لحساب البنك الذي يمثله هذا الوعد بالرهن الحيازي الآتي

تعيينه /

تعيين العتاد

* الفاتورة النموذجية المؤرخة في: 2011/01/16 ، الصادرة عن التعاونية الفلاحية
لخدمات التوزيع والصيانة للعتاد الفلاحي .

Designation	Qts	PU.CNAC	Montant CNAC
TRACTEUR C 6807.68cv a 2 RM/FBHJ	01	1.762.290,00	1.762.290,00
REMORQUE 4T 2R	01	244.213,20	244.213,20
CITERNE E/I 3000 L	01	155.232,00	155.232,00
COVER /CROOP 10/20 TRAINEE	01	241.025,64	241.025,64
CHARRUE 3 Socs	01	92.268,00	92.268,00
RAMASSEUSE Presse	01	554.400,00	554.400,00
Faucheuse	01	171.000,00	171.000,00
Giroi ANdaineur	01	216.150,00	216.150,00
TOTAL HT			3.436.578,84
TVA 17 %			584.218,40
TOTAL T.T.C			4.020.797,24

القرض

مليونان وأربعمائة وواحد وخمسون ألف ومائتان وسبعة وتسعون
دينار جزائري (2.451.297,00 دج).

* ستقدر الفوائد التي ستحصل على مبلغ القرض بنسبة : خمسة فاصل خمسة
وعشرون (5.25 %) بالمائة .

- المدة الإجمالية : أربعة (04) سنوات ابتداء من تاريخ التعبئة بالإضافة إلى سنة
(01) واحدة تأجيل .

(3)

التكاليف والشروط

* وقع هذا الوعد بالرهن الحيازي تحت الالتزامات و الشروط العادية منها و القانونية السارية المفعول في هذا المجال خاصة تلك التي ينبغي على الواعد بالرهن تنفيذها و مراعاتها وهي كما يلي /

- يتعين على الواعد بالرهن بمجرد اقتنائه للعتاد محل هذا العقد بإتمام إجراءات الرهن الحيازي النهائي كالإمضاء على عقد الرهن و إجراء القيد لدى المركز الوطني للسجل التجاري و غيرها .

- الالتزام بتسديد القرض في آجاله .
- القيام أيضا لدى شركة التأمين بإجراء التأمين الشامل على العتاد محل الوعد بالرهن من كل الأخطار بالاكتتاب تأمين للعتاد و تجديده دوريا محل الوعد بالرهن من كل الأخطار ، و يحل البنك حلولا عينيا في التعويض المستحق بسبب الحادث المؤدي إلى الهلاك الجزئي أو الكلي في حدود المبالغ المستحقة له بدون حاجة إلى تدخل الراهن .

- في حالة عدم تنفيذ الالتزام يصبح القرض حال الأداء و تبعا لذلك يتم اتخاذ جميع الإجراءات القانونية لاسترجاع الدين و ملحقاته .
- وللبنك حق اكتتاب التأمين الشامل السابق الذكر في حالة عدم الكتابة من الموعود له بالرهن .

الحالة المدنية

* صرح الواعد بالرهن تحت طائلة العقوبات القانونية بأنه من جنسية جزائرية ليس في حالة إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع .

المنازعات

* كل المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ هذا العقد تعرض من الطرف الذي يهيمه الأمر أمام محكمة تبسة .

المصاريف

* يتحمل الواعد بالرهن جميع المصاريف و الرسوم الناتجة عن هذا العقد .

ضريبة الطابع المحصل
لفائدة الخزينة
رخصة رقم: 098م ض ت
بتاريخ: 1996/03/26

الورقة الثانية و الأخيرة



الموصى

* من أجل تنفيذ هذا العقد اختار الواعد موطنه بمقر سكنه المذكور أعلاه وبالنسبة لبيك
الفلاحة والتنمية الريفية - وكالة الماء الأبيض .

* تم العقد وإثباته لذلك حرر بمكتبنا
* عام ألفين وإحدى عشر

* وفي اليوم الرابع والعشرون من شهر جانفي

* وبعد التلاوة في مجلس العقد أمضى الطرفان المتعاقدان مع الموثق .

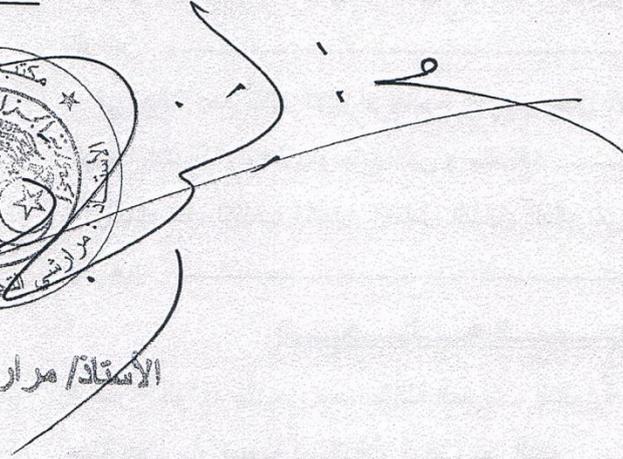
التسجيل

* سجل هذا العقد بمفتشية التسجيل و الطابع لولاية تبسة بتاريخ: 2011/01/30 وصل

رقم : 01101681 .

و ذيلت التأشيرة بإمضاء مفتش التسجيل السيد / ع. مفتاح .

الموثق



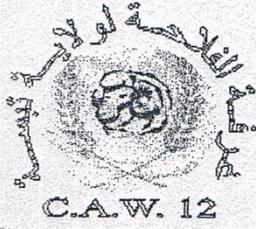
الاستاذ/ مرارشي التجاني

نسخة تتكون من ورقتين
اثنتين دون تشطيب أو إحالة

الملحق رقم 04:

شهادة إستغلال

(شهادة إعتراف بصفة فلاح)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

غرفة الفلاحة لولاية تبسة

C.A.W. 12

03 جويلية 2012

تبسة في:

الرقم: 01/2012

شهادة استغلال

(شهادة اعتراف بصفة فلاح)

يشهد رئيس مجلس الإدارة لغرفة الفلاحة لولاية تبسة أن

السيد:

المولود بتاريخ: 10/07/1951 فلاح

بيادية: الكوخيل

قدرها: (0.14) هكتار

ويملك عدد من المواشي مبينة كما يلي:

• عدد الأغنام: كبيرة: صغيرة

• عدد الماعز: كبيرة: صغيرة

• عدد الأبقار: كبيرة: صغيرة

و صنف من طرف اللجنة الخاصة بالبطاقة المهنية كما يلي:

الصنف المهني: 03C

يعني: هتيج

النشاط المهني: 02

سلمت له هذه الشهادة لإتمام ملف إداري.

الرئيس



الملحق رقم 05:

شهادة

(مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي)

الملحق رقم 06:

تصريح شرفي بإستغلال قطعة أرض فلاحية

تصريح شرفي

أنا الموقع أدناه السيد :
المولود بتاريخ: 1957.07.04 بـ (الحال اليماني)
صاحب بـ (ت. و) / ر.س رقم: 12/09/011116 الصادرة بتاريخ: 2000.05.07
من طـ رفا دائـ رة: (الحال اليماني) -

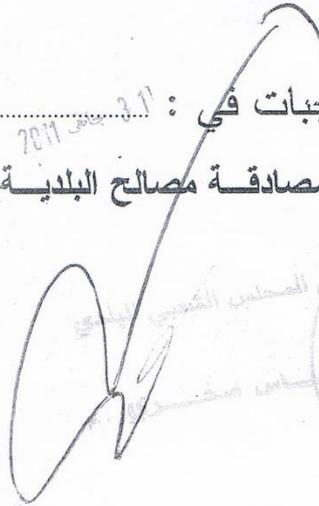
أصرح بشرفي أنني أستغل قطعة ارض فلاحية مساحتها :
(120 هكتار) (الحال اليماني)
كائنة بمنطقة: (الحال اليماني) بلدية الحويجبات .

يحدّها من :

- الشمال :
- الجنوب :
- الشرق :
- الغرب :

الحويجبات في : 21 شهر 2011
مصادقة مصالح البلدية

إمضاء المعني بالأمر






الملحق رقم 07:

أمر إستعجالي

(حماية حيازة قطعة أرض فلاحية)

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

أمر استعجالي

مجلس قضاء تبسة
محكمة تبسة
القسم: الاستعجالي
استعجالي

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة تبسة بتاريخ: الثامن والعشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و سبعة عشر برئاسة السيد (ة): مصابحية محمد رئيس المحكمة وبمساعدة السيد (ة): ناصف عيلة أمين ضبط

رقم الجدول: 17/03903
رقم الفهرس: 17/04285
تاريخ الأمر: 17/11/28
مبلغ الرسم / 1500 دج

صدر الأمر الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1 (: الساكنة بلدية الحويجبات ولاية تبسة مدعي حاضر

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): شريف امال

ضد /

1 (: الساكن بحي السلم ولاية تبسة مدعي عليه معتبر حاضر

المباشر للخصومة بنفسه

**** بيان وقائع الدعوى ****

- بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة ، القسم الإستعجالي ، بتاريخ 2017/11/19 والمسجلة تحت رقم 17-3903 ، أقام المدعي للخصام بواسطة محاميته الأستاذة شريف أمال دعوى قضائية إستعجالية ضد المدعي عليه ، ملخص ما جاء فيها أنه إثر الدعوى التي سجلها المدعي عليه في دعوى الحال للمطالبة بحماية حيازته لقطعة الأرض الألاحية المسماة طبة الحفر الكائنة بمنطقة الماء الأسود بلدية الحويجبات المقدرة مساحتها بـ 09 هكتارات صدر عن القسم العقاري بفرع الكويف حكم بتاريخ 14-07-2016 فهرس رقم 16-122 تضمن رفض دعواه لعدم التأسيس و الذي إثر إستئنافه صدر قرار عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء تبسة بتاريخ 29-05-2017 فهرس رقم 330.17 تضمن تعيين الخبير سني جمال الدين لتحقق من مدى حيازة المدعي عليه في دعوى الحال لقطعة الأرض المعينة أعلاه و التي بادر المدعي عليه مؤخرا بحرثها رغم وجود نزاع لم يتم الفصل فيه من طرف القضاء مما يجعل من المطالبة القضائية الإستعجالية الحالية المتعلق موضوعها بوقفه عملية حرث قطعة الأرض إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع مؤسسة قانونا ، والتمس إلزام المدعي عليه مريم سليم وكل من يحل محله أو يشغل بإذنه بوقف عملية الحرث التي بدأ فيها على قطعة الأرض محل النزاع المسماة طبة الحفر الكائنة بمنطقة الماء الأسود بلدية الحويجبات المقدرة مساحتها بـ 09 هكتارات إلى غاية الفصل نهائيا في النزاع المطروح أمام الغرفة العقارية بمجلس قضاء تبسة المتضمن تعيين خبير مع تحميل المدعي عا

نسخة صادرة
تحت رقم
28 نوفمبر 2017
17/03903

المصاريف القضائية

تخلف المدعى عليه عن الحضور لجلسة المحكمة و لم يقدم جوابا
- عند هذا الحد أصبحت القضية جاهزة ووضعت للنظر للفصل فيها بجلسة 28-11-2017
طبقا للقانون والنطق بالأمر الآتي بيانه

****وعليه فإن المحكمة****

- بعد الإطلاع على عريضة افتتاح الدعوى و مستندات القضية المرفقة .
- بعد الإطلاع على قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا سيما المواد 7 ، 13 ، 14 ، 15 ، 16 ، 32 ، 37 ، 40 ، 288 ، 299 ، 300 ، 303 ، 304 ، 305 ، 419 منه .
- بعد النظر في الدعوى طبقا للقانون .
- حيث أن المدعي رفع دعوى الحال ملتصقا أمر المدعي عليه وكل من يحل محله أو يشغل بإذنه بوقف عملية الحرث التي بدأ فيها على قطعة الأرض محل النزاع المسماة طبة الحفر الكائنة بمنطقة الماء الأسود بلدية الحويجبات المقدر مساحتها بـ 09 هكتارات إلى غاية الفصل نهائيا في النزاع المطروح أمام الغرفة العقارية بمجلس قضاء تبسة المتضمن تعيين خبير مع تحميل المدعي عليه المصاريف القضائية .
- حيث أن المدعي عليه تخلف عن الحضور لجلسة المحكمة و لم يقدم جوابا ، و بالرجوع إلى مستندات القضية تبين أن المدعي سعى لتكليفه بالحضور رسميا إلا أن المحضر القضائي لم يتمكن من مقابلته بالعنوان المدون في العريضة الإفتتاحية فتم إرسال التبليغ عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول و تعليق نسخة منه بلوح إعلانات محكمة وبلدية تبسة، مما يتعين صدور الأمر في مواجهته إعتباريا حضوريا طبقا لنصي المادتين 293 و 412 من ق ا م !
- حيث تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ظاهر المستندات أن طلب المدعي يرمي إلى وقف المدعي عليه حرث قطعة الأرض الفلاحية المسماة طبة الحفر الكائنة بمنطقة الماء الأسود ببلدية الحويجبات المقدر مساحتها بـ 09 هكتارات وذلك إلى غاية الفصل في موضوع الدعوى القضائية المسجلة أمام الغرفة العقارية بمجلس قضاء تبسة .
- حيث من المقرر قانونا أن الاختصاص ينعقد لقاضي الإستعجال بتوافر عنصري الإستعجال معا و هما حالة الضرورة المتمثلة في الخطر المحدق بالحق محل الحماية القانونية العاجلة التي يصعب أو يستحيل تداركها باتباع الإجراءات العادية للتقاضي ، وعدم المساس بأصل الحق وذلك بعدم المنازعة في جوهر . باعتبار أن القضاء المستعجل يقرر حماية مؤقتة أو تدبير تحفظي دون الحاجة إلى بحث معمق طبقا لنصي المادتين 299 و 303 من ق ا م !
- حيث تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ظاهر المستندات و لا سيما محضر المعاينة المدعم بصور شمسية الذي قدمه المدعي و المحرر من طرف المحضرة القضائية منصور نورة بتاريخ 14-11-2017 أن عملية حرث قطعة الأرض بدأت و انتهت ، مما يعدم حالة الضرورة التي تستوجب تدخل القضاء الإستعجالي لتدارك عواقبها ، كما أن عملية الحرث في حد ذاتها لا تعد خطرا يهدد الأرض أو الملكية أو الحيازة و التي يمكن حماية أي منها أمام قاضي الموضوع باتباع إجراءات التقاضي العادية ، مما يحول دون توافر العنصر الأول لقيام حالة الإستعجال المتمثل في الضرورة أو الخطر المحدق بالحق طبقا لنص المادة 299 من ق ا م !
- حيث تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ظاهر المستندات أن طلب المدعي المتعلق بمنع المدعي عليه من حرث قطعة الأرض فيه مساس بأصل الحق باعتبار أن الإستجابة له يعد إقرارا من المحكمة بعدم مشروعية عملية الحرث التي باشرها المدعي عليه فوق هذه القطعة الأرضية ، فضلا على أن الأمر بوقف الحرث يعد تعطيلا للأرض الفلاحية خلافا للوظيفة الإجتماعية المنوطة بها ، وذلك ما يتنافى مع دور قاضي الإستعجال المنوط به توفير حماية

قضائية مؤقتة باتخاذ تدبير تحفظي فقط دون المساس بأصل الحق أو الفصل في الموضوع طبقا
لنص المادة 303 من ق إ م إ .
- حيث تبين للمحكمة أن دور قاضي الاستعجال ينحصر في وقف الخطر المحدق بالحق الذي
يصعب أو يستحيل تدارك حمايته وفق إجراءات التقاضي العادية ؛ وذلك بإتخاذ تدبير تحفظي
مؤقت دون المساس بأصل الحق أو الفصل في الموضوع الذي ينعقد إختصاص النظر فيه
لقاضي الموضوع طبقا لنصي المادتين 299 و 303 من ق إ م إ .
- حيث تبين للمحكمة أن إنتفاء توافر شرطي الإستعجال المتمثلين في حالة الضرورة و عدم
المساس بأصل الحق يحول دون إبتعاد الإختصاص لمحكمة الحال ، و يتعين تبعا لذلك التصريح
بعدم الإختصاص النوعي طبقا لنصي المادتين 299 و 303 من ق إ م إ .
- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا لنص المادة 419 من ق إ م إ .

****ولله الأَسباب****

- أمرت المحكمة حال فصلها في التضيايا الإستعجالية علنيا إبتدائيا إعتباريا حضوريا بعدم
الإختصاص النوعي ، مع تحميل المدعي المصاريف القضائية بما فيها رسم رفع الدعوى المقدر
بـ 1500 دج .
بذا صدر الأمر وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وأمضي أصله
من طرف الرئيس وأمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

2



الملحق رقم 08:

بطاقة تحقيق عقاري.

الغرفة الفلاحية لولاية تبسة

تطبيق المرسوم رقم 96 / 63 / 27.01.1996
طلب تسجيل في السجل الفلاحي

بطاقة تحقيق عقاري

رقم:

تسمية المستثمرة:
رقم المستثمرة:

التاريخ: 2009.02.15
بلدية: أكياد
دائرة: دائرة تلمسان
المكان المدعو:
المستثمر / المستثمرون

الرقم	اللقب والاسم	تاريخ الميلاد	العنوان الشخصي
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			

الرقم	اللقب والاسم	تاريخ الميلاد	العنوان الشخصي
01			1957 07 09
02			
03			
04			
05			
06			
07			

المستثمرة:
حدود المستثمرة (1):
بإشباع من
.....
نوع المستثمرة (2): - مستثمرة فردية
- مستثمرة جماعية

- مؤسسة زراعية
- نوع آخر، حدد

نمط الاستغلال (2): - مباشر
- غير مباشر
- معلومات أكثر دقة :
طبيعة الإنتاج :
الإنتاج نباتي

الرقم	الصفة	العدد	ملاحظات
01			
02			
03			
04			
05			

الرقم	نوعية الزراعة	المساحة	ملاحظات
01	حبوب	12 هكتار	غير مستثمرة
02			
03			
04			
05			

طبيعة التربة (التركيب) :
طبوغرافية (مدى المنحدرات) :
مصدر المياه تنقيب، سلود، مخازن المياه، أنهار
(أشطب العبارات الغير اللاتمة وأضف الملاحظات حول كمية المياه المحصلة والمستعملة)
1) أذكر الحدود الطبيعية (طريق - أنهار) المشتركة مع المستثمرات الأخرى (أذكرها في هذه الحالة) :
2) أشطب الكلمات غداً :

اليد العاملة :
الدائمة :

العدد	الاختصاص
/	(05)
/	(06)

العدد	الاختصاص
/	(03)
/	(04)

العدد	الاختصاص
/	(01)
/	(02)

الموسمية :

العدد السنوي :

ملاحظات المحقق :

مستجير من البطالة

لقب واسم وامضاء المحقق :

رئيس الفرع العقاري :