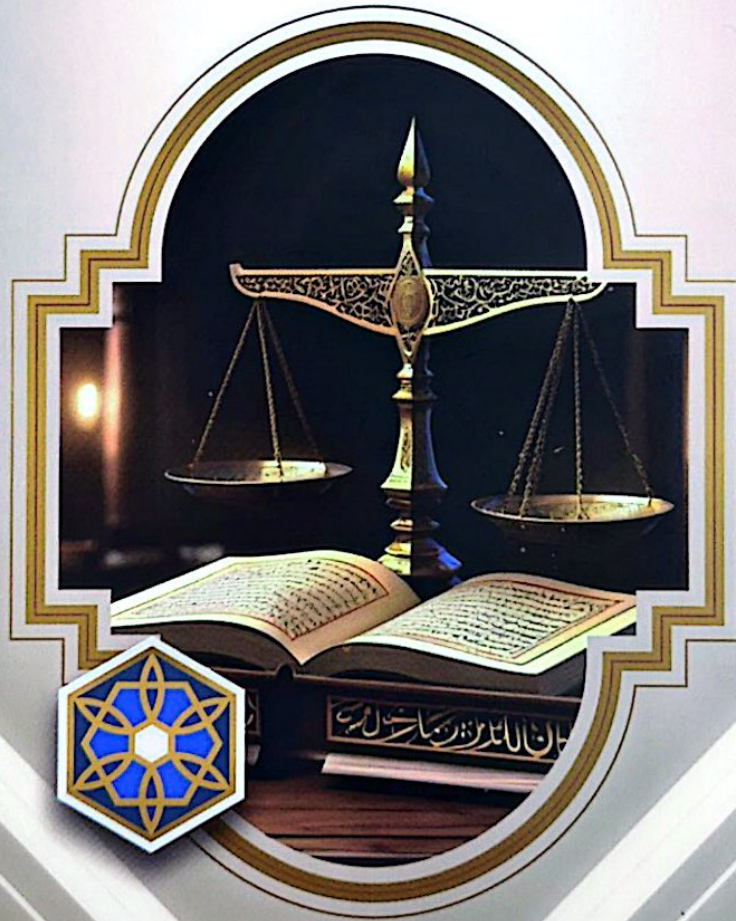


الدكتور عماد الدين رحايمية

# إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء



دار النشر والتوزيع  
Editions LAIMMA

# إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الدكتور عماد الدين رحايمية

294 صفحة

ردمك: 978-9969-544-02-2

الإيداع القانوني: أوت 2024

إن الآراء والأفكار المطروحة في هذا الكتاب لا تعبر بالضرورة عن رأي الناشر.



طباعة - نشر وتوزيع

القليعة-تيزازة-الجزائر،

الهاتف: +213 (0) 542 342 779

[www.nllibrairie.com](http://www.nllibrairie.com)

حقوق النشر محفوظة

لمنشورات دار لايممة © 2024



## الفهرس

05	البسطة
07	مقدمة
11	الباب الأول: آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسووحة
12	الفصل الأول: العقود والأحكام القضائية كوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة
13	المبحث الأول: العقد العرفي المثبت للملكية للعقارية الخاصة قبل الفاتح جانفي 1971
13	المطلب الأول: مفهوم العقد العرفي
13	الفرع الأول: تعريف العقد العرفي وتبيان شروط صحته
19	الفرع الثاني: تمييز العقد العرفي عن العقد الرسمي
21	المطلب الثاني: حجية العقد العرفي
21	الفرع الأول: حجية العقد العرفي بالنسبة لطرفيه
23	الفرع الثاني: حجية العقد العرفي بالنسبة للغير
26	المطلب الثالث: القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في إثبات الملكية العقارية الخاصة
26	الفرع الأول: العقد العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971
30	الفرع الثاني: العقد العرفي الثابت التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971
34	المبحث الثاني: العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة
35	المطلب الأول: مفهوم العقد الرسمي
35	الفرع الأول: تعريف العقد الرسمي
38	الفرع الثاني: صحة العقد الرسمي
51	الفرع الثالث: جزاء تخلف الرسمية في العقد المتضمن نقل الملكية العقارية الخاصة
57	المطلب الثاني: العقد الرسمي المثبت للتصرفات القانونية الملزمة لجانبين
57	الفرع الأول: إثبات البيع الوارد على العقار
67	الفرع الثاني: إثبات الهبة الواردة على العقار
71	الفرع الثالث: إثبات المقايضة الواردة على العقار

72	المطلب الثالث: العقد الرسمي المثبت للتصرفات القانونية الملزمة لجانب واحد
73	الفرع الأول: إثبات الوصية الواردة على العقار
76	الفرع الثاني: إثبات الوقف الوارد على العقار
78	المبحث الثالث: الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
79	المطلب الأول: مفهوم الحكم القضائي بوجه عام
79	الفرع الأول: تعريف الحكم القضائي وتبيان شكله
81	الفرع الثاني: قواعد إصدار الحكم القضائي
81	الفرع الثالث: آثار إصدار الحكم القضائي
82	المطلب الثاني: الأحكام القضائية المصرحة بالملكية العقارية الخاصة
83	الفرع الأول: الحكم القاضي بقسمة العقار المملوك ملكية شائعة
87	الفرع الثاني: الحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم
88	المطلب الثالث: الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية الخاصة
88	الفرع الأول: حكم رسو المزاد في بيع العقار
90	الفرع الثاني: الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة
91	الفصل الثاني: الوقائع المادية كوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة
92	المبحث الأول: الحيابة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
92	المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الشهرة
93	الفرع الأول: المقصود بعقد الشهرة وتبيان الطبيعة القانونية لها
94	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالعقار والحيابة المؤدية إلى إعداد عقد الشهرة
102	الفرع الثالث: الإجراءات العملية لإعداد عقد الشهرة
105	الفرع الرابع: المنازعات القضائية المترتبة عن إعداد عقد الشهرة
108	المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيابة
108	الفرع الأول: تعريف شهادة الحيابة وتبيان خصائصها
113	الفرع الثاني: شروط إعداد شهادة الحيابة وإجراءات تسليمها
120	الفرع الثالث: المنازعات المترتبة عن إعداد شهادة الحيابة
122	المطلب الثالث: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري



122	الفرع الأول: الشروط والإجراءات الواجبة لسير عملية التحقيق العقاري
126	الفرع الثاني: آثار الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري
126	الفرع الثالث: المنازعات القضائية المترتبة عن الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري.
128	المبحث الثاني: الالتصاق كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
128	المطلب الأول: مفهوم الالتصاق
129	الفرع الأول: تعريف الالتصاق
129	الفرع الثاني: خصائص الالتصاق
130	الفرع الثالث: أنواع الالتصاق
133	المطلب الثاني: كيفية انتقال الملكية العقارية الخاصة عن طريق أحكام الالتصاق
133	الفرع الأول: شهر صاحب الأرض للبناء الملتصق في أرضه
134	الفرع الثاني: شهر الباني للبناء الذي أقامه مع ملك الغير
135	المبحث الثالث: وفاة مالك العقار كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
135	المطلب الأول: الأحكام القانونية العامة للميراث
136	الفرع الأول: تعريف الميراث وتبيان أركانه
137	الفرع الثاني: أسباب استحقاق الميراث
139	الفرع الثالث: شروط استحقاق الميراث
144	المطلب الثاني: مدى اشتراط الشهادة التوثيقية في إثبات الملكية العقارية الخاصة
144	الفرع الأول: مفهوم الشهادة التوثيقية
147	الفرع الثاني: أثر الشهادة التوثيقية في إثبات الملكية العقارية الخاصة
149	الفرع الثالث: دور الشهادة التوثيقية في إثبات صفة المالك في الدعاوى القضائية العقارية
152	الباب الثاني: اليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسووحة
153	الفصل الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة
153	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
154	المطلب الأول: المقصود بالمسح العقاري وتبيان خصائصه
154	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
158	الفرع الثاني: خصائص ومميزات المسح العقاري

- 159 **المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري**
- 160 **الفرع الأول: المسح العام للأراضي حسب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975**
- المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- 163 **الفرع الثاني: المسح الغايي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000**
- والمحدد القواعد مسح الأراضي الغاية
- 164 **المطلب الثالث: أهداف المسح العقاري**
- 165 **الفرع الأول: الهدف القانوني لعملية المسح العقاري**
- 167 **الفرع الثاني: الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري**
- 168 **الفرع الثالث: الهدف الاقتصادي لعملية المسح العقاري**
- 169 **المبحث الثاني: الآليات المؤسسية المتدخلة في عملية المسح العقاري**
- 169 **المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي**
- 170 **الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي**
- 176 **الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي**
- 181 **المطلب الثاني: الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري**
- 181 **الفرع الأول: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري**
- 182 **الفرع الثاني: واجبات والتزامات الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري**
- 184 **المطلب الثالث: المحافظة العقارية**
- 185 **الفرع الأول: المقصود بالمحافظة العقارية وتحديد طبيعتها القانونية**
- 187 **الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية**
- 193 **الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية**
- 200 **المبحث الثالث: الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري**
- 200 **المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري**
- 201 **الفرع الأول: صدور قرار من الوالي للإعلان عن افتتاح عملية المسح العقاري**
- 202 **الفرع الثاني: جمع كافة الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية**
- 205 **الفرع الثالث: تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح العقاري**
- 206 **المطلب الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري**



207	الفرع الأول: عملية تعيين الحدود
212	الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري
218	المطلب الثالث: الإجراءات الحتمية لعملية التحقيق العقاري
219	الفرع الأول: تحرير الوثائق المسحية
220	الفرع الثاني: إيداع الوثائق المسحية
222	الفصل الثاني: الدفتر العقاري كنتيجة حتمية بعد إتمام عملية المسح العقاري
222	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري
223	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري وتبيان طبيعته القانونية
223	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
226	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
229	المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري
229	الفرع الأول: الأحكام الشكلية للدفتر العقاري
230	الفرع الثاني: الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري
233	المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري وتبيان حجته القانونية
233	المطلب الأول: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
234	الفرع الأول: الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
239	الفرع الثاني: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
241	المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري
241	الفرع الأول: موقف المشرع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري
242	الفرع الثاني: موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري
245	المبحث الثالث: منازعات الدفتر العقاري
245	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
245	الفرع الأول: حالة رفض الإيداع
245	الفرع الثاني: حالة رفض الشهر
252	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
253	الفرع الأول: الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح الهادفة إلى إلغاء قرار

رفض الإيداع أو الإجراء

264 الفرع الثاني: الدعاوى المرفوعة من طرف الغير الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري

268 الخاتمة

276 قائمة المراجع

289 الفهرس

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310



## المؤلف في أسطر

رحايمية عماد الدين من مواليد 1980 بمدينة  
البليدة، باحث في المجال القانوني والقضائي.

متحصّل على شهادة الماجستير تخصّص  
القانون العقاري من جامعة سعد دحلب - البليدة  
عام 2010، وشهادة الدكتوراه في القانون  
الخاص من جامعة مولود معمري - تيزي وزو عام  
2014 برتبة مشرف جدا.

له العديد من المقالات القانونية منشورة  
في المجلات العلمية المحكمة، كما شارك في  
عدّة ملتقيات دولية ووطنية في المجال القانوني.

ISBN: 789-9969-544-02-2



9 789969 544022

1/011

إمسح هذا الرمز  
للاطلاع على الفهرس



القليعة - تيبازة

024 280 771

0550 085 725

WWW.NLLIBRAIRIE.COM

