

الدكتور
عماد الدين رحايمية

إثبات الملكية
العقارية الخاصة
في التشريع الجزائري

(دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)



دار الحكمة

الفهرس

3	 البسمة
5	 مقدمة

الباب الأول

11	آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة
----	---

الفصل الأول :

14	العقود والأحكام القضائية كوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة
----	--

المبحث الأول : العقد العرفي المثبت للملكية للعقارية الخاصة

15	 قبل الفاتح جانفي 1971
15	 المطلب الأول : مفهوم العقد العرفي
16	 الفرع الأول : تعريف العقد العرفي و تبيان شروط صحته
23	 الفرع الثاني : تمييز العقد العرفي عن العقد الرسمي
25	 المطلب الثاني : حجية العقد العرفي
25	 الفرع الأول : حجية العقد العرفي بالنسبة لطرفيه
28	 الفرع الثاني : حجية العقد العرفي بالنسبة للغير
	 المطلب الثالث : القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في
31	 إثبات الملكية العقارية الخاصة
31	 الفرع الأول : العقد العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971

	الفرع الثاني : العقد العرفي الثابت التاريخ بعد الفاتح جانفي
1971	.....
36	المبحث الثاني : العقد الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة
42	.....
	المطلب الأول : مفهوم العقد الرسمي
42	.....
	الفرع الأول : تعريف العقد الرسمي
42	.....
	الفرع الثاني : صحة العقد الرسمي
46	.....
	الفرع الثالث : جزاء تخلف الرسمية في العقد المتضمن نقل
	الملكية العقارية الخاصة
62	.....
	المطلب الثاني : العقد الرسمي المثبت للتصرفات القانونية
	الملزمة لجانبيين
68	.....
	الفرع الأول : إثبات البيع الوارد على العقار
69	.....
	الفرع الثاني : إثبات الهبة الواردة على العقار
81	.....
	الفرع الثالث : إثبات المقايضة الواردة على العقار
86	.....
	المطلب الثالث : العقد الرسمي المثبت للتصرفات القانونية
	الملزمة لجانب واحد
88	.....
	الفرع الأول : إثبات الوصية الواردة على العقار
88	.....
	الفرع الثاني : إثبات الوقف الوارد على العقار
92	.....
	المبحث الثالث : الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية الخاصة
95	.....
	المطلب الأول : مفهوم الحكم القضائي بوجه عام
96	.....
	الفرع الأول : تعريف الحكم القضائي و تبيان شكله
96	.....
	الفرع الثاني : قواعد إصدار الحكم القضائي
98	.....
	الفرع الثالث : آثار إصدار الحكم القضائي
99	.....
	المطلب الثاني : الأحكام القضائية المصرحة بالملكية العقارية
	الخاصة
100	.....

- 101 الفرع الأول : الحكم القاضي بقسمة العقار المملوك ملكية شائعة
- 107 الفرع الثاني : الحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم
- 108 المطلب الثالث : الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية الخاصة
- 108 الفرع الأول : حكم رسو المزاد في بيع العقار
- 111 الفرع الثاني : الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة

الفصل الثاني :

113 الوقائع المادية كوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة

- المبحث الأول : الحيازة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
- 113 الخاصة
- المطلب الأول : إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الشهرة
- 114 الشهرة
- 114 الفرع الأول : المقصود بعقد الشهرة وتبيان الطبيعة القانونية لها
- الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالعقار والحيازة المؤدية إلى إعداد عقد الشهرة
- 116 إعداد عقد الشهرة
- 125 الفرع الثالث : الإجراءات العملية لإعداد عقد الشهرة
- الفرع الرابع : المنازعات القضائية المترتبة عن إعداد عقد الشهرة
- 129 الشهرة
- المطلب الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة
- 132 الحيازة
- 133 الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة وتبيان خصائصها
- 139 الفرع الثاني : شروط إعداد شهادة الحيازة وإجراءات تسليمها
- 146 الفرع الثالث : المنازعات المترتبة عن إعداد شهادة الحيازة
- المطلب الثالث : إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
- 149

	الفرع الأول : الشروط والإجراءات الواجبة لسير عملية التحقيق العقاري
149	الفرع الثاني : آثار الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري
153	الفرع الثالث : المنازعات القضائية المترتبة عن الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري.
154	المبحث الثاني : الالتصاق كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
156	المطلب الأول : مفهوم الالتصاق
157	الفرع الأول : تعريف الالتصاق
157	الفرع الثاني : خصائص الالتصاق
158	الفرع الثالث : أنواع الالتصاق
159	المطلب الثاني : كيفية انتقال الملكية العقارية الخاصة عن طريق أحكام الالتصاق
162	الفرع الأول : شهر صاحب الأرض للبناء الملتصق في أرضه
162	الفرع الثاني : شهر الباني للبناء الذي أقامه مع ملك الغير
163	المبحث الثالث : وفاة مالك العقار كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
164	المطلب الأول : الأحكام القانونية العامة للميراث
165	الفرع الأول : تعريف الميراث وتبيان أركانه
165	الفرع الثاني : أسباب استحقاق الميراث
166	الفرع الثالث : شروط استحقاق الميراث
168	المطلب الثاني : مدى اشتراط الشهادة التوثيقية في إثبات الملكية العقارية الخاصة
174	

175	.....	الفرع الأول : مفهوم الشهادة التوثيقية
178	.....	الفرع الثاني : أثر الشهادة التوثيقية في إثبات العقارية الخاصة
		الفرع الثالث : دور الشهادة التوثيقية في إثبات صفة المالك في
181	.....	الدعاوى القضائية العقارية

الباب الثاني :

185		اليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة
-----	--	---

الفصل الأول :

189		المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة
189	.....	المبحث الأول : ماهية المسح العقاري
190	.....	المطلب الأول : المقصود بالمسح العقاري وتبيان خصائصه
190	.....	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري
194	.....	الفرع الثاني : خصائص ومميزات المسح العقاري
196	.....	المطلب الثاني : أنواع المسح العقاري
		الفرع الأول : المسح العام للأراضي حسب الأمر رقم 74-75
		المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام
196	.....	وتأسيس السجل العقاري
		الفرع الثاني : المسح الغابي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم
		115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 والمحدد القواعد مسح
200	.....	الأراضي الغابية
202	.....	المطلب الثالث : أهداف المسح العقاري
202	.....	الفرع الأول : الهدف القانوني لعملية المسح العقاري
205	.....	الفرع الثاني : الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري
205	.....	الفرع الثالث : الهدف الاقتصادي لعملية المسح العقاري

	المبحث الثاني : الهيئات الإدارية المتدخلة في عملية المسح العقاري	207
	المطلب الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي	208
	الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	208
	الفرع الثاني : لجنة مسح الأراضي	215
	المطلب الثاني : الأعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري	221
	الفرع الأول : تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري	222
	الفرع الثاني : واجبات و التزامات الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري	222
	المطلب الثالث : المحافظة العقارية	225
	الفرع الأول : المقصود بالمحافظة العقارية وتحديد طبيعتها القانونية	226
	الفرع الثاني : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية	228
	الفرع الثالث : مهام المحافظة العقارية	235
	المبحث الثاني : الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري	242
	المطلب الأول : الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري	243
	الفرع الأول : صدور قرار من الوالي للإعلان عن افتتاح عملية المسح العقاري	243
	الفرع الثاني : جمع كافة الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العمومية والوقفية	245
	الفرع الثالث : تجزئة الإقليم البلدي موضوع عملية المسح العقاري	248
	المطلب الثاني : الإجراءات التنفيذية للمسح العقاري	250

250	الفرع الأول : عملية تعيين الحدود
256	الفرع الثاني : عملية التحقيق العقاري
263	المطلب الثالث : الإجراءات الختامية لعملية التحقيق العقاري
264	الفرع الأول : تحرير الوثائق المسحية
266	الفرع الثاني : إيداع الوثائق المسحية
الفصل الثاني :	
268	الدفتر العقاري كنتيجة حتمية بعد إتمام عملية المسح العقاري
269	المبحث الأول : مفهوم الدفتر العقاري
269	المطلب الأول : تعريف الدفتر العقاري وتبيان طبيعته القانونية
269	الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري
272	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
276	المطلب الثاني : بيانات ومحتويات الدفتر العقاري
276	الفرع الأول : الأحكام الشكلية للدفتر العقاري
278	الفرع الثاني : الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري
	المبحث الثاني : إجراءات تسليم الدفتر العقاري وتبيان حجيته
280	القانونية
281	المطلب الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري
281	الفرع الأول : الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
287	الفرع الثاني : الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
289	المطلب الثاني : الحجية القانونية للدفتر العقاري
	الفرع الأول : موقف المشرع حول الحجية القانونية للدفتر
289	العقاري
	الفرع الثاني : موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر
291	العقاري

294	المبحث الثالث : منازعات الدفتر العقاري
294	المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري ...
295	الفرع الأول : حالة رفض الإيداع
300	الفرع الثاني : حالة رفض الشهر
303	المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
304	الفرع الأول : الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح الهادفة إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء
317	الفرع الثاني : الدعاوى المرفوعة من طرف الغير الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري
321	الخاتمة
331	قائمة المراجع
349	الفهرس

الطباعة بدار الحكمة للنشر والطباعة والترجمة والتوزيع

السداسي الأخير لسنة 2017