

الواسع في الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري

مدعم بالقرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة



د. محمد لعشاش

دار الحكمة
للطباعة والنشر والتوزيع

فهرس الموضوعات

إهداء خاص	3
مقدمة	5
الفصل الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة	9
المبحث الأول: دعاوى الملكية	10
المطلب الأول: دعوى الإستحقاق	10
أولا: تعريف دعوى الإستحقاق	10
ثانيا: أطراف دعوى الإستحقاق (مركز الخصوم في دعوى الاستحقاق)	16
ثالثا: ميعاد دعوى الإستحقاق	18
رابعا: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق	22
خامسا: إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق	23
1- طرق الإثبات اليقينية:	23
2- طرق إثبات ظنية:	25
سادسا: آثار الحكم بالإستحقاق	30
المطلب الثاني: دعوى منع التعرض للملكية	32
أولا: تعريف دعوى منع التعرض (أو وقف التعرض)	32
ثانيا: أطراف دعوى منع التعرض للملكية	32
ثالثا: أنواع التعرض	33
1- التعرض المادي:	33

2- التعرض القانوني:	64
رابعاً: إجراءات رفع دعوى	65
1- من حيث الاختصاص	66
2- من حيث ميعاد رفع دعوى	66
خامساً: مضمون دعوى	66
المطلب الثالث: دعوى	68
أولاً: تعريف دعوى	69
ثانياً: أطراف دعوى	70
ثالثاً: إجراءات دعوى	70
المبحث الثاني	72
وسائل إثبات العقد	73
المطلب الأول: العقد	73
أولاً: العقد الشرعي	73
1- تعريف العقد	78
2- الحجية القانونية للعقد	78
3- مرحلة ما بعد إبرام العقد	82
4- مرحلة ما بعد صدور العقد	84
ثانياً: عقد التيقن	88
المطلب الثاني: العقد	91
أولاً: العقود الرسمية	64
1- عقد البيع	65
2- عقد القسمة	66
3- عقد المبادلة	66
4- عقد البيع على التصاميم	66
5- عقد القاضي الشرعي	68
ثانياً: العقود الاحتفالية	69
1- عقد الهبة	70
2- عقد الوصية	70
3- عقد الوقف	72
4- الفرائض، والشهادات التوثيقية بعد الوفاة:	73
ثالثاً: العقود التصريحية	73
1- عقد الشهرة (ملغى)	73
3- موقف الفقه، والقضاء من مبدأ الأخذ بالتقادم المكسب لتحريز عقد الشهرة	78
1- موقف الفقه:	78
2- موقف القضاء من التقادم المكسب	82
4- الحجية القانونية لعقد الشهرة	84
2- الشهادة التوثيقية	88
المطلب الثالث: العقود، والشهادات الإدارية	91

2- التعرض القانوني:	34
رابعاً: إجراءات رفع دعوى منع التعرض	36
1- من حيث الاختصاص	36
2- من حيث ميعاد رفع دعوى منع التعرض للملكية	36
خامساً: مضمون دعوى منع التعرض	38
المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة	44
أولاً: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة	44
ثانياً: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة	45
ثالثاً: إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة	46
المبحث الثاني	49
وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة	49
المطلب الأول: العقد العرفي	49
أولاً: العقد العرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971	49
1- تعريف العقد العرفي	49
2- الحجية القانونية للعقود العرفية:	51
2- مرحلة ما بعد أول يناير 1971	56
3- مرحلة ما بعد صدور القرار القضائي في 18 / 02 / 1997	61
ثانياً: عقد اللفيف	63
المطلب الثاني: العقود التوثيقية	64

أولاً: العقود الرسمية	64
1- عقد البيع	65
2- عقد القسمة	66
3- عقد المبادلة	66
4- عقد البيع على التصاميم	66
5- عقد القاضي الشرعي	68
ثانياً: العقود الاحتفالية	69
1- عقد الهبة	70
2- عقد الوصية	70
3- عقد الوقف	72
4- الفرائض، والشهادات التوثيقية بعد الوفاة:	73
ثالثاً: العقود التصريحية	73
1- عقد الشهرة (ملغى)	73
3- موقف الفقه، والقضاء من مبدأ الأخذ بالتقادم المكسب لتحرير عقد الشهرة	78
1- موقف الفقه:	78
2- موقف القضاء من التقادم المكسب	82
4- الحجية القانونية لعقد الشهرة	84
2- الشهادة التوثيقية	88
المطلب الثالث: العقود، والشهادات الإدارية	91

أولاً: العقود الإدارية.....	91
ثانياً: الشهادات الإدارية.....	94
1 - شهادة الملكية.....	94
2 - شهادة الحيازة.....	96
المطلب الرابع: السندات الإدارية، والقضائية.....	109
أولاً: السندات الإدارية.....	109
1- الدفتر العقاري.....	109
2- سند الملكية المستحدث بموجب القانون رقم 02-07.....	121
ثانياً: السندات القضائية.....	131
1- حكم رسو المزاد العلني.....	131
2- حكم تثبيت صحة العقد العرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971.....	132
3- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.....	133
4- حكم تكريس الملكية على أساس التقادم المكسب.....	133
5- حكم التصريح بالملكية الشاغرة.....	134
6- الحكم القاضي بقسمة المال الشائع.....	135
الفصل الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية.....	137
المبحث الأول: العقار محل الحماية الجزائية.....	138
المطلب الأول: طبيعة العقار محل الحماية الجزائية، وموقف الفقه.....	138
أولاً: المقصود بالعقار، وأنواعه.....	138

1- العقار بالطبيعة	138
2- عقار بالتخصيص	139
ثانيا: موقف الفقه من العقار محل الحماية الجزائية	140
1- الاتجاه الأول:	140
2- الاتجاه الثاني	144
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار محل الحماية الجنائية	150
أولا: الحماية الجزائية تقتصر على الملكية العقارية الحقيقية	150
ثانيا: تمديد الحماية الجزائية للحيازة كذلك	152
المبحث الثاني: الأركان العامة لجريمة التعدي على الملكية العقارية والأركان الخاصة، والعقوبات المقررة لها	157
المطلب الأول: الأركان العامة، والأركان الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية	157
أولا: الأركان العامة	157
1- ركن الشرعية	157
2- الركن المادي	158
3- الركن المعنوي	158
ثانيا: الأركان الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية	159
المطلب الثاني: عقوبة التعدي على الملكية العقارية	165
الفصل الثالث: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة	167

المبحث الأول: حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة	138
168	139
المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة	140
168	140
أولاً: تعريف نزع الملكية	144
1- التعريف الفقهي	150
2- التعريف القانوني	150
ثانياً: خصائص نزع الملكية	152
1- نزع الملكية هو إجراء استثنائي	157
2- إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة	157
3- هو إجراء يهدف إلى تحقيق منفعة عامة	157
4- أن يتم نزع الملكية بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية	158
5- أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض	158
6- إجراء نزع الملكية يقع على العقارات دون المنقولات	159
المطلب الثاني: مراحل وإجراءات نزع الملكية	165
أولاً: محاولة الاقتناء بالتراضي	167
ثانياً: التحقيق الإداري المسبق وصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية	
1- ملف نزع الملكية	
2- قرار تعيين لجنة التحقيق في المنفعة العمومية	
3- ملف التحقيق	

4- صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية	183
ثالثا: التحقيق الجزئي وصدور قرار قابلية التنازل	187
رابعا- تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية المطلوب نزاعها للملكية العامة	190
خامسا: إيداع مبالغ التعويضات خزينة خزينة الولاية	192
سادسا: صدور قرار نزاع الملكية بهدف نقل الملكية للدولة	192
سابعا: خضوع قرارات نزاع الملكية للرقابة القضائية	196
1- بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية	196
2- بالنسبة لقرار قابلية التنازل	200
3- بالنسبة لقرار نزاع الملكية	200
المبحث الثاني: حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار قوانين أخرى	202
المطلب الأول: حماية العقار الفلاحي في إطار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25	202
أولاً: واجب استغلال الأراضي الفلاحية	202
ثانياً: عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسف في استعمال الحق	204
ثالثاً: إجراءات معارضة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، والجزاء المترتبة عن ذلك	207
1- إجراءات معارضة عدم استغلال الأراضي الفلاحية	207
2- التدابير المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية	212
رابعا: شروط انجاز التصرفات العقارية على العقار الفلاحي	215

221	خامسا: حظر تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي
228	المطلب الثاني: حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير، وقانون تسوية وضعية البناء غير المشروع
228	أولا: حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير
228	1- اشتراط رخص التعمير
234	2- الرقابة الإدارية والقضائية على رخص التعمير
237	3: معاينة مخالفات قواعد الهندسة والتعمير
241	ثانيا: حماية العقار المبنى في إطار قانون المطابقة رقم 15-08
242	1- مجال تطبيق أحكام القانون رقم 15-08
251	2- إجراءات تحقيق مطابقة البناءات
261	خاتمة
265	قائمة المراجع
292	فهرس الموضوعات