



البروفيسور محمودي عبد العزيز

سلسلة القانون العقاري الجزائري

آليات تطهير وتسوية سندات الملكيّة العقاريّة الخاصّة في القانون العقاري الجزائري

مدعمٌ باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة

- تسوية العقود العرفية
- التّقدم المكسب
- عقد الشّهرة
- شهادة الحياة
- قانون التّحقيق العقاري
- قانون تحقيق مطابقة البيانات



الطبعة
الثالثة
20
25



آليات تطهير وتسوية سندات

الملكية العقارية الخاصة

في القانون العقاري الجزائري

البروفيسور محمودي عبد العزيز

428 صفحة

ردمك 987-9969-544-22-0

الإيداع القانوني نوفمبر 2024

يمنع نشر أو طباعة أو نسخ أو ترجمة هذا الكتاب دون إذن الناشر



طباعة - دار للنشر والتوزيع

القليعة - تيبازة - الجزائر

الهاتف النقال: + 213 (0) 550.08.57.25

WWW.NLLIBRAIRIE.COM

حقوق النشر محفوظة

لمنشورات دار لايممة © 2024

الفهرس

5	مقدمة
11	الباب الأول: التطهير العقاري بين استكمال المسح العام للأراضي وبحث آليات موازية
13	الفصل الأول: ضرورة التطهير العقاري للملكيات العقارية الخاصة
14	المبحث الأول: تعقد وضعية التطهير العقاري للمرحلة قبل 1990
14	المطلب الأول: غموض وانعدام لسندات الملكية العقارية الخاصة في الفترة الإستعمارية
15	الفرع الأول : تكوين رصيد عقاري للسومين العام 1830/1855
15	أولا - الأمر المؤرخ في 1844.10.01
16	ثانيا - تقدير الأمر المؤرخ في 1846.07.21 على تسليم سندات الملكية للأهالي ..
17	ثالثا - تقدير القانون المؤرخ في 1851.06.16 على سندات ملكية الأهالي
18	الفرع الثاني: الفرسة الشاملة للأملاك العقارية للأهالي 1873-1863
19	أولا - القانون المؤرخ في 1863.04.22 تجزئة وتوزيع الأراضي العرش
21	ثانيا - القانون المؤرخ في 1873.07.26 فرسة شاملة للملكية العقارية في الجزائر ..
24	الفرع الثالث : محاولة هشة لتطهير الملكية العقارية الخاصة 1897-1926
25	الفرع الرابع: محاولة هشة للتحديث العقاري 1955-1961
26	أولا: المرسوم رقم 56 - 290 المؤرخ في 1956.03.26
26	ثانيا - المرسوم 59-1190 المؤرخ في 1959.10.21 المتضمن إصلاح الشهر العقاري

ثالثا - تقدير نتائج الفترة الإستعمارية على مستوى سندات الملكية العقارية الخاصة	28
المطلب الثاني: ارتباط فصل التطهير العقاري بمرحلة التعدي على حق الملكية العقارية الخاصة.....	30
الفرع الأول: التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في قانون الثورة الزراعية	31
أولا - مساس التأميم بحق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة.....	31
الفرع الثاني: التحقيق العقاري في أراضي الملكيات الفلاحية الخاصة.....	37
أولا - إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة الملكية الفلاحية الخاصة.....	37
الفرع الثالث: مظاهر التعدي على حق الملكية العقارية في الوسط الحضري.....	43
أولا: مساس آلية الإدماج ضمن الإحتياطات العقارية بالملكية العقارية الخاصة.....	43
ثانيا - تقييد ومنع المعاملات العقارية في الوسط الحضري.....	48
الفرع الرابع: عملية الإدماج ضمن الإحتياطات العقارية لم تكمل بصفة قانونية.....	49
أولا - إجراءات إدماج أراضي الخواص ضمن الإحتياطات العقارية البلدية.....	49
ثانيا - تكوين الإحتياطات العقارية عقد من عملية التطهير العقاري.....	51
المطلب الثالث: تأخر معتبر الأعمال مسح الأراضي للفترة 1962-1990.....	54
الفرع الأول: انعدام مسح أراضي حقيقي قبل سنة 1975.....	55
أولا - انعدام كلي للمسح العام للأراضي قبل سنة 1971.....	55
ثانيا - خصوصية المسح الريفي في قانون الثورة الزراعية.....	56
الفرع الثاني: بداية تأسيس المسح العام للأراضي للفترة 1975-1990.....	57
أولا - بطء البدء في عمليات المسح بتكفل من الدولة وهياكلها الإدارية فقط.....	57

- ثانيا - عدم اعتبار عملية المسح كأداة لتنظيم العقاري في هذه المرحلة..... 60
- المبحث الثاني: سياسة التطهير العقاري للمرحلة بعد 1990..... 60
- المطلب الأول: رفع احتكار الدولة للمعاملات العقارية للفترة السابقة لسنة 1990 ... 61
- الفرع الأول: مراجعة المرسوم 64 - 15 المؤرخ في 20.01.1964 المتعلق بجرية المعاملات العقارية 62
- الفرع الثاني : تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي الخاص 63
- أولا - إلغاء الحد الأقصى لتملك الخواص للأرض الفلاحية..... 64
- ثانيا - وضع ضوابط خاصة لحرية المعاملات العقارية في العقار الفلاحي المملوك للخواص 64
- الفرع الثالث : رفع احتكار المعاملات العقارية في المحيط العمراني 65
- أولا - إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية 66
- ثانيا - تحرير المعاملات العقارية في المحيط العمراني..... 66
- المطلب الثاني: تحرير المهن المرتبطة بالمسح والتنظيم العقاري 67
- الفرع الأول : تحرير مهنة التوثيق 68
- أولا - عدم فاعلية مهنة التوثيق في المرحلة السابقة لسنة 1990 69
- ثانيا - تحرير مهنة التوثيق 72
- الفرع الثاني: إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... 75
- أولا - نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 75
- ثانيا - مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 76
- الفرع الثالث: تحرير مهنة الخبير المهندس العقاري 78

- المطلب الثالث: محاولة معالجة المسح العام للأراضي للفترة 1990-2006 79
- الفرع الأول : محاولة معالجة ضعف الأعوان والإطارات المكلفة بسير عملية المسح... 80
- الفرع الثاني : تمويل عملية المسح عن طريق الإقراض من المؤسسات المالية العالمية 81
- الفرع الثالث : تقدير حصيلة المسح العام للأراضي إلى غاية 2006.12.31 82
- الفرع الرابع : اتساع حجم الأراضي غير المسسوحة دفع إلى تبني آليات 83
- الفصل الثاني: الوسائل غير المباشرة لتطهير الملكية العقارية الخاصة 86
- المبحث الأول: التقادم المكسب آلية بديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة 87
- المطلب الأول: مفهوم التقادم المكسب ونطاق تطبيقه 87
- الفرع الأول: مفهوم التقادم المكسب 88
- أولا - تعريف التقادم المكسب 88
- ثانيا: شروط التقادم المكسب 89
- ثالثا - سرعان قواعد التقادم المكسب من حيث الزمان 96
- الفرع الثاني: نطاق التقادم المكسب 99
- أولا - مدى خضوع الأملاك العقارية الوطنية والوقفية لقاعدة التقادم المكسب 99
- ثانيا - مدى خضوع الأملاك العقارية الوطنية الخاصة للتقادم 102
- ثالثا- مدى الأخذ بالتقادم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة والمسسوحة 103
- المطلب الثاني: إجراءات التمسك بالتقادم المكسب وأثره في عملية التطهير العقاري 108
- الفرع الأول: تمسك صاحب المصلحة بالتقادم المكسب 109
- الفرع الثاني: الدعوى والدفع كطرق إجرائية للتمسك بالتقادم المكسب 111
- أولا - التمسك بالتقادم المكسب عن طريق الدعوى القضائية 111

- 113 ثانيا - التمسك بالتقادم المكسب عن طريق دفع أو طلب مقابل
- 115 الفرع الثالث : بطله وسيلة التقادم المكسب في تطهير الملكية العقارية الخاصة
- 123 المبحث الثاني: أمر تسوية العقود العرفية في التطهير العقاري
- 124 المطلب الأول: تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971.01.01
- 124 الفرع الأول: مفهوم العقد العرفي ووسائل إثبات تاريخه
- 124 أولا - مفهوم العقد العرفي
- 128 ثانيا - إشكالية إثبات تاريخ العقد العرفي
- 01.01.1971 الفرع الثاني: سعي المشرع لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل
- 131
- 131 أولا - تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961.03.01
- 134 ثانيا- تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971.01.01
- 136 المطلب الثاني: موقف القضاء من تسوية العقود العرفية المعانة لمعاملات عقارية ..
- 1971.01.01 الفرع الأول: أسس التصحيح القضائي للعقود العرفية الثابتة بعد التاريخ
- 137
- 1971.01.01 أولا - الأسس النظرية والعملية لاعتماد تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد
- 137
- 1971.01.01 ثانيا- مخلفات التصحيح القضائي للعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد
- 142 مستوى تسليم سندات الملكية
- 1971.01.01 الفرع الثاني: أسس رفض التصحيح القضائي للعقود العرفية الثابتة التاريخ بعد
- 143

أولا - الأسس النظرية والعملية لرفض تصحيح العقود العرفية قضائيا بعد 1971.01.01.	144
ثانيا - معاينة حالة رفض تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971.01.01 على مستوى تسليم سندات الملكية	147
الفرع الثالث: توحيد القضاء ببطان العقود العرفية المعاينة المعاملات عقارية بعد تاريخ 1971.01.01	148
أولا - القيمة القانونية لتوحيد القضاء ببطان العقود العرفية بعد تاريخ 1971.01.01	148
ثانيا - القيمة العملية لتوحيد القضاء ببطان العقود العرفية بعد تاريخ 1971.01.01	150
ثالثا- تفسير توحيد القضاء ببطان العقود العرفية وفقا للقوانين الخاصة	151
الباب الثاني: تسريع عملية التطهير العقاري في الأراضي الخاصة غير المسوحة	152
الفصل الأول: محدودية عقد الشهرة وشهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة	154
المبحث الأول: قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة	155
المطلب الأول: مفهوم عقد الشهرة والطبيعة القانونية له	155
الفرع الأول : مفهوم عقد الشهرة وأهميته	156
ثانيا - أهمية عقد الشهرة	158
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة	160
أولا - تمييز عقد الشهرة عن باقي العقود الأخرى المشابهة له	161
ثانيا - عقد الشهرة وسيلة لشهر وإثبات واقعة الحياة	163

165	المطلب الثاني: سطحية وسرعة إعداد عقد الشهرة
166	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار والحيازة المؤدية إلى إعداد عقد الشهرة
166	أولا - الشروط المتعلقة بالعقار
175	ثانيا - الشروط الموضوعية الخاصة بالحيازة في إعداد عقد الشهرة
182	الفرع الثاني: بساطة إعداد عقد الشهرة
182	أولا - مرحلة تقديم الطلب والملف التقني من الحائز
185	ثانيا - عدم كفاية إجراءات التحقيق والتحري في إعداد عقد الشهرة
187	الفرع الثالث : تحرير وتسليم عقد الشهرة
189	أولا - تحرير عقد الشهرة
190	ثانيا - خضوع عقد الشهرة لإجراءات التسجيل والشهر
191	المطلب الثالث: المنازعات الناجمة عن إعداد عقد الشهرة
191	الفرع الأول: المنازعات الخاصة بالاعتراض على إعداد عقد الشهرة
192	أولا - تنوع حالات الإعتراض باختلاف الشخص أو الجهة المعترضة
193	ثانيا - شكل الإعتراض وآجال تقديمه
193	ثالثا - آثار الإعتراضات التي تثار بشأن إعداد عقد الشهرة
194	الفرع الثاني: المنازعات القضائية في عقد الشهرة
194	أولا - عقد الشهرة من العقود التصريحية
197	ثانيا - اختصاص القاضي العقاري في منازعات عقد الشهرة
200	ثالثا: حدود اختصاص القاضي الإداري في منازعات عقد الشهرة
201	رابعا: تدخل القاضي الجزائي في منازعات عقد الشهرة

202	المبحث الثاني: حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة
202	المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيازة والطبيعة القانونية لها
203	الفرع الأول: مفهوم شهادة الحيازة
203	أولا - تعريف شهادة الحيازة
205	ثانيا - أسباب وأهمية العمل بشهادة الحيازة
209	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة
209	أولا - خصائص شهادة الحيازة
212	ثانيا - تحديد الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة
215	المطلب الثاني: إعداد وتسليم شهادة الحيازة
215	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لإعداد شهادة الحيازة
216	أولا - تحديد الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيازة
219	ثانيا - ضرورة تحقق الحيازة القانونية الصحيحة
221	الفرع الثاني: إجراءات تحرير وتسليم شهادة الحيازة
221	أولا - إيداع ملف شهادة الحيازة أمام المصالح البلدية المختصة
223	ثانيا - اضطلاع رئيس البلدية المختص إقليميا بتحرير شهادة الحيازة
228	ثالثا - شهادة الحيازة تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري
229	المطلب الثالث: منازعات شهادة الحيازة وآفاق العمل بها
230	الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة
230	أولا - تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
231	ثانيا - تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

- 233 ثالثا - اختصاص قاضي المادة الجزائية في منازعات الحياة
- 234 الفرع الثاني: تقدير شهادة الحياة وآفاق العمل بها بعد سنة 2007
- 235 أولا - تقدير العمل بشهادة الحياة في المرحلة 1990 - 2008
- 238 ثانيا - آفاق العمل بشهادة الحياة
- 242 الفصل الثاني: آلية معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
- المبحث الأول: مفهوم وشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
- 243
- المطلب الأول: مفهوم وأهداف معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
- 244
- 244 الفرع الأول : مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
- أولا - معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري وإجراءات القانون المؤرخ في
- 245 1873.07.26
- ثانيا - معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري وإجراءات إثبات الملكية العقارية
- 247 الفلاحية الخاصة
- ثالثا - معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري تضمن تلافي عيوب عقد الشهرة
- 248
- 252 الفرع الثاني : أهداف معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري
- 253 أولا - معالجة السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة
- ثانيا - الإستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن
- 254

- ثالثا - تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961.03.01. 255
- رابعاً: تفعيل عملية المسح العام للأراضي..... 256
- المطلب الثاني: شروط تطبيق معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري 256
- الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار..... 257
- أولاً - يجب أن يكون العقار واقع في بلدية خير ممسوحة..... 258
- ثانياً - يجب أن يكون العقار بلا سند أصلاً أو له سند ملكية محرر قبل 1961.03.01. 258
- ثالثاً - يجب أن يكون العقار تابع للأمولاك العقارية الخاصة..... 261
- رابعاً- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية..... 261
- خامساً - استبعاد الأملاك العقارية الوقفية..... 262
- الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة..... 263
- أولاً - ضرورة مراعاة قواعد الحيازة القانونية الصحيحة للإعتراف بالملكية..... 263
- ثانياً - ضرورة استكمال مدة الحيازة المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية..... 264
- المبحث الثاني: مراحل وإجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري 265
- المطلب الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً 266
- الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يجوز على سند ملكية أصلاً 267

- الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر
قبل 1961.03.01 268
- المطلب الثاني: حالتا الإجراء الفردي والجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق
تحقيق عقاري 269
- الفرع الأول: الإجراء الفردي لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري 270
- أولا - حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند 270
- ثانيا - حالة الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز الذي يده سند ملكية محرر
قبل 1961.03.01 272
- الفرع الثاني: الإجراء الجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري 273
- المطلب الثالث: تحرير وإعداد سند الملكية أثناء المعاينة عن طريق التحقيق العقاري
..... 274
- الفرع الأول: تقدير الإعتراضات الناجمة عن معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق
عقاري 275
- أولا - تقييد الإعتراضات بسجل خاص مفتوح لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي
المختصة 277
- ثانيا - تكليف العون المحقق عند الاقتضاء للإنتقال إلى أماكن المعاينة من جديد 278
- ثالثا - عمليات الصلح أثناء التحقيق العقاري 279
- الفرع الثاني: إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري 279
- أولا - صلاحية مدير الحفظ العقاري الولائي في إعداد وتسليم سند الملكية 280
- ثانيا - صلاحية المحافظ العقاري في إعداد وشهر سند الملكية 284

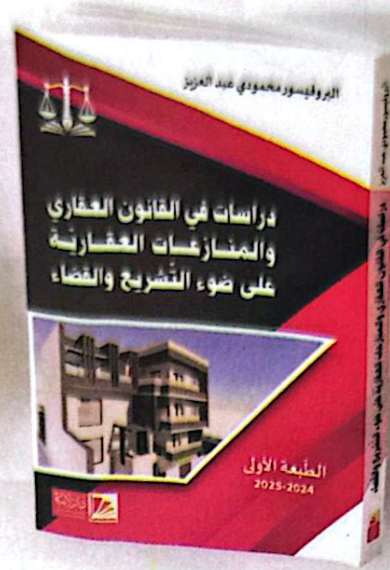
المبحث الثالث: قانون معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري غير كاف لتحقيق التطهير الشامل.....	284
المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.....	285
الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.....	286
الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري.....	289
الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها قاضي المادة الجزائية.....	290
المطلب الثاني: ضرورة الإسراع في التطهير العقاري الشامل للمرحلة بعد 2008... 290	290
الفرع الأول: التنظيم العقاري المرتبط بعملية التطهير للمرحلة بعد 2008.....	291
أولا - تفعيل التوثيق والحفظ العقاري ومحنة الخبير المهندس العقاري.....	291
ثانيا - وضع إطار بشري ومؤسسي كليل بعملية التطهير للمرحلة القادمة.....	293
الفرع الثاني: استكمال المسح العام للأراضي يحقق التطهير العقاري الشامل بعد 2008.....	295
أولا: وضع مسألة المسح العام للأراضي ضمن البرامج العامة للحكومة.....	295
ثانيا - فتح المجال واسعا وعن طريق دفاتر شروط نظامية أمام الخواص للإضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي.....	296
ثالثا - رفع سعة المسح.....	297
رابعا: تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية.....	297
الخاتمة.....	299
الملاحق.....	302

364 قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة

389 قائمة المراجع

414 الفهرس

تجدون لنفس المؤلف أيضا:



ISBN: 978-9969-544-22-0



9

789969

544220

1/030

إمسح هذا الزايط
للاطلاع على الفهرس



القليعة - تيبازة

024 280 771

0550 085 725

WWW.NLLIBRAIRIE.COM

