

# الواسع في الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري

مدعم بالقرارات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة



د. محمد لعشاش

دار النشر والتوزيع  
للطباعة والنشر والتوزيع

- ◊ عنوان الكتاب،
- ◊ الواسع في الحماية الإجرائية للملكية
- ◊ العقارية الخاصة في القانون الجزائري
- ◊ المؤلف: أ د / محمد لعشاش
- ◊ قياس الصفحة: 24/16 سم
- ◊ عدد الصفحات: 298 صفحة
- ◊ الإيداع القانوني: 2023

I.S.B.N  
978 - 9931 - 07 - 254-6

## حقوق الطبع محفوظة

يمنع طبع هذا الكتاب أو جزء منه بكل طرق الطبع والنقل والتصوير والترجمة والتصوير المرئي والمسموع والحاسوبي.. إلا بإذن خطي من المؤلف ومن:

### دار الخلدونية للنشر والتوزيع

05، شارع محمد مسعودي  
القبة القديمة - الجزائر.

ه/ف : 021.68.86.48  
ه: 021.68.86.49  
الجوال: 0542.72.4.22  
البريد الإلكتروني  
khaldou99\_ed@yahoo.fr



منشورات دار الخلدونية  
2023

الطبعة الأولى  
1444 هـ - 2023 م



دار الخلدونية

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	168
المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة	168
أولاً: تعريف نزع الملكية	168
1- التعريف الفقهي	168
2- التعريف القانوني	171
ثانياً: خصائص نزع الملكية	171
1- نزع الملكية هو إجراء استثنائي	171
2- إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة	173
3- هو إجراء يهدف إلى تحقيق منفعة عامة	174
4- أن يتم نزع الملكية بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية	176
5- أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض	177
6- إجراء نزع الملكية يقع على العقارات دون المنقولات	178
المطلب الثاني: مراحل وإجراءات نزع الملكية	178
أولاً: محاولة الاقتناء بالتراضي	179
ثانياً: التحقيق الإداري المسبق وصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية	179
1- ملف نزع الملكية	179
2- قرار تعيين لجنة التحقيق في المنفعة العمومية	181
3- ملف التحقيق	182

4-	صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية .....	183
ثالثا:	التحقيق الجزئي وصدور قرار قابلية التنازل .....	187
رابعا-	تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية المطلوب نزعها للملكية العامة ....	190
خامسا:	إيداع مبالغ التعويضات خزينة خزينة الولاية .....	192
سادسا:	صدور قرار نزع الملكية بهدف نقل الملكية للدولة .....	192
سابعا:	خضوع قرارات نزع الملكية للرقابة القضائية .....	196
1-	بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية .....	196
2-	بالنسبة لقرار قابلية التنازل .....	200
3-	بالنسبة لقرار نزع 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
أولا:	واجب استغلال الأراضي الفلاحية .....	202
ثانيا:	عدم استغلال الأراضي الفلاحية تعسف في استعمال الحق .....	204
ثالثا:	إجراءات معاينة عدم استغلال الأراضي الفلاحية، والجزاء المترتبة عن ذلك .....	207
1-	إجراءات معاينة 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
المطلب الثاني: حماية العقار الحضري في إطار قوانين التهيئة والتعمير، وقانون	
228	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 08-15
242	1- مجال تطبيق أحكام القانون رقم 08-15
251	2- إجراءات تحقيق مطابقة البناءات
261	خاتمة
265	قائمة المراجع
292	فهرس الموضوعات

ISBN: 978-9931-07-254-6



05 شارع مسعودي محمد - القبة القديمة - الجزائر

email : khalidou99\_ed@yahoo.fr د : 021.68.86.49

د/ف : 021.68.86.48