

الأستاذ : حمدي باشا عمر

القضاء العقاري



في ضوء أحدث القرارات
الصادرة عن المحكمة العليا
ومجلس الدولة ومحكمة التنازع

طبعة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2023



دار بلقيس
دار البيضاء - الجزائر

الفهرس

- 5 إثبات الملكية العقارية.....
- 5 موقف القضاء الإداري "مجلس الدولة" :
- 6 موقف القضاء العادي "المحكمة العليا":
- 6 أولا : الغرفة العقارية :
- 8 ثانيا : الغرفة المدنية :
- 8 الاجتهاد القضائي القديم :
- 9 الاجتهاد القضائي الحديث :
- 10 ثالثا : غرفة الأحوال الشخصية والمواريث :
- 11 رابعا : الغرف المجتمعة :
- 11 إثبات الملكية في المناطق الممسوحة :
- 15 أنظمة الشهر العقاري.....
- 15 نظام الشهر الشخصي :
- 15 نظام الشهر العيني :
- 16 استرجاع الأراضي الفلاحية.....
- 16 إسترجاع الأراضي المؤممة :
- 17 إسترجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة :
- 19 حق المستفيد في التعويض عن المنشآت التي أقامها :
- 21 استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.....
- 21 المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية :
- 22 المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية :
- 23 شروط إسقاط حق الإنتفاع :
- 28 شروط المطالبة بالأرباح :
- 29 حماية حق الإمتياز من التعدي:
- 30 الحجز على حق الإمتياز :
- 30 شهر عقد الشراكة بالمحافظة العقارية :
- 30 الأملك الشاغرة.....
- 31 ملكية الدولة للأملك الشاغرة :
- 33 شروط التصريح بالشغور :
- 35 التحقيق العقاري.....
- 35 المنازعات أثناء التحقيق.....
- 37 المنازعات بعد التحقيق :
- 39 التركات الشاغرة.....
- 40 الاحتياطات العقارية.....
- 40 تحديد الاحتياجات العائلية :
- 41 إدراج قطعة أرض في الاحتياطات العقارية دون مخطط التعمير ;
- 41 عدم جواز الإعتراض على ضم عقار في الاحتياطات العقارية :
- 41 الجهة المختصة بتسييرها :

43	..... الترقية العقارية
56	..... الدفتر العقاري
56	..... حجته في الإثبات :
58	..... الحقوق التي يكرسها :
59	..... الجهة المختصة بإلغائه
59	..... الدومين العام
60	..... الترخيص بشغل الدومين العام :
61	..... عدم جواز تملك أملاك الدومين العام بالتقادم المكسب :
62	..... الحيازة في أراضي الدومين :
62	..... البيوع العقارية
63	..... البيع بالوفاء :
63	..... البيع في مرض الموت :
64	..... البيع بالمزاد العلني :
67	..... بيع ملك الغير :
69	..... بيع المال المشاع :
70	..... بيع الحقوق المتنازع عليها
71	..... البيع بالعربون :
74	..... التنازل على أملاك الدولة
74	..... شروط الاستفادة من التنازل :
77	..... إجراءات الطعن :
79	..... شهر مقرر التنازل :
80	..... آثار التنازل القانوني :
80	..... الإختصاص بإبطال عملية التنازل :
82	..... التـنـزـيل
82	..... الأشخاص الذين يحرر لفائدتهم عقد التنزيل :
86	..... إثبات عقد التنزيل :
89	..... الحجز العقاري
89	..... شروط محضر الحجز العقاري :
90	..... الأموال التي لا يجوز الحجز عليها :
91	..... السكنات الوظيفية
91	..... الجهة المختصة بالنظر في منازعاتها :
92	..... الفرق بين السكن الوظيفي وسكن الخدمة :
93	..... التنازل عن السكن الوظيفي :
94	..... عدم قابلية السكنات الوظيفية للتوريث :
95	..... السكنات التابعة لووكالة عدل
102	..... الشهادة التوثيقية
102	..... الشهادة التوثيقية كأداة فنية لإثبات إنتقال الملكية :
102	..... موقف القضاء الإداري (مجلس الدولة)
103	..... موقف القضاء العادي : (المحكمة العليا)
105	..... حجية الشهادة التوثيقية :

109	العقود التوثيقية
109	حجية العقود التوثيقية :
115	الجهة المختصة بالنظر في الطعن في العقود التوثيقية :
119	الغبين العقاري
119	دعوى تكملة الثمن :
121	العارية
121	تحديد مفهوم العارية :
123	عدم اشتراط صفة المالك بالنسبة للعارية :
123	القاضي الشرعي
124	شرعية العقود المحررة من قبل القاضي الشرعي :
125	الملكية الشائعة
125	الانتفاع بالشيء المشاع :
125	اولا: أعمال الادارة المعتادة
126	ثانيا : أعمال الإدارة غير المعتادة :
127	ثالثا : حفظ المال المشاع :
129	التصرف في المال الشائع :
129	أولا : التصرف الصادر من أغلبية الشركاء :
129	ثانيا : تصرف الشريك في حصته الشائعة :
129	إنقضاء الشبوع بالقسمة :
129	أولا : القسمة الإتفاقية (قسمة المهياة)
131	ثانيا : القسمة القضائية :
131	أ - القسمة العينية :
142	ب - القسمة بطريق المزاد العلني :
144	ج - القسمة الصلحية :
145	ثالثا : نقض القسمة بسبب الغبن :
146	إسترداد الحصة المباعة :
146	- نطاق حق الاسترداد :
147	دفع ديون التركة :
147	عدم مسؤولية الورثة عند ديون مورثهم :
147	حقوق الشريك في الملكية المشاعة :
147	لا يمكن إخراج شريك مشناع من أرض مشاعة :
149	الملكية المشتركة
149	عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة :
149	الإستغلال المشترك للملكية المشتركة :
155	المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية
155	تغيير الوجهة الفلاحية للأرض :
156	تحديدتها بموجب أدوات التعمير :
157	الوعد بالبيع العقاري
157	خضوع الوعد بالبيع للقانون الذي أبرم في ظله :
158	أركان الوعد بالبيع :
167	فسخ عقد الوعد بالبيع :

168	الوكالات العقارية
168	تسيير المحفظة العقارية للبلدية :
173	ولاية النظر في منازعتها :
174	تجزئة حق الملكية
174	حق الانتفاع :
176	تسوية وضعية الذين يشغلون أراضي عمومية أو خاصة
176	غير مطابقة للقواعد المعمول بها
176	شروط التسوية :
177	عدم جواز إثارة التقادم المكسب :
178	حراسة قضائية
178	الطبيعة الإستعجالية لدعوى الحراسة القضائية :
179	شروط اللجوء إلى الحراسة القضائية :
182	حق الإرتفاق
183	الطبيعة القانونية لحق الإرتفاق :
183	تغيير موضوع الإرتفاق :
183	أسباب كسب حق الإرتفاق :
185	شروط المطالبة بحق الإرتفاق :
188	إنهاء حق الإرتفاق :
189	الجهة القضائية المختصة بحقوق الإرتفاق من أجل المنفعة العامة :
191	حماية الملكية
191	منع التعرض للملكية :
195	إذا كان عند الملكية لا يحدد القطعة الأرضية تحديدا كافيا :
195	إذا كانت مساحة الأرض المبيعة تخالف ما ورد في عقد البيع :
197	حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح
199	حماية البيئة والمحيط
202	دعاوى الحيازة
202	دعوى منع التعرض للحيازة :
206	دعوى إسترداد الحيازة :
208	دعوى وقف الأعمال الجديدة :
209	عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية :
210	رخص التعمير (عقود التعمير)
210	رخصة البناء
210	طلب رخصة البناء :
211	القبول الضمني لطلب رخصة البناء :
212	تأجيل تنفيذ رخصة البناء :
213	الهدم رغم وجود رخصة بناء :
215	رفض منح رخصة البناء :
216	إقامة بناء بدون رخصة :
219	إلغاء رخصة البناء (سحب رخصة البناء) :

222	تجميد رخصة البناء :
222	وقف الأشغال رغم وجود رخصة بناء :
223	رخصة الهدم
227	رخصة التجزئة
229	شهادة المطابقة
233	رهن العقار
233	إنشاء الرهن الرسمي :
234	الرهن الحيازي :
236	سندات إثبات الملكية العقارية
236	السندات التوثيقية :
239	السندات العرفية :
241	السندات القضائية :
247	السندات الإدارية :
252	شهادة الحيازة
252	شروطها :
256	عدم تقييدها لدعوى الحيازة :
258	شهر الدعاوى العقارية
258	موقف القضاء الإداري :مجلس الدولة
258	موقف القضاء العادي : "المحكمة العليا"
258	إتجاه الغرفة المدنية :
259	إتجاه الغرفة العقارية :
262	الآثار المترتبة على شهر الدعوى العقارية :
263	شهر الدعوى العقارية من النظام العام :
264	شهادة الترقيم المؤقت
267	سكنات المحتشدات الإستعمارية
267	ملكية البلدية لسكنات المحتشدات الإستعمارية :
269	طرق كسب الملكية العقارية
269	الإستيلاء
269	تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها :
272	الإلتصاق بالعقار
272	المنشآت التي يقيمها شخص بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره :
276	التقادم المكسب
276	الشروط العامة للتقادم المكسب بأنواعه المختلفة :
281	التمسك بالتقادم المكسب وفق أجله الطويل :
286	التمسك بالتقادم المكسب وفق أجله القصير :
287	التمسك بالتقادم المكسب في الحقوق الإرثية :
293	تملك الثمار بالحيازة :
293	الأموال التي لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب :

- 293 أولا : الأملاك العامة :
- 296 ثانيا : الأملاك الوقفية :
- 297 ثالثا : الأموال المملوكة بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية :
- 298 رابعا : الأموال التي وضعت تحت حماية الدولة :
- 301 الشفعة
- 301 الشفعاء :
- 305 شروط الشفعة :
- 306 إجراءات الشفعة :
- 310 سقوط حق الشفعة :
- 311 عدم جواز ممارسة حق الشفعة في حالة الوعد بالبيع :
- 312 وصف الحكم الصادر بالشفعة :
- 313 الميراث
- 313 أسباب الإرث وشروط استحقاقه :
- 318 وجود العاصب في التركة :
- 319 موانع الإرث :
- 320 عدم مسؤولية الورثة عن ديون مورثهم :
- 321 الهبة
- 322 عدم جواز التدخل في إرادة الواهب :
- 323 شروط إنعقاد الهبة :
- 323 أ- تطابق الإيجاب والقبول :
- 323 ب - الحيابة :
- 325 ج - شكل الهبة :
- 328 د - المحل في عقد الهبة :
- 330 شروط صحة الهبة :
- 336 التصرف لوأرث مع الإحتفاظ بالحيابة :
- 336 الرجوع في الهبة :
- 336 أ- حرية الرجوع :
- 340 ب - التخبير في طبيعة الشيء الموهوب :
- 341 ج- الهبة بقصد المنفعة العامة :
- 341 الهبة لا تعد من حالة الأشخاص :
- 342 إعادة تقييم رسم الضريبة العقارية :
- 343 الوصية
- 343 سريان قانون الهالك على الوصية من وقت موته :
- 343 الموصي والموصى له :
- 349 الرجوع عن الوصية :
- 349 تقديم الوصية على التركة :
- 350 شهر الوصية
- 351 دعوى بطلان الوصية :
- 352 الوقف
- 352 عدم جواز التدخل في إرادة المحبس :
- 355 شروط صحة الوقف :
- 358 عدم جواز التصرف في الأموال المحبسة :
- 360 التراجع عن الحبس (لزوم الوقف) :

362	عدم جواز التمسك بالتقادم على الأموال المحبسة :
363	تقادم دعوى إبطال عقد حبس :
364	حماية الأموال المحبسة :
366	قسمة الأملاك المحبسة :
368	الشكالية في الحبس :
370	عقد الإيجار :
370	أولا : العناصر الجوهرية في عقد الإيجار :
370	المدة :
370	بدل الإيجار :
373	الشكالية في عقد الإيجار :
373	أ- المحلات السكنية والمهنية :
374	ب- الأراضي الفلاحية :
375	ج- التسيير الحر للمحل التجاري :
375	د- الإيجار التجاري :
375	ثانيا : الآثار المترتبة على عقد الإيجار :
375	- إلتزامات المستأجر :
375	المحافظة على العين المؤجرة :
377	حقوق المستأجر :
379	تعدد المستأجرين لعين واحدة :
380	2- إلتزامات المؤجر :
380	عدم التعرض للمستأجر :
381	صيانة العين المؤجرة :
381	ثالثا : إثبات عقد الإيجار :
381	أ- إثبات عقد الإيجار في القانون المدني القديم (القانون المدني الفرنسي) :
382	ب- إثبات عقد الإيجار في القانون المدني الجديد :
383	ج- إثبات عقد الإيجار في أملاك الدولة :
384	د- إثبات عقد الإيجار بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري :
384	هـ- سندات الإيجار الأخرى (التنازل عن الإيجار- الإيجار الفرعي) :
384	الإيجار من الباطن :
386	التنازل عن الإيجار :
387	و- إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري :
388	ز- إثبات عقد الإيجار الزراعي :
389	رابعا : حق البقاء :
389	1- خصائص حق البقاء :
389	حق البقاء يسري بحكم القانون وبدون إتخاذ أي إجراء :
389	أنه غير محدد المدة :
389	حق البقاء ليس من النظام العام :
389	حق البقاء يطبق على الشاغل حسن النية :
390	حق البقاء شخصي وغير قابل للإنتقال :
390	هجر المنزل :
390	وفاة الشاغل :
390	2- الأماكن التي يسري عليها حق البقاء :
390	المحلات السكنية والمهنية :
390	الأماكن المؤجرة بغرض السياحة :
391	المرأب (المستودع) :
391	3- شروط الإستفادة من حق البقاء :
391	سند الإيجار الصحيح :

- 392 ب- النية الحسنة :
- 392 4- الأشخاص الذين لا يستفيدون من حق البقاء :
- 392 الأشخاص الذين لم يشغلوا الأمكنة :
- 392 الأشخاص الذين لهم عدة مساكن :
- 393 الأشخاص الذين يشغلون مساكن صدر في حقها قرار بالترميم أو الهدم :
- 394 الأشخاص الذين يشغلون مساكن بقصد المتعة :
- 394 الأشخاص الذين يشغلون مساكن بموجب سند تابع لعقد عمل :
- 395 الأشخاص الذين في وسعهم الحصول بإستعمال حق الإسترجاع على محل آخر :
- 395 5- سقوط حق البقاء :
- 397 خامسا : حق الإسترجاع :
- 397 1- حق الإسترجاع مع إعادة الإسكان الإجباري (526 - 527 - 528 ق م) :
- 398 - حق الإسترجاع مع إعادة الإسكان الإختياري (529-530-531-532 ق م) :
- 401 3- وجوب رفض طلب الإسترداد الإحتيالي (534 ق م)
- 401 4- حالة تعدد المحلات المستأجرة (536 ق م)
- 401 سادسا : إنتهاء عقد الإيجار :
- 401 1- الإنقضاء :
- 401 أ- إنقضاء عقد الإيجار المحدد المدة :
- 403 ب- إنقضاء عقد الإيجار غير محدد المدة :
- 403 2- البطلان :
- 403 أ- تخلف ركن الشكلية :
- 404 ب- عدم مشروعية المحل :
- 405 3- الإنحلال :
- 405 أ- فسخ عقد الإيجار :
- 407 ب- فقد المؤجر لملكية العين المؤجرة :
- 408 ج- موت المستأجر :
- 409 عقد الامتياز
- 411 عقد الشهرة
- 411 التقادم المكسب غير مرهون بإجراء عقد الشهرة :
- 411 حجية عقد الشهرة :
- 412 عدم جواز إعداد عقود شهرة عقارات تابعة للبلدية :
- 412 إعداد عقود الشهرة على ملكيات لها سندات مشهورة :
- 412 عدم جواز إعداد عقد شهرة من قبل شخص محجور عليه :
- 413 المعارضة على إعداد عقد الشهرة خارج الأجل القانونية :
- 414 سقوط دعوى البطلان :
- 416 عقد المبادلة
- 416 مبادلة المساكن التابعة لديوان الترقية التسيير العقاري :
- 416 المبادلة في القانون المدني :
- 417 قانون المياه
- 418 عقد إمتياز أشغال البحث عن المياه وجمعها :
- 420 عدم جواز تشييد بنايات داخل نطاق الحماية :
- 421 قيود حق الملكية
- 421 أولا : استعمال حق الملكية (التزامات الجوار)
- 438 رابعا : وضع معالم الحدود :
- 438 ضرورة وجود علاقة الجوار في دعوى رسم معالم الحدود :

438	رسم معالم الحدود على أساس الحيابة :
439	رسم معالم حدود عقار مشاع :
440	رسم معالم حدود عقارات ممسوحة :
441	نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
441	السلطة المختصة بنزع الملكية :
442	أهداف نزع الملكية (المنفعة العمومية) :
446	إجراءات نزع الملكية :
453	الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات نزع الملكية :
455	نطاق حق الملكية
455	ملكية الأرض تشمل ما فوقها :
456	نقل الملكية العقارية
456	شروط العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية :
457	وظيفة التوثيق :
460	وظيفة التسجيل :
461	وظيفة الشهر :
466	مكانة العقد العرفي في ظل الإجتهد القضائي القديم :
466	مكانة العقد العرفي في ظل الإجتهد القضائي الجديد :
469	وقف أشغال البناء
469	الطبيعة الإستعجالية لدعوى وقف أشغال البناء :
471	الفهرس