



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: القانون الخاص  
المرجع: .....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر  
ميدان الحقوق والعلوم السياسية

## القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة

التخصص : القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

زواتين خالد

الشعبة : الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

حشلاف محمد يمين

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عوالي علي

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

زواتين خالد

الأستاذ(ة)

مناقشا

بنور سعاد

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2021/2020

## إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى الوالدين الكرمين أطال الله في عمرهما وأعاني على برهما،  
ولكل زملائي وزميلاتي الطلبة من دفعتي، وكافة أساتذتنا الأفاضل بكلية الحقوق  
والعلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم

## شكر و عرفان

أُتقدم بعد حمد الله و شكره بجزيل الامتنان للأستاذ زواتين خالد على كل النصائح و التوجيهات التي تقدم بها خلال المدة التي استغرقتها لاتمام هذا العمل و كذلك الشكر موصول لكافة الأساتذة بكلية الحقوق و العلوم السياسية

## المقدمة:

مما لا شك فيه أن الملكية العقارية من المواضيع الهامة التي حضت ولا تزال باهتمام الباحثين والفقهاء وكذا المشرعين في كل الدول ومنها الجزائر فالتشريعات والتنظيمات في المجال العقاري التي صدرت منذ الاستقلال لا نكاد نحصيها، وقد أملت التوجهات السياسية والاقتصادية لكل حقبة من الزمن إذ أننا نجد أنه في السنوات الأخيرة حدثت ثورة في مجال الملكية العقارية الخاصة، فالنظام الجزائري لم يذهب إلى حد إلغاء الملكية العقارية الخاصة وإنما سمح لها في حدود معينة وأحاطها بقيود محكمة تكريسا للتوجهات الاشتراكية فكانت الملكية الخاصة في تلك الفترة وظيفة اجتماعية وليس حقا تقتصر على تلبية الحاجيات الشخصية وقد ترتب على التقييد المفرط لحق الملكية الخاصة نتائج سلبية في القطاع الزراعي والعمراني والسكني والنشاطات العقارية.

ففي القطاع الزراعي القيود المفروضة على الأراضي الفلاحية بموجب قانون الثورة الزراعية والمؤمنة أو المستولي عليها كانت تمنح للفلاحين الدين كان لهم حق الانتفاع الدائم فقط وهذا لم يقنع المعنيين بالتفاني في استثمار الأراضي والمحافظة عليها كأنها ملكا لهم، كما أن مبدأ الأرض ملكا لمن يخدمها وتكريس قيد الاستغلال المباشر كان من الصعب تطبيقه وكانت لهذه الوضعية انعكاسات سلبية على العقار الفلاحي، وأبعد الفلاحة عن تحقيق دورها المنتظر في الاقتصاد الوطني أما القيود المفروضة على الأراضي العمرانية واحتكار البلديات السوق العقارية دفعت بالمواطنين لتحرير سندات عرفية وغير قانونية وإقامة بنايات غير شرعية وفوضوية.

أما القيود المفروضة على الملكية العقارية المبنية أدت لأزمة سكنية خانقة نتيجة تخوف الملاك من تأجير شققهم ومحلاتهم بسبب قيد الامتداد القانوني، فضلا عن ذلك احتكار الدولة السوق العقارية وفرض أسعار إدارية جمد السوق العقارية وعرقل الاستثمار لإقامة مشاريع تنموية.

-ومما زاد من النتائج السلبية هو حضر المعاملات العقارية الخاصة إلا بمقتضى رخص وشهادات مما دفع المواطنون لتحرير عقود غير رسمية وغير قانونية، جعلت المشرع يقف أمام مشاكل عويصة لتسوية مشكلة إثبات حق الملكية.

-إن نتائج التجارب السابقة وانهيار الأنظمة الشيوعية دفع المشرع ليعيد حساباته عن طريق مراجعة ومطابقة النصوص القانونية وفقا للإصلاحات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية بهدف مساندة التيارات الليبرالية التي تقدر وتصور حق الملكية، فتجاوز النظام السياسي والاقتصادي الجزائري إلى الخصخصة وتوسيع نطاق الملكية العقارية الخاصة مواكبة للانفتاح الاقتصادي الحر، خاصة أن الجزائر تعمل

جاهدة للاندماج في المنظمة العالمية للتجارة واستقطاب الأجانب للاستثمار وكل هذا يتوقف على تكريس حق الملكية الخاصة بصفة عامة.

ويجب الإشارة إلى أن موضوع قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير ثابت و متميز بالدينامكية لأن المشرع يحاول جاهدا والى حد الآن تقليص معظم القيود المفروضة على الملكية الخاصة ومن هنا تتجلى الإشكالية الرئيسية حول مدى نجاح المشرع الجزائري في تقليص قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تبني التوجهات الاقتصادية الجديدة ورد اعتبارها؟

-وبعد تبني التوجهات الاقتصادية الجديدة هل بذل المشرع الجزائري جهود لأجل تكريس حق الملكية العقارية الخاصة بإلغاء وعدم سن القيود التي تعتدي عليه؟.

-ان دراسة الموضوع يتطلب استعمال عدة مناهج ,المنهج التحليلي,المنهج المقارن والمنهج الوصفي,مع العلم أن المنهج التحليلي يحتل المكانة الرئيسية في البحث أما اعتماد المنهج المقارن خاصة مع النظام الفرنسي هو لتبيان مدى احترام النظام الجزائري للملكية الخاصة,والقصد من وراء كل هذا هو محاولة بالخروج بدراسة مفيدة وعملية.

-إن المراجع المعتمد عليها متنوعة منها المراجع الفقهية باللغتين العربية والفرنسية ،واعتمدنا على المراجع الحديثة أكثر والقوانين .

-وفي سبيل تحقيق الأهداف المرجوة من البحث والتزاما بالمنهجية المتبعة قسمنا البحث إلى فصلين كالتالي:

-**الفصل الأول:** يتناول الملكية العقارية الخاصة بوجه عام وتوسع نطاقها في الجزائر.

قسمنا الفصل إلى مبحثين , **المبحث الأول:** تعرضنا فيه إلى مفهومها وطبيعتها في القانون الجزائري والفرنسي ثم تعرضنا إلى نطاق حق الملكية العقارية الخاصة لنصل إلى أي مدى يصل هذا النطاق.

-**أما المبحث الثاني:**تعرضنا فيه إلى مظاهر توسع الملكية العقارية الخاصة .

-**أما الفصل الثاني:** يتناول قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تبني التوجهات الاقتصادية الجديدة تعرضنا فيه الى مختلف القيود التي تفرض على الملكية العقارية الخاصة في النظام الجزائري فقسمناه إلى مبحثين,**المبحث الأول:**تضمن القيود المشتركة بين الملكية العقارية المبنية والغير المبنية منها فتناولنا في **المطلب الأول:**القيود القانونية مراعاة للمصلحة العامة.أما **المطلب الثاني:** فتناولنا القيود القانونية والإرادية مراعاة للمصلحة الخاصة.

-أما **المبحث الثاني**: تضمن القيود المستقلة المفروضة على الملكية العقارية المبنية وغير المبنية مراعاة للمصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال الفصل الثاني ستظهر لنا جهود المشرع لتكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال عدم سن قيود من شأنها أن تعدي على هذا الحق, ومن جهة أخرى جهوده لإقامة التوازن بين المصالح العامة والخاصة ومصصلحة المالك.

-خلاصة تكمن أهمية العقار في أنه يعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج لتحقيق التنمية, وتدعيم الملكية العقارية الخاصة هو تدعيم النظام الاقتصادي الجزائري.

الفصل الأول: الملكية العقارية الخاصة

وتوسع نطاقها في الجزائر

- يتناول الفصل الأول الملكية العقارية بوجه عام, بالقدر الذي يثري الموضوع ويسهل

فهمه كما يجدر بنا التعرض فيه إلى السياسة العقارية التي عرفتھا الجزائر وهي مرحلة لها أهمية في بحثنا لأنها تبين المرحلة الانتقالية التي مرت بها السياسة العقارية لنصل بعدها إلى مدى اتساع أو تقلص دائرة قيود الملكية العقارية الخاصة في النظام الجزائري.

-ولقد ارتأينا تقسيم الفصل الأول إلى مبحثان يضمنان:

المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة بوجه عام.

المبحث الثاني: توسع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر.



المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة بوجه عام.

- إن الملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور ويكفلها كما تنص المادة 28 من القانون التوجيهي العقاري 25/90 وقد نصت المادة 20 من الدستور 89 المعدل سنة 1969 بتوضيح ظروف نزع الملكية، لأن مبدئيا الدستور يوازن بين المصلحة العامة والخاصة، وبالتالي الملكية العقارية الخاصة مضمونة دستوريا ولا يجوز نزعها إلا بموجب قانون نزع الملكية 11/91 المتعلقة بنزع الملكية المنفعة العمومية، وخارج هذا الإطار فإنه لا يمكن المساس بالملكية العقارية الخاصة.

-وبالتالي سنتناول في هذا المبحث من جهة حق المالك ومن جهة أخرى حق المجتمع، حيث أن المطلب الأول يضم طبيعة الملكية العقارية الخاصة ونطاقها فنتعرض فيه إلى سلطات وخصائص حق الملكية الخاصة، أما المطلب الثاني نتعرض فيه إلى الوظيفة التي يجب أن تقوم بها الملكية العقارية الخاصة.

وعليه فإننا من خلال المبحث سنتطرق إلى مطلبين :

-المطلب الأول: طبيعة ونطاق الملكية العقارية الخاصة.

-المطلب الثاني: الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة.

المطلب الأول: طبيعة ونطاق الملكية العقارية الخاصة.

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها العقار بصفة عامة سواء كان في القانون أو السياسة أو الاقتصاد حيث يعتبر من أهم الثروات التي يركز عليها التطور الاقتصادي في البلاد و تماشيا مع تغيير النهج الاقتصادي من الاقتصاد الموجه إلي الاقتصاد الحر أو ما يسمى باقتصاد السوق ،وبما أنه أساس الملكية فتوجب علينا أن نتطرق إلى الفرعين التاليين:

الفرع الأول: طبيعة الملكية العقارية الخاصة .الفرع الثاني: نطاق الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: طبيعة الملكية العقارية الخاصة.

سنعرض أولا إلى :

- 1- مفهوم الملكية العقارية الخاصة.
- 2- طبيعة الملكية العقارية الخاصة.
- 3- سلطات وخصائص الملكية العقارية الخاصة.

1- مفهوم الملكية العقارية الخاصة:

إن الوقوف على حقيقة مقصود الملكية العقارية الخاصة يقتضي منا أن نتطرق إلى تعريف العقار .

-**تعريفه العقار لغتا:** هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله<sup>1</sup> : **Fonds Immeuble**

-**تعريفه العقار اصطلاحا:** هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف . وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه:(كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول).

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة.

لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي.

فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت، أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر(المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28 دار الشروق،بيروت،1986، ص519.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية،طبعة منقحة ومزيدة في ضوء آخر التعديلات ،دار هومه،الجزائر سنة2004 ،ص05،06.

وقد نصت المادة 27 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> على مفهوم الملكية العقارية الخاصة فجاء فيها: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها"

يتبين من نص المادة أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، بحيث تخول له سلطة التصرف عينا ومنفعة واستغلالا وان لفظ التمتع يشمل الاستعمال والاستغلال، فمن يتمتع بأرضه فقد استعملها واستغلها.

هذا فيما يخص الملكية الخاصة، ومن المهم أن نتناول طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الفرنسي لنقارنها مع صفة وطبيعة حق الملكية الخاصة في التشريع الجزائري<sup>2</sup>.

## 2- طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الفرنسي والجزائري:

### - طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الفرنسي:

بعد نشوب الثورة الفرنسية وتخلص ملكية الأرض<sup>3</sup> من أقالها الإقطاعية<sup>3</sup> أصبحت الملكية حقا مقدسا ومصونا وقرروا ووضعوا أول دستور عصر الثورة الفرنسية<sup>4</sup> المؤرخ في 1791م أن السلطة التشريعية ليس لها أن تضع قوانين مخالفة للحقوق الطبيعية وهذه الحقوق هي الملكية والحرية ونص التقنين المدني الفرنسي في المادة 544: "الملكية هي حق الانتفاع بالأشياء والتصرف فيها بالطريقة الأكثر إطلاقا، بشرط عدم استعمالها على وجه تحرمه القوانين واللوائح".

- والملاحظ مجافاة المادة 544 من التقنين المدني الفرنسي للاتجاهات الحديثة التي تعتبر حق الملكية حق نسبي واعتبار الملكية الخاصة حقا مطلقا يتعارض مع ما يرد من قيود عديدة على هذا الحق، كما أن اسباغ صفة الإطلاق تجعل صاحبه معصوما وغير مسؤولا عما قد يترتب استعماله من ضرر بالغير<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ( ج ر عدد 49/1990 )

<sup>2</sup> - مذكرة ماجستير قيود الملكية العقارية الخاصة من اعداد الطالبة خوادجية سميحة حنان ،جامعة قسنطينة، 2007-2008 .

<sup>3</sup> - يكن زهدي،شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية غير المنقولة،الجزء الأول،الطبعة الثالثة،دار الثقافة،بيروت لبنان،1974،ص212.

<sup>4</sup> - أحمد عبد العال ،حماية الدستورية للملكية الفردية في ضوء الفقه المصري والفرنسي،الطبعة الأولى ،دار الثقافة الجامعية،القاهرة،1999ص06.

-وان تعريف الملكية في القانون الفرنسي مستمد من القانون الروماني، فالملكية الفردية للعقارات تميزت في عهد جستنيان بالصفة المطلقة، حيث نصت المادة 22 من قواعد المدونات الخاصة بالأموال والملكية "أنه من الظلم أن لا يكون للأحرار التصرف المطلق في أموالهم"، ونصت القاعدة 23 "كل امرئ فيما ملك سيد متحكم، وان مالك الأرض يملك ما فوقها علوا تحتها سفلا".

-وان كان مفهوم الملكية الخاصة ما ذهب إليه مطلقا في النظام القانوني الفرنسي، فهو يعتبر أيضا جزءا من حقوق الإنسان الدستورية والأساسية، ذلك أن الاعتراف بالملكية الخاصة هي الضمان لتحقيق السلام الاجتماعي، فإذا لم يكن لدى الشخص ما يملكه فإنه يصبح أكثر استعدادا للعنف والمخاطرة<sup>1</sup>.

-ومن صور تكريس الملكية الخاصة ما ذهب إليه المجلس الدستوري الفرنسي في قراره المؤرخ في 16-01-1982، حيث قيد القرار سلطة الدولة في تأميم الملكية الخاصة، فإذا كانت المادة 34 من الدستور الفرنسي تجعل التأميم من اختصاص المشرع فإن ذلك ليس من شأنه أن يعفيه في إطار مباشرته لوظيفته الاجتماعية من احترام المبادئ والقواعد ذات القيمة الدستورية، ويجب أن لا يتعارض تقييد الملكية الخاصة مع إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789م، وقد تطورت الاجتهادات القضائية الفرنسية حيث وسعت في مفهوم المساس بحق الملكية الخاصة، ففي القرار المؤرخ في 13/12/1985 (3) اعتبر المجلس الدستوري الفرنسي أن التجهيزات الإدارية التي تضعها المؤسسة العمومية فوق العقارات المبنية تمثل حرمان المالك من ملكيته العقارية الخاصة طبقا للمادة 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789م، وتهدر جوهر حق الملكية إذا كانت التجهيزات تمثل إزعاجا لا يمكن تحمله<sup>2</sup>.

-وبعد تعرضنا إلى طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الفرنسي، سندرس طبيعتها في التشريع الجزائري.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق ص05.

<sup>2</sup> - أحمد عبد العال، حماية الدستورية للملكية الفردية في ضوء الفقه المصري والفرنسي، مرجع سابق، ص09.

2- طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

أكد المشرع الجزائري في المادتان 52 من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 والمادة 28 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بأن الملكية الخاصة مضمونة دستورياً، وأن الملكية لا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف ورغم اعترافه بحق الملكية العقارية الخاصة إلا أنه رفض ونبذ صفة الإطلاق مسائراً في ذلك الاتجاهات الحديثة التي تعتبر الملكية العقارية الخاصة حق خاص، فالمالك له أن يمارس سلطاته على عقاره في حدود القانون، وهو واضح في نص المادة 647 من أمر (75-58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني لما جاء فيها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>1</sup>.

- فالمشرع الجزائري ساير الاتجاهات الحديثة والشريعة الإسلامية، التي لا تنكر صفة الحق ولا تلغي الملكية الخاصة إلا أنها تنبذ صفة الإطلاق، فالمالك له أن يمارس سلطاته على العقار في الحدود المرسومة بما يحقق النفع الاجتماعي .

- من خلال ما تقدم يتبين أن حق الملكية العقارية حق نسبي حتى وإن أجمعت كافة الأنظمة القانونية والاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان على إحاطته بكافة الضمانات وألبسته الصفة المطلقة، وأمام صفة هذا الحق النسبية تتعرض إلى دراسة خصائص هذا الحق والسلطات التي يخولها القانون للمالك لأن النسبية سببها تقييد سلطات المالك وخصائص هذا الحق<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد عبد العال، حماية الدستورية للملكية الفردية في ضوء الفقه المصري والفرنسي، مرجع سابق، ص 06.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 26.

**3-سلطات وخصائص الملكية العقارية الخاصة:**

أولا سلطات المالك على عقاره ثم خصائص الملكية العقارية الخاصة.

**3-1-سلطات الملكية العقارية الخاصة:**

-نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري ( 90-25) المؤرخ في 18/11/1990 على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

-إن السلطات الثلاث لحق الملكية أمر متعارف عليه منذ القانون الروماني، رغم أن حصرها لم يخلو من الانتقاد إلا أنه أجمع الفقهاء على أن السلطات هي سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف<sup>1</sup>.

**أولا-سلطة الاستعمال Pouvoir Jouissance:**

"يقصد به الإفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن استخراج منه من منتجات وثمار" (2)، ومن صور استعمال العقار إذا كانت أرض زراعية يمون بزراعتها، وإذا كان منزلا يسكنه ويدخل في وجوه سلطة الاستعمال أعمال الحفظ، الصيانة، ترميم المنزل، تصوير الحائط، حفر الخنادق في الأرض الزراعية وغيرها....، مع العلم أنه ثمة قيود قانونية تفرض على هذه الأعمال سنتطرق إليها في (الفصل الثاني، المبحث الثاني، المطلب الثاني).

**ثانيا-سلطة الاستغلال Pouvoir Usage:**

-هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، فاستغلال المنزل يكون بتأجيله وتحصيل أجرته واستغلال الأرض الزراعية بجني ثمارها، وان عدم استغلال يعد استغلال كلاهما حق للمالك ففي القانون الجزائري يجوز أن يبقى المنزل خاليا لا يسكنه ولا يأجره إلا أن سلطة عدم الاستغلال لا تعدل الاستغلال في الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة فلا يجوز للمالك أن يدع أرضه بورا نظرا لأهميتها الاقتصادية ويشكل عدم استغلال فعلا تعسفا في استعمال الحق.

ومن الناحية القانونية سلطة الاستغلال مقيدة فمثلا: استغلال منزل بفتح مركز لاستقبال صغار الأطفال يتطلب ترخيص مسبق من الوالي المختص إقليميا فهو قيد على سلطة مالك المنزل لحماية صغار الأطفال وغيرها من القيود التي سنتطرق لها في الفصل الثاني.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 29-30.

**ثالثا- سلطة التصرف Pouvoir d'agir**

تعتبر مميّزا جوهريا لحق الملكية وينصرف مفهوم التصرف في العقار إلى التصرف القانوني، أي نقل الملكية كليا أو جزئيا أو ترتيب حق عيني عليه لمصلحة الغير، وتعني كذلك التصرف المادي في العقار والتي قد تختلط بسلطة الاستعمال فيقوم المالك بهدم عقاره أو بنائه بقيود قانونية وان ثمة أحوال يخرج المشرع على هذا الأصل بحرمان المالك من التصرف القانوني مؤقتا أما إذا كانت الموانع مؤبدة فيزول حق الملكية<sup>1</sup>.

**خصائص الملكية العقارية الخاصة:**

**أولا: حق جامع مانع:** إن هذا الحق يخول لمالك العقار جميع السلطات الممكنة فهو يجمع بين يديه كل المكّنات المتصورة من سلطة الاستعمال، الاستغلال، التصرف ولا يحد من سلطاته إلا ما يفرضه القانون وان كان للمالك حق التمتع بسلطاته الجامعة فالقانون يكبح في بعض الحالات هذه السلطات، كأن يرخص للإدارة الاستيلاء على عقارات الخواص لضمان سير المرافق العمومية.

- ويترتب على سلطة الاستئثار إذا حاول أحد الانتفاع بالعقار كان لمالكه منعه مهما كان التعدي بسيطا وقد قضت بعض المحاكم الفرنسية بعدم جواز لصق الإعلانات على حائط مملوك للغير إلا بإذن صاحب العقار، كما لا يجوز التقاط صور العقار استغلالها بصورة تجارية دون الموافقة الصريحة للمالك لأن مثل هذا العمل يشكل اعتداء على حق الملكية يستوجب التعويض وان هذه الأدوات القانونية التي تحمي حق الملكية الخاصة لا نجدها في القانون الجزائري<sup>2</sup>.

- رغم ذلك، المالك له أن يمنع الغير مشاركته في مزايا عقاره إلا ما فرضه القانون من قيود كما هو الشأن لمالك الأرض المحبوسة عن طريق العام المرور في أرض المالك المجاور للطريق حتى دون موافقته.

**ثانيا: حق دائم:** الأصل يدوم حق الملكية ما دام العقار و لا ينقضي الحق إلا بهلاكه وتعاقب الملاك على العقار لا يترتب عليه انقضاء حق الملكية وإنما انتقال نفس الحق مع تغيير شخص صاحبه للمنفعة العامة.

<sup>1</sup> - مصطفى جمال، نظام الملكية، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> - وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، الكتاب الأول، دار الثقافة، عمان الأردن، 1993، ص 37.



-وان كان معني دوام حق الملكية هو عدم سقوط وزوال الحق بعدم الاستعمال ،كأن لا يباشر المالك سلطاته على العقار ليس له مكان في التشريع الجزائري إن كان محل حق الملكية العقارية أرضا زراعية لأنه إذا لم تستغل الأرض خلال موسمين متتابعين رغم الإنذار فإنها تنزع وتباع أحيانا<sup>1</sup>

-أما القول بان تخلي المالك على عقاره ولو بنية التنازل لا يترتب عليه انقضاء هذا الحق قولاً لا يجد تطبيقاً في النصوص المنظمة للملكية العقارية، لأنه بالرجوع الى النصوص القانونية نجد أنه يحق للدولة المطالبة قانوناً أمام الجهات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث، وبعد أن يصبح الحكم نهائياً تدمج العقارات المتخلى عنها ضمن أملاك الدولة الخاصة.

-ويرى البعض أن عدم الاستعمال يضر المجتمع ومن لا يزاول حقه يكون جديراً بفقده ونحن لا نشاطر الرأي ذلك أن القول بأن المجتمع يتأذى حجة لا يجوز تعميمها ،ويجب ترك المشرع الذي ينوب عن المجتمع تقرير الحالات التي يقتضي فيها سقوط حق الملكية العقارية الخاصة.

-يتبين من خلال ما تقدم أن السلطات المطلقة لم يعد لها مكان في الحياة والنصوص القانونية لأن الفرد لا يعيش خارج النطاق الاجتماعي ،وبإمعان النظر في واقع النصوص القانونية وان كان مصدر صفة الإطلاق هو القانون الروماني فإننا نجد من النصوص التي تقيد المالك بالانتفاع بالملك بشرط عدم الإضرار بالغير، وهو ما يدل على أن الملكية العقارية الخاصة لم تكن يوماً حقاً مطلقاً.

-ختاماً نجد من المفيد التطرق إلى نطاق الملكية العقارية الخاصة لأن هذه الحدود المادية هي الأخرى ليست مطلقة وإنما محدودة بالحد المفيد التمتع به وهو ما سنبينه في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> - خواجه سمحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص31-32.

**الفرع الثاني: نطاق الملكية العقارية الخاصة.**

إن النطاق المادي لحق الملكية العقارية الخاصة ينصب أساسا على الشيء المملوك وثماره ومنتجاته فالمالك له حق التصرف في أن يجري ما يشاء من التصرفات على ملكه سواء كانت تصرفات مادية كالهدم والبناء أو قانونية كبيعته أو رهنه وبالتالي ما هو النطاق المادي لحق الملكية<sup>1</sup>؟

**نطاق حق الملكية من حيث التفرعات:**

إن المبدأ العام أن ما يغله الشيء منقولا كان أو عقارا ومحفظا كان أو غير محفظ وكل ما يلتصق به يعود للمالك، إلا أن مبدأ منح الغلة للمالك ليس مطلقا بل توجد عليه استثناءات حيث تعود فيها لغير الملك .

**1- حق المالك في غلة الشيء:**

فالمالك له الحق في جميع ما يغله الشيء ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك والغلة التي ينتجها الشيء المملوك نوعان: ثمار ومنتجات.

فالثمار هي كل ما يغله الشيء المملوك في فترات منتظمة من غير أن يلحقه تلف أو نقص في هيأته.

فهذه الثمار تعود لمالك الأرض سواء كانت هذه الثمار طبيعية أو صناعية أو مدنية، وهو ما نصت عليه المادة 231 من م.ح.ع التي جاء فيها:

"إن ثمار الأرض الطبيعية أو الصناعية والثمار المدنية ونتاج الحيوان هي للمالك بطريق الالتصاق".

ويقصد بالثمار الطبيعية ما يغله الشيء مباشرة من غير أن يحتاج إلى عمل الإنسان، وذلك مثل ما تنبته الأرض من كلاً وما يتولد من الماشية من صفوف وغيرها .

أما الثمار المدنية فيقصد بها المبالغ المالية التي يحصل عليها المالك في فترات معينة مقابل تنازله عن منفعة ذلك الشيء لغيره، وذلك كأجرة كراء الدار وأجرة كراء الأراضي الزراعية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خواجية سميحة خان، عقود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص33.

<sup>2</sup> - www.anibrass.blogspot.com

أما المنتجات، فهي كل ما ينتج عن الشيء المملوك في فترات منتظمة أو غير منتظمة، ويترتب على ذلك الإنتاج أن يلحق بالشيء المملوك تلف أو نقص في هيأته وذلك مثل الأشجار المثمرة حينما تقطع أو تقلع من الأرض والأحجار حينما تأخذ من المقالع والأنقاض التي تؤخذ بعد هدم الأبنية.

وعليه فإن كل هذه الثمار والمنتجات تعتبر في الأصل مملوكة لمالك الشيء، الذي تفرعت عنه لأن نطاق حق الملكية يمتد إليها ويشملها.

وإضافة إلى الغلة فإن كل ما يضم العقار أو يدمج فيه فهو للمالك وهو ما نصت عليه المادة 233 من مدونة الحقوق العينية، كما أضافت المادة 235 أن: "كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكيها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بيينة على خلاف ذلك".

## 2- الحالات الاستثنائية التي تعود فيها الغلة لغير المالك:

على الرغم من أن القاعدة أن الثمار والمحاصيل والمنتجات تعود للمالك، فإن هناك حالات استثنائية تكون فيها الثمار والمنتجات لغير المالك ومن هذه الحالات ما يلي:

**أولا:** حينما يتنازل مالك الشيء عن ثماره ومنتجاته لشخص آخر، فتصبح تلك الغلة مملوكة لهذا الشخص المتنازل له عنها، وذلك كما في تفويت المالك لحقه في الانتفاع بملكه لشخص آخر وكما في العارية وكما إذا فوت الشخص أنقاض داره لمن يأخذها بعد هدمها.

**ثانيا:** حينما يحوز شخص شيئا ما بنية تملكه وهو يعتقد أن حيازته وتملكه متوفران على الشروط المتطلبة قانونا أي يكون حسب النية كما إذا اشترى شخص عقارا أو منقوطة بمقتضى عقد لم يطلع ما به من عيب يجعله باطلا أو قابلا للإبطال.

ثم يرفع عليه المالك الحقيقي دعوى برد ذلك الشيء ويحكم له بذلك فإن كل ما أخذه من غلة ومنتجات طيلة مدة وجود الشيء في يده وقبل رفع الدعوى المذكورة يكون للحائز.

أما ما كان موجودا من الغلة في تاريخ رفع تلك الدعوى فإنه يلزم برده لمالك الشيء ولو كان قد نتج قبل رفع هذه الدعوى، كما يلزم برد ما نتج من الغلة بعد ذلك وهذا ما نص عليه الفصل 103 من ق.ل.ع<sup>1</sup>.

غير أن هذا الحكم لا يطبق على الحائز سيء النية، وإنما يكون ملزماً برد الثمار التي جناها والتي كان يمكن أن يجنيها عن المدة التي بقي فيها ذلك الشيء تحت حيازته، بعد أن يسترد منها المصروفات التي أنفقها في جني تلك الثمار، وهذا ما يشير إليه الفصل 101 من ق.ل.ع.

ثالثاً: حينما تتساقط ثمار الأشجار الممتدة على أرض الغير وذلك فيما إذا غرس المالك أشجاراً على حدود أرضه وامتدت فروعها إلى أرض الجار، فإن ما يتساقط بصفة تلقائية من ثمار تلك الفروع على أرض الجار يكون لهذا الجار بدون أي مقابل وهو ما نصت عليه المادة 74 م.ح.ع بقولها "إذا امتدت أغصان الأشجار فوق أرض الجار فله أن يطالب بقطعها إلى الحد الذي تستوي فيه مع حدود أرضه وتكون له الثمار التي تسقط منها طبيعياً". وبذلك لا يحق للمالك تلك الأشجار أن يلزم الجار برد تلك الثمار له ما لم يكن هو الذي قطفها أو تسبب في سقوطها أو سقطت حين قيام المالك بقطعها، وإلا ألزم بردها إلى صاحبها.

وبطبيعة الحال يكون من حق كل شخص امتدت فروع أشجار جاره إلى أرضه أن يطالب مالكةا بقلعها وهو ما نصت عليه المادة 73 م.ح.ع التي جاء فيها: "لا يجوز للجار أن يغرس أشجاراً بجوار بناء جاره إذا كانت هذه الأشجار تمتد جذورها، فإذا غرسها فإنه يحق للمالك هذا البناء المطالبة بقلعها".

هذا بالنسبة لنطاق حق الملكية من حيث التفرعات، فماذا عن هذا النطاق من حيث الموضوع<sup>1</sup>.

### -نطاق حق الملكية من حيث الموضوع:-

يمكن أن نستشف نطاق الملكية من حيث الموضوع من خلال المادة 15 من م.ح.ع التي تنص على أن "ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها إلا إذا نص القانون أو الاتفاق على ما يخالف ذلك".

وعليه يمكن تحديد نطاق الملكية من حيث الموضوع، وذلك بالتطرق إلى نطاقها من حيث العلو ومن حيث العمق. هذا ما سنحاول التطرق إليه في المطلبين المواليين:

### -ملكية العلو:-

يخول حق الملكية للمالك ملكية ما يعلو أرضه أي الفضاء العمودي الذي يرتفع فوق الأرض أو البناء غير أنه حقه هذا لا يعني أنه يستأثر بالتمتع بالهواء الذي يعلو أرضه إلى ما لا

نهاية في الارتفاع بل إن حقه محصور في الاستفادة من العلو إلى الحد المفيد في التمتع به وهو ما نصت المادة 15 من م.ح.ع.

كما أنه على المالك مراعاة الضوابط القانونية التي لا يجوز مخالفتها شد ضوابط التعمير .

وفي نطاق هذا الحد المفيد يبقى من حق المالك إقامة ما يشاء فوق أرضه من أبنية ومنشآت وأغراس حيث نصت المادة 234 م.ح.ع على أنه يجوز لمالك الأرض أن يقيم عليها جميع أنواع المغروسات والبناءات التي يرتئونها مع التقيد بالقوانين والأنظمة".

وإضافة إلى ذلك يحق للمالك أن يمنع غيره من الاعتداء على علوه بحيث إذا امتدت أغصان الأشجار الجار فوق علو أرضه حق له أن يطالبه بقطعها كما أسلفنا الذكر .

كما يحق للمالك أيضاً أن يتصرف في علو أرضه عن طريق تفويته، فمالك أرض شيد عليها بناء من طابق واحد يمكن له أن يبيع الهواء العلوي لشخص آخر ليشيد فوقه طابقاً ثانياً وهو ما نص عليه الفصل 483 من ق.ل.ع بقوله: يقع صحيحاً بيع جزء محدد من الفضاء الطليق أو الهواء العمودي الذي يرتفع فوق بناء قائم فعلاً، ويسوغ للمشتري أن يبني فيه بشرط تحديد طبيعة البناء وأبعاده، ولكن لا يسوغ للمشتري أن يبيع الهواء العمودي الذي يعلوه بغير رضي البائع الأصلي<sup>1</sup>.

### -ملكية العمق:-

إن حق ملكية الأرض يشمل ملكية ما تحتها، فللمالك أن يقيم فيها أبنية أو أنفاقا وأن يستخرج منها جميع المواد التي يمطكن أن يحصل عليها من مواد خام ومعادن وغيرها.

إلا أن التمتع بالعمق، كالتمتع بالعلو لا يعني استثمار المالك بما تحت أرضه إلى ما لا نهاية الأعماق بل إن حقه كما في نطاق العلو قاصر على الاستفادة من العمق إلى الحد المفيد في التمتع به وفي حدود القوانين والضوابط الجاري بها العمل وهو ما نصت عليه المادة 234 في فقرتها الأخيرة.

وفي نطاق هذا الحد المفيد يستطيع المالك أن يقيم في عمق أرضه ما يشاء من الأبنية والمنشآت وأن يجري فيها كل تنقيب يرتئيه ويستخرج من باطنها جميع المواد التي يمكن الحصول عليها.

كما يبقى من حقه أن يمنع غيره من استعمال عمق أرضه دون موافقته كحفر خندق أو نفق تحت أرضه من أرض جاره هذا إضافة إلى حقه في أن يتصرف في عمق أرضه كأن يعطي لغيره الحق في بناء نفق أو حفر بئر بأرضه.

**المطلب الثاني: الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة.**

-سنتطرق في هذا المبحث إلى مبررات فرض القيود على الملكية العقارية الخاصة، ثم إلى أنواع هذه القيود في فرعين:

**الفرع الأول: تحقق الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة بفرض القيود عليها.**

**الفرع الثاني: أنواع قيود الملكية العقارية الخاصة.**

**-الفرع الأول: تحقق الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة بفرض القيود عليها**

سنتناول في الفرع الأول:

1-الوظيفة الاجتماعية.

2-طبيعة قيود الملكية العقارية الخاصة.

**1-الوظيفة الاجتماعية:****1-1-مفهوم الوظيفة الاجتماعية:**

"هي توجيه الملكية العقارية الخاصة لتحقيق مصلحة المجتمع"، فالمالك كائن اجتماعي يعيش في مجتمع معين يسوده مبدأ التضامن والتكافل الاجتماعي، ويتعين على المالك أن يقوم بدوره إزاء المجتمع ويترتب عليه أداء الملكية الخاصة وظيفتها الاجتماعية لتحقيق المصلحة العامة للجماعة كلها<sup>1</sup>.

**1-2-الجزور التاريخية للوظيفة الاجتماعية:**

-دون التعرض إلى المذاهب الفقهية، وجد فكر اتخذ الوسطية حول الملكية الخاصة فهو لم يصل إلى حد إلغائها تماما ولم يعتبرها حقا مطلقا يستعمله المالك دون رقيب ولا حسيب، وقد أبقى الفكر على الملكية الخاصة كأساس لنظام المجتمع رغم اختلاف وجهة نظر أنصاره في صفة الحق إلا أن اتفق أنصاره على أن الملكية الخاصة لها دور اجتماعي يجب أن تحققه وهذا الدور هي الوظيفة الاجتماعية.

**1-3-مبررات الوظيفة الاجتماعية:**

- أ-لم تكن الملكية الخاصة ثمرة لعمل وجهد المالك فقط، وإنما هي نتيجة لجهده وعمله مع مساهمة الجميع بتهيئة المناخ الطبيعي للملكية الخاصة والمحافظة عليها بحمايتها.
- ب-يجب أن تكون الملكية الخاصة مبدأ للتضامن الاجتماعي مراعاة للمساواة والعدالة بين أفراد المجتمع.
- ج-إن الوظيفة الاجتماعية تكبح الاستعمال الغير مشروع للملكية الخاصة بما يتوافق مع مصالح المجتمع فلا يتصرف المالك على هواه في ملكيته الخاصة بدون رقيب أو حسيب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، مرجع سابق، ص417

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص42.



-ولا شك أن الوظيفة الاجتماعية تتحقق بفرض القيود على حق الملكية الخاصة وعلى هذا النحو سنتطرق إلى تعريف ونشأة وتطور القيود في فقرات التالية.

## 2- طبيعة قيود الملكية العقارية الخاصة:

-سوف نتطرق إلى مفهوم القيود لغويا واصطلاحا ثم إلى نشأتها وتطورها :

### 2-1- مفهوم القيود:

**أولاً: التعريف اللغوي:** يعرف القيد لغويا بفتح القاف وسكون الياء والذال، والذي جمعه قيود حبل ونحوه يجعل في رجل الدابة وغيرها فيمسكها ويعيقها حسب ما ذهب إليه القاموس المنجد<sup>1</sup>.

**ثانياً: التعريف الاصطلاحي:** فقد اختلف الفقهاء في تعريفها وتحديد طبيعتها، فمنهم من يرى أن قيود الملكية العقارية هي عنصر وتحديد خارجي مضاد يثقل الملكية، أما أغلبهم يرى أنها تكاليف والتزامات تنشأ مع فكرة الملكية الخاصة وتعتبر جزءاً من مضمونها، لأنها تبلغ من الكثرة والأصالة مرتبة يصعب معها اعتبار وجودها حادثاً طارئاً على فكرة الملكية وعنصر خارجي يثقلها.

-وان الرأي الثاني قابل للانتقاد لأنه صحيح توجد قيود ثابتة لا تتغير وتنشأ مع حق الملكية الخاصة وهي تمثل الوضع العادي والمألوف لحق الملكية العقارية الخاصة يكون هدفها تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة مثل عدم التعسف في استعمال حق الملكية إلى حد الإضرار بملك الجار، فبالمقابل قد تفرض قيود جديدة متغيرة على حق الملكية الخاصة مواكبة للتغيرات الاقتصادية<sup>2</sup>.

-ولهذا يمكن تعريف القيود دون التطرق إلى مصدر نشأتها بالقول أنها: "الحدود العامة المفروضة على حق الملكية الخاصة التي لا يجوز للمالك تجاوزها، هدفها هو تحقيق المصلحة العامة والمصلحة الخاصة"

### ثالثاً: نشأتها وتطورها:

-بالنسبة للشعوب البدائية الملكية لم تكتس طابعها الفردي، فالعشيرة أو القبيلة كانت تعتبر صاحبة الملكية ولم يوجد نزاعات بين المتجاورين ذلك أن الملكيات معزولة والتلاصق أمراً مجهولاً أما في القانون اليوناني وجدت بعض قيود الملكية الخاصة من بينها مراعاة

<sup>1</sup> - المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 17، دار المشرق، بيروت، 15 آب 1960، ص 665

<sup>2</sup> - مصطفى الجمال، نظام الملكية، مرجع سابق، ص 32-33

المسافات الفاصلة بين العقارات ولم يكن مسموحا للمالك أن يقيم أغراسا في عقاره إلا ضمن مسافة معينة عن الحد الفاصل بين العقارات المتجاورة أما في القانون الروماني أما إطلاق حق الملكية تازمت العلاقات بين الجيران وفي ظل الألواح اثني عشر بدأت القيود تحيط بهذا الحق، ومن صور القيود المفروضة على الملكية مراعاة للمصلحة العامة أن الحاكم الروماني يقوم بإحصاء العقارات والأمالك المهملة كل 5 سنوات ويتخذ إجراءات فيوقع جزاءات مالية كجزاء لهذا الإهمال، كذلك يجوز نزع ملكية الأراضي من أجل فتح طريق عام أو قناطر أما قيود الملكية مراعاة للمصلحة الخاصة أصدر بشأنها الحاكم الروماني أنظمة ومنشورات لها مفعول القانون لمساءلة المالك عن الإزعاج الذي يسببه للجيران، وقد وجدت في ظل القانون الروماني دعاوى تعويض عن الأضرار المستقبلية التي قد تحدث بسبب منزل الجار الذي يكون في حالة تصدع مما يتسبب انهياره أضرار للمقار المجاور .

-كما وجدت قيود مراعاة للمصلحة العامة في القانون الفرنسي القديم المسمى بقانون الأعراف الفرنسي حيث أن الإقطاعي النبيل له أن ينزع العقارات لاعتبارات عسكرية وله أن يأمر بارتفاقات المرور في أراضي الفلاحين لأجل رسم طرق عمومية، كما صدرت عدة قرارات من البرلمان الفرنسي بعدم تجاوز عند استعمال حق الملكية الحد المألوف ومعظمها تتعلق بموضوع علاقات الجوار .

من خلال ما تقدم يتبين أن القيود تحد منفعة العقار فيتقارب ويختلط معنى القيود القانونية مع حقوق الارتفاق في معنى الحد من منفعة العقار، وهو الذي يجعلنا نقف عند موقف المشرع الجزائري من تكييف القيود القانونية<sup>1</sup>.

### **3- موقف المشرع الجزائري من تكييف القيود القانونية:**

تتشترك القيود القانونية وحقوق الارتفاق في معنى الحد من منفعة العقار لكن الاختلاف يظهر في أن القيود القانونية تمثل الوضع العادي لحق الملكية بينما حقوق الارتفاق تمثل قيود خاصة لبعض الملكيات فالقانون حينما يضع قيودا قانونيا يقرر بمقتضاه لمالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام المرور في الأرض المجاورة فانه يحدد بذلك الوضع العادي لكل الملكيات المجاورة للأرض المحبوسة عن الطريق العادي لتحمل والتقيد بمرور الجار المحبوسة أرضه عن هذا طريق فيكون المرور قيودا قانونيا بينما إذا رخص أحد الملاك المرور لصالح أرض مجاورة غير منحوسة عن الطريق العام فانه يحمل بذلك أرضه عبء استثنائي ويصبح المرور ارتفاقا لا قيودا قانونيا .

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص45، 44.

-وللتمييز بينهما إن القيود القانونية مصدرها القانون بينما حقوق الارتفاق مصدرها إرادة الإنسان كما أن القيود القانونية لا تزول بعدم استعمال، وان القيود القانونية يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الجميع دون حاجة لتسجيلها أو شهرها في السجل العقاري.

-ولقد حرص المشرع الجزائري على التمييز ووضع القيود القانونية الواردة على الملكية وحقوق الارتفاق في مجالهما الطبيعي، إذ عرض القيود في الباب الأول المتعلق بحق الملكية.

القسم الثالث بعنوان: القيود التي تلحق حق الملكية من المواد 60 إلى 712 قانون مدني، بينما نظم حق الارتفاق في الباب الثاني المتعلق بتجزئة حق الملكية، وبذلك حسم النزاع في مسألة التفريق بين القيود وحقوق الارتفاق.

-وفي الأخير إن حق المالك وحق المجتمع أو الوظيفة الاجتماعية حقوق متنافرة ومتناقضة إلا أن العكس هو الصحيح فهذه الحقوق متكاملة يدعم أحدهما الآخر، فبدون مساهمة المجتمع لا تتوفر الحماية اللازمة للحفاظ على الملكية الخاصة، وبدون الملكية الخاصة لا تتحقق أهداف المجتمع التنموية إلا من خلال المحافظة عليها<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن قيود القانونية للملكية العقارية الخاصة لها أهداف وأنواع تحقق الوظيفة الاجتماعية سوف نتناولها في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 46.

**الفصل الثاني: أنواع قيود الملكية العقارية الخاصة**

-تباينت آراء الكتاب والفقهاء على تقسيم واحد لأنواع<sup>1</sup> قيود الملكية العقارية الخاصة لكن أغلبهم أجمعوا على تقسيمها على أساس الهدف الوظيفية في تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة، كما قسمت القيود إلى قيود قانونية وقيود إدارية فالأولى تنشأ بموجب نص تشريعي أما الثانية تنشأ بموجب الإرادة وان المشرع أورد قيود قبل تملك العقار فالمالك الجديد أو المترشح للأمالك (شخص طبيعي أو معنوي) تقيد سلطاته وتكبح إلى حين دفع الرسوم العقارية لأنه لا يكفي صب التصرف القانوني أو الواقعة المادية أو الالتزام المتبادل في عقد رسمي، واستيفاء الشكلية لأن المترشح للامتلاك عليه أن يسجل ويشهر عقده بالمحافظة العقارية<sup>2</sup> فلا تنتقل الملكية والحقوق الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير ولا يترتب الأثر العيني المتمثل في انتقال حق الملكية العقار إلى المترشح إلا إذا روعيت إجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تديرها مصلحة شهر العقار، وقبل شهر العقد الناقل للملكية على المعني بالأمر (المشتري، الموهوب له، الموصي له، الوارث) أن يدفع رسمي التسجيل والشهر العقاري للخرينة العامة للدولة حتى يشهر العقد وتنتقل الملكية العقارية المبنية أو غير المبنية وإذا لم يدفع الرسمين فلا يترتب الأثر العيني المتمثل في انتقال الملكية لذلك اعتبرنا أن الرسوم هي قيود لتملك العقارات سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو معنويا، لأنه بدون الإجراءات الجبائي لا يتحقق الإجراء الشكلي ولا يتملك الشخص العقار وتكبح سلطاته إلى حين دفع رسوم التسجيل والشهر العقاري رغم أنه صب التصرف في عقد رسمي ونفذ التزاماته.

ولهذا تنقسم القيود إلى :

1- قيود تملك العقارات.

2- قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تملكها.

**1- قيود تملك العقارات:**

-قبل تملك العقار، المترشح للامتلاك عليه أن يدفع للخرينة العامة للدولة رسمين حتى يتمتع بممارسة سلطات الملكية حتى وان نفذ جميع التزاماته، فالسلطات تجمد الى حين تنفيذ الإجراءات الجبائية.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة خان، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> - المحافظة العقارية: هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل وإنشاء أو تعديل حق من حقوق

الملكية والحقوق العينية الأخرى وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية.

**1-1- رسم التسجيل frais d'inscription**

-يعرف التسجيل جبائيا بأنه: "إجراء إداري يقوم به موظف عام في هيئة عمومية وهو ذو أبعاد قانونية وشكلية اذ يحدد تاريخ العقد والتصرفات ويسمح بمراقبة هذه الأخيرة وتبيان صحتها شكلا ومضمونا وله أبعاد جبائية بإخضاع التصرفات المعنية لضريبة تدعى بحق التسجيل"<sup>1</sup>

-إن الإجراء الجبائي يهيمن على الإجراء الشكلي المتمثل في تحديد تاريخ العقد وعادة ما يكون على عاتق المشتري عبء دفع هذا الرسم ما لم يتفق على خلاف ذلك، وتوجد ثلاث أنواع من الرسوم أما الرسوم المتعلقة بنقل ملكية العقار هما الرسم التصاعدي الذي يفرض عند انتقال الملكية العقارية بعوض وتفرض رسوم التسجيل على العقارات المتواجدة في الجزائر عملا بمبدأ الإقليمية<sup>2</sup>.

-ويقدر رسم التسجيل ما لم يتم الإعفاء صراحة، حسب عملية نقل الملكية، فإذا كانت عملية النقل بعوض كالبيع فيقدر الرسم ب(05%) من ثمن العقار المبيع المصرح به من الأطراف المعنية والمحدد بالقيمة التجارية للعقار وقت البيع، أما تقدير رسم التسجيل عند نقل الملكية بدون عوض كالمبادلة يقدر (03%) زائد الثاني المتمثل في الرسم المطبق على فائض القيمة ويخضع لنفس أحكام المعمول بها في بيع العقار والمقدر ب(05%).

-وسنكتفي بذلك نظرا لطول الموضوع وعدم إمكانية التطرق إلى جميع رسوم التسجيل، والمتعلقة بنقل الملكية مجانا كالهبة أو الوصية أو الميراث.

**1-2- رسم الشهر العقاري frais de notaire**

-بعد دفع رسم التسجيل على المشتري أن يدفع رسم الشهر العقاري للخرينة العامة ما لم يتفق على خلاف ذلك، وتقدر نسبته ب 2 من قيمة ثمن العقار ما لم يتم الإعفاء صراحة كما هو الحال بالنسبة لنقل الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص26

<sup>2</sup> - راجع المادة393 من أمر(58-75) المؤرخ في26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> - الرسم الثابت: هو الذي يطبق على العقود التي لا تثبت نقل الملكية ويطبق على جميع العقود الأخرى، والرسم النسبي ممثل (بنسبة مئوية ثابتة يطبق على جميع العمليات التي ينتقل فيها العقار بمقابل، والرسم التصاعدي الذي يزداد بزيادة قيمة العقار ويطبق على جميع العمليات التي تنتقل فيها الملكية دون مقابل كالهبة.

وبدون الإجراء الجبائي لا يمكن إجراء الشهر العقاري، وتقييد التصرف في البطاقة العقارية فلا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم تبعية ولا يمكن الاحتجاج بها بين الأطراف أو في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

## 2- قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تملكها:

- وضع القانون قيود على سلطات الجامعة والمانعة للملكية وعلى خصائص هذا الحق، والقيود القانونية التي تمثل الحدود الدائمة التي يجب على المالك مراعاتها في مزاوله حقه نوعان:

### 2-1- قيود الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة:

- لم يذكر المشرع جميعها في القانون المدني، وإنما نجد أغلبيتها في التشريعات الخاصة ومن أمثلتها القوانين المتعلقة بحماية البيئة التي قيدت مالك المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة بمراعاة مسافات معينة كذلك قوانين التهيئة والتعمير، التي تقيد سلطة التصرف المادي للمالك في عقاره وقد تصل القيود مراعاة للمصلحة العامة إلا حد الحرمان المالك من عقاره لصالح المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

### 2-2- قيود الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة الخاصة:

- توجد أغلبيتها في القانون المدني وغالبا هي قيود ثابتة غير متغيرة، فمن القيود التي يطلب فيها المالك القيام بأعمال سلبية كأن يمتنع عن استعمال عقاره للإضرار بالغير أو عمل فتحات في بنائه ومنها التي تمس بصور الانتفاع بالعقار على أن يعرض المالك تعويضا مناسباً، كذلك يوجد نوع ثان من القيود هي القيود الإرادية التي تفرضها الإدارة بما لها من سلطان مراعاة للمصلحة الخاصة وبمقتضى القيد الإرادي تقيد سلطة تصرف أو انتفاع المالك بعقاره.

1 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 48-49.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر 2003 ص 64-76.

-ومهما تنوعت القيود في التشريعات واللوائح المختلفة تعتبر القيود القانونية مراعاة للمصلحة العامة أو الخاصة أدوات لتحقيق الوظيفة الاجتماعية، وقصد الإلمام بالموضوع علينا أن نتطرق في المبحث الثاني إلى مظاهر عودة الملكية العقارية الخاصة في الجزائر لنطاقها الطبيعي، ليكون الأساس لدراسة مدى تقلص أو اتساع دائرة القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة، وان كان عنوان المبحث الثاني هو توسع نطاق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، فهذا لا يعني أن الملكية العقارية الخاصة أصبحت مطلقة أو اتسعت على حساب الملكية العمومية، وإنما معناه هو صونها وحمايتها مقارنة بالفترات السابقة وعودتها إلى مكانها الطبيعي والاعتراف بأنها حق عيني يخول للمالك سلطات يمارسها على عقاره بالتزامن مع أداء وظيفته الاجتماعية.

**المبحث الثاني: توسع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر.**

-قبل التطرق إلى مظاهر عودة الملكية العقارية الخاصة في الجزائر إلى نطاقها الطبيعي يكون من المفيد أن نشير ولو بشكل مختصر لنظام الملكية العقارية قبل وأثناء الاحتلال فقيل الاحتلال الملكية العقارية كانت في أشكال خمسة أولها تتمثل في العقار المهمل الذي لا مالك له وهو في حكم ملكية الدولة أو ما كان يطلق عليه "عقارات الموات"، ويخص ثانياها الملكية العقارية الخاصة الواقعة قرب المدينة أو الريف وثالثهما هي الملكية العقارية المشاعة أو المشتركة بين أفراد القبيلة، وتمتد على مساحات شاسعة مما يكسبها أهمية اقتصادية واجتماعية، ورابعها الملكية العقارية للبايليك أو الدولة، وخامستها يخص الملكية العقارية الوقفية التي حبست لصالح الأعمال الخيرية الجماعية وغالبا ما تستند ملكيتها إلى مؤسسات دينية كالمساجد والزوايا، ومهما اختلفت أشكال ملكية العقار في الفترة المذكورة إلا أنها تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية التي تحمي الملكية الخاصة وتعتبرها حقا مقدسا فهي بمنزلة البنين كما في قوله تعالى: "المال والبنون زينة الحياة الدنيا" سورة الكهف آية 46 إلا أنه تحصيلا للمصالح الإنسانية قيد الإسلام الملكية الخاصة ونفى الصفة المطلقة وقيدها، بما يحقق النفع الاجتماعي<sup>1</sup>.

-غير أنه منذ أن وطأت أقدام المعمرين أرض الجزائر ذات يوم الخامس من شهر جويلية من سنة ثلاثين وثمانمائة وألف للميلاد، اتبعت سياسة عقارية تخطيطية جهنمية لتكوين أملاك عقارية لمعمرها بمصادرتها والاستيلاء عليها بالقوة مستعملا في ذلك مختلف الأساليب بما في ذلك مجموعة من القوانين لفرنسة العقار وتسهيل انتقال ملكيته للمعمرين.

-أما بعد الاستقلال سنقسم مراحل السياسة العقارية التي مرت بها الجزائر لأربعة مراحل حسب دورها وتأثيرها على قيود الملكية العقارية الخاصة، والتي نلخصها كالآتي<sup>2</sup>:

-المرحلة الأولى: تمتد من 1962م إلى 1970م.

-المرحلة الثانية: تمتد من 1971م إلى 1979م.

-المرحلة الثالثة: تمتد من 1960م إلى 1989م.

-المرحلة الرابعة: تمتد من 1990م إلى يومنا هذا.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص52.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر 2003 ص64.



-وفيما يلي عرض مختصر لكل مرحلة باستثناء المرحلة الثالثة والرابعة التي سندرسهما بالتفصيل:

### -المرحلة الأولى: تمتد من 1962 إلى 1970

-أصدر المشرع الجزائري غداة الاستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت معمول بها طبعاً مع إيراد بعض الاستثناءات إذ جاء في المادة الأولى: (يمدد التشريع المعمول به إلى غاية 1962/12/31 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية).

وفي المادة الثانية (تعد باطلة جملة النصوص التي تمس السيادة الدولة الداخلية والخارجية والتي لها طابع استعماري أو عنصري، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية)، وقد قام المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حالياً) من خلال القضايا المعروضة عليه بإظهار النصوص التي لها طابع استعماري ومن بينها قانون 1873/07/26 الذي ألغى الشفعة في الأرض الفرنسية<sup>1</sup>.

### -المرحلة الثانية: تمتد من 1971 إلى 1979 م.

-ان الملكية العقارية الخاصة في هذه الفترة وظيفة اجتماعية وليس حقاً، ورغم أن النظام الجزائري لم يذهب إلى حد إلغائها إلا أنه صدرت مجموعة من النصوص القانونية التي تعترف بالملكية التي تحقق الاحتياجات الخاصة للمالك لا غير، مع وضع قيود قانونية محكمة على الملكية حتى تؤدي دورها الأساسي وهو المساهمة في التنمية والاقتصاد وتميزت المرحلة بصدور قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب أمر (71-73) المؤرخ في 08-11-1971 الذي جسد الاختيار الاشتراكي وكانت من أهم مبادئه:

1- تقييد المالك بوجوب استعمال واستغلال الأرض تحت طائلة إلغاء حق الملكية الأرض بتأميمها وإدماجها بصندوق الثورة الزراعية.

2- كما وضع الأمر قيود من شأنها أن تعجز المالك كوجوب استغلال الأرض استغلالاً مباشراً لأن الأرض تنتمي إلى من يزرعها وهي ليست أداة لاستغلال عمل الغير مع العلم أن الاستغلال غير المباشر يؤدي لسقوط حق الملكية الخاصة، كما فرض الأمر المشار إليه أعلاه بأن تكون الفلاحة مهنة ومورداً أساسياً للعيش<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق ص 73-82.

<sup>2</sup> - أنظر الأمر المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

-وقصد تمكين الدولة من ممارسة رقابتها على المعاملات العقارية الخاصة بالأراضي الفلاحية على الأفراد التصريح بجميع المعاملات الواقعة على أراضيهم تحت طائلة بطلان المعاملات.

-أما على مستوى العقار الحضري، أصبحت البلدية المحتكر الوحيد لأي تصرف في عقار حضري داخل المحيط العمراني بموجب أمر ( 74-26) المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية، وان كانت لسياسة الاحتياطات العقارية ايجابية وأهداف كوضع حد للمضاربة بالأراضي خاصة في المدن الكبرى فان هذا القانون وضع قيود على حق ملكية العقارات الحضرية، فمالك الأرض مقيد بمساحة معينة لا تتجاوز الاحتياجات العائلية أما المساحة الزائدة فتدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية بالاطافة أن المادة 06 من الأمر المشار إليه أعلاه أكدت أنه لا يجوز لصاحب الأرض المخصصة للبناء التصرف في هذه المساحة بأي كيفية، فلا يمكنه بيعها أو هبتها إلا لصالح البلدية والسبيل الوحيد لنقل ملكية الأرض المخصصة للاحتياجات للورثة هو الوفاة.

-وفي ظل التوجهات الاشتراكية، وبالرجوع إلى الميثاق الوطني الصادر بموجب أمر ( 76-75) المؤرخ في 1976-07-05 باعتباره المصدر الأسمى لسياسة الأمة وقوانين الدولة الجزائرية قسم الميثاق الوطني الملكية الخاصة إلى ملكية استغلالية وغير استغلالية، أما الأولى هي التي تحقق ربح أو دخلا لمالكها فتتحول الملكية إلى وسيلة للمضاربة فتحقق للمالك إثراء غير مشروع على حساب استغلال الغير أما الثانية والمعترف بها هي التي تلبي لمالك العقار الاحتياجات الشخصية كالسكن، أو دخلا يساوي ما بذله من عمل في الأرض دون أن يلجأ لتأجيرها للغير للحصول على ربح غير مشروع<sup>1</sup>.

#### **-أما المرحلتين الثالثة والرابعة الممتدتين من 1980 إلى يومنا هذا: نتطرق إليهما**

في المبحث الثاني لنبين مظاهر توسع الملكية العقارية الخاصة، وان أهمية هاتين المرحلتين تظهر عند مقارنة مدى توسع أو تقلص نطاق الملكية العقارية الخاصة والقيود المفروضة عليها.

-مع الإشارة أنه منذ بداية الثمانينات دون أن يعلن صراحة التراجع عن الاختيارات المكرسة ألغيت بعض القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة، كما أنه تم تشجيع الملكية العقارية الفلاحية وفتح المجال أمام الخواص لتملك العقارات والى غاية صدور دستور 1989 والتراجع عن الاختيارات السابقة وفي ظل الانفتاح الاقتصادي الحر المكرس للملكية الخاصة قام المشرع الجزائري بوضع الأدوات القانونية لتكريس هذا الحق وجعله

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص35.

في مكان طبيعي باعتباره الدعامة الأساسية للسياسة الجديدة والاعتراف به هو الوسيلة المثلى للتطور الاقتصادي.

-وعلى هذا سنتناول في المبحث الثاني الأساليب القانونية التي قلصت من دائرة القيود ووسعت نطاق الملكية العقارية الخاصة في مطلبين كالآتي:

**المطلب الأول: إلغاء أهم القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة وتسوية وضعيتها القانونية.**

**المطلب الثاني: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للخواص وتحرير المعاملات العقارية.**

## المطلب الأول : إلغاء أهم القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة وتسوية وضعيتها القانونية.

-إن هيمنة الدولة على جميع القطاعات ولا سيما القطاع العقاري وتضييق نطاق الملكية الخاصة على حساب الملكية العمومية أدى إلى نتائج سلبية وأزمة اقتصادية خانقة، فالقيود المفروضة على الملكية العقارية غير المبنية كالأراضي الفلاحية التي أمتت أو المستولي عليها كانت تمنح للفلاحين الذي كان لهم حق الانتفاع الدائم فقط فكانت لهذه الوضعية انعكاسات سلبية على العقار الفلاحي.

-كما أن القيود المفروضة على الملكية العقارية المبنية والمتعلقة بالأماكن المعدة للسكن والمهنية والمتمثلة في الحصة الممنوحة للمستأجر وحقه في البقاء في الأمكنة والامتداد القانوني لعقد الإيجار دفعت الملاك لرفض تأجير المنازل والشقق أو المحلات تقاديا لأي مشاكل ومن آثار هذه القيود تفاقم أزمة السكن بسبب النصوص القانونية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

-إلا أنه عند تبني الدولة سياسة اقتصاد السوق الحرة أدخلت إصلاحات على مختلف المستويات وكافة الميادين وأعلن عن توجه جديد في التعامل مع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر فأصبح حق الملكية الخاصة مضمونا دستوريا، كل هذا جعل لزوما على المشرع أن يضع الأدوات القانونية لتكريس حق الملكية الخاصة بموجب قانون التوجيه العقاري، أو بموجب المشروع القانوني المعدل للأمر ( 75-58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، أو عن طريق تسوية مشكلة إثبات هذا الحق<sup>1</sup>.

-وعلى هذا الأساس سننظر في هذا المطلب إلى :

### الفرع الأول: إلغاء أهم قيود الملكية العقارية الخاصة

### الفرع الثاني: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص56.

**- الفرع الأول: إلغاء أهم قيود الملكية العقارية الخاصة.**

-في ظل السياسة الاقتصادية الجديدة تم إلغاء أهم القيود الملكية العقارية الخاصة، سواء كانت ملكية عقارية غير مبنية (كالأراضي الفلاحية، والأراضي العمرانية) أو الملكية العقارية المبنية وفتح المجال أمام الخواص لتملك العقارات دون تقيد بالحد الأدنى والأقصى امتلاكه من العقارات وعلى هذا سنتطرق في الفرع الأول:

(1) إلغاء أهم قيود الملكية العقارية غير المبنية.

(2) إلغاء أهم قيود الملكية العقارية المبنية.

**1) إلغاء أهم قيود الملكية العقارية غير المبنية**

-عرفت التعديلات على الأراضي الخاصة بعد الاستقلال طرق مختلفة، التأميم، الاستيلاء على الأراضي ومنع التصرف فيها، غير أن الحكومة في إطار السياسة الاقتصادية الجديدة قررت إعادة النظر بموجب قانون (90-25) المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر (95/26) المؤرخ في 25/09/1995 في تكوين الأراضي الخاصة وإرجاعها لملاكها الأصليين.

-أما محل الإرجاع يخص الأراضي المؤممة والمتبرع بها والموضوعة تحت حماية الدولة، والأراضي التي لم يسترجعها ملاكها ظلت ملكا للدولة وتخضع لقانون (90-30) المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية.

-وبموجب قانون التوجيه العقاري ألغيت سياسة الاحتياطات العقارية التي من شأنها أن تحتكر الدولة بصفة كاملة السوق العقاري الحضري، والتي لا يجوز فيها للمالك أن يمتلك مساحة تفوق الاحتياجات الخاصة للبناء أو أن ينقل بأي كيفية أرضا واقعة في حدود المناطق العمرانية إلا لصالح البلدية<sup>1</sup>.

-ولقد شملت سلسلة إلغاء القيود الأراضي العمرانية والفلاحية على السواء وهو ما سنبنيه وفقا لهذا الترتيب:

1-1 إلغاء أهم القيود الملكية العقارية الفلاحية.

1-2 إلغاء القيود المفروضة على العقار الحضري.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص57.

**1-1 إلغاء أهم قيود الملكية العقارية الفلاحية.**

ألغى المشرع بموجب المادة 75 من قانون (90-25) المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري أهم قيد على العقار الفلاحي والمتمثل في الأمر رقم (71-73) المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، فاسترجع الملاك الأراضي المؤممة والمتبرع بها وكذا الموضوعات تحت حماية الدولة طبقا لشروط قانونية، وأخرجت الأراضي من ذمة الدولة إلى ذمة أصحابها الأصليين مع بقاء بعض الأراضي في ذمة الدولة.

أولا: استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها في ظل قانون التوجيه العقاري وفي ظل الأمر (26/95) المعدل لقانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

-إن الأراضي التي شملها الاسترجاع بموجب قانون التوجيه العقاري هي الأراضي المؤممة ومحل الإرجاع هو الأرض الفضاء أما ما أنجز فوق الأرض من بنايات ومنشآت فهي ملك لمن أقامها وهناك شروط لاسترجاع الأراضي من أصحابها الأصليين وضعها قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري نقسمها كالآتي:

**أ) شروط متعلقة بالعقار:**

- 1- أن لا تكون الأرض المعنية فقدت طابعها الفلاحي .
- 2- أن لا تكون الأراضي المعنية قد منحت في شكل استفادة في إطار قانون رقم (83-18) المؤرخ في 18-08-1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 3- أن لا تؤدي عملية إرجاع المساحات المقنطرة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة.
- 4- أن تمثل الأرض المعنية بعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى<sup>2</sup>.

والملاحظ أن الشرط المتعلق بعدم فقدان الأرض طابعها الفلاحي غير مطابق للدستور ومخالفا لأحكام القانون ويمس بحقوق الملكية العقارية الخاصة لأن شرط عدم فقدان الأرض طابعها الفلاحي لم يكن من فعل المالك الأصلي بل هو من فعل السلطات العمومية أو الشاغل المستفيد من الأرض.

<sup>1</sup> - راجع المادة 77 من قانون (90-25) المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 58.

- كما أن شرط أن لا تكون الأرض المعنية قد منحت في إطار تطبيق قانون ( 83-18 ) هو انتزاع غير شرعي للملكية إذ يفضل المستفيد على المالك الحقيقي والشرعي ورغم أن المستفيد (الحائز حسن النية) لا يعلم أنه يمس بحق الغير فالمالك الحقيقي أحق بالأرض من الحائز سواء كانت نيته حسنة أو سيئة.

- كذلك الشرط المتعلق بأن تكون الأرض وسيلة عيش هو شرط مستقبلي لا يتحقق إلا في المستقبل حتى تصبح وسيلة عيش المالك وخلفه العام، لأنه يجب استغلال الأرض في الفلاحة لتصبح وسيلة عيش وسيلزم وقت لذلك.

### (ب) الشروط المتعلقة بالمالك<sup>1</sup>:

- أن يكون المالك شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية.
- أن لا يكون المالك قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني.
- لم يحصل على الأرض عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير أو بعدها.
- عدم حصول المالك على أرض أخرى تعوضها أو على مساعدات مالية عمومية من أجل استغلال نشاطات أخرى.
- لم يستفيد من أراضي التي حددتها أحكام قانون ( 19/87 ) المؤرخ في 08/12/1987 الا اذا تخلوا عن هذه الاستفادة.
- أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 13/83 المؤرخ في 13 أوت 1983.

رغم أن قانون التوجيه العقاري كان قفزة نحو تكريس حق الملكية العقارية الخاصة إلا أنه كان محل انتقاد كثير من الملاك الأصليين بسبب الشروط المقيدة لحق استرجاع ولتسوية النزاعات والتخفيف من هذه الشروط المفروضة على العقار والمالك صدر أمر (26/95) المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري الذي وسع من نطاق عملية استرجاع إلى:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا عمر، زروتي ليلي، المنازل العقارية، طبعة جديدة في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هوميه 2006 ص 164.

<sup>2</sup> - المشرع خول للوالي سلطة اتخاذ القرار بإلغاء الاستفادة وإسقاط حق الانتفاع دون اللجوء إلى القضاء بالنسبة للمستفيدين بموجب قرار إداري وهذا بموجب أمر 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995

1) الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية

2)- الأراضي الموضوعه تحت حماية الدولة بموجب مرسوم رقم ( 63-168) المؤرخ في 1963/05/09 والمتعلق بحماية الأملاك العامة للدولة المنقولة وغير المنقولة.

### شروط استرجاع حق الأراضي في ظل أمر (26/95):

- 1-المشرع منح للمالك الأصلي الحق في استرجاع الأرض المعنية التي منحت بموجب قانون(18/83) المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية إذ لم يشرع المستفيد في عملية الاستصلاح أو أنها لم تنته بعد عملية الاستصلاح وحقوق الملكية تحول وترجع لصاحبها الأصلي.
  - 2-المالك الأصلي المستفيد من استغلال الأراضي بموجب قانون ( 87-19) المؤرخ في 1987/12/08 المشار إليه أعلاه له الحق في استرجاع أرضه إذا تنازل عن حق استغلال الأرض المستفيد منها.
  - 3-تمديد طلب الاسترجاع المقدم من طرف المالك الأصلي من مدة 6 أشهر إلى 12 شهر من تاريخ نشر أمر(26/95) بالجريدة الرسمية.
  - 4-الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي لا يسترجعها أصحابها إلا أنهم يعوضون نقدياً أو عينياً وهو ما لم يكن منصوصاً عليه في قانون(90-25) المتضمن التوجيه العقاري.
  - 5-اشتترطت المادة 03 من أمر (26/95) أن لا يكون قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية لإمكانية الملاك استرجاعها<sup>1</sup>.
- (رغم التخفيف من شروط الاسترجاع بموجب الأمر ( 26/95) المشار إليه أعلاه يجب الإشارة إلى نقطة مهمة تضمنتها المادة 05/03 من نفس الأمر التي جاء فيها بأنه لا يحق للملاك الأصليين طلب استرجاع الأراضي المعنية إذ كانت الأرض تحت التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من أمر ( 58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ويحتفظ المستفيدين شرعياً بالأرض مادامت توافرت فيهم شروط الحيازة القانونية<sup>2</sup>، إلا أن هذه الشرط غير قانوني ومخالف لأحكام القانون المدني المتعلق بشروط الحيازة القانونية التي من بينها وجوب مرور 15 سنة دون انقطاع ودون اعتراض مع العلم

<sup>1</sup> - راجع الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/12/25.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 60.



أن الأراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة عادة ما أخذت عنوة ودون رضا ملاكها.

-وبعدما تطرقنا إلى شروط استرجاع حق ملكية الأراضي في ظل أمر ( 26/95 ) المعدل له، سنتناول طرق أخرى للتقليص من قيود الملكية العقارية الفلاحية الخاصة ومنها:

### ثانياً: التخفيف من القيود المفروضة على الأراضي الفلاحية

#### إمكانية الاستغلال غير المباشر:

-إن المشرع الجزائري عند وضعه القوانين المنظمة للملكية الفلاحية الخاصة ومنها أمر (73/71) المتضمن الثورة الزراعية وحد بين مفهوم الملكية والاستغلال ووجد بين المالك والمستغل في شخص واحد عملاً بمبدأ الأرض لمن يخدمها، وقد تم إلغاء كل شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر فقيده المالك باستغلال أرضه بنفسه أو أقاربه، وكل شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر ملغى وغير مسموح به يترتب عليه جزاءات تؤدي إلى تأميم الأرض ودمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

-ومن أهم التعديلات التي جاء بها قانون ( 25-90 ) المتضمن التوجيه العقاري هو الرجوع إلى القواعد العامة فكرس حق استغلال المالك لعقاره مباشرة أو استغلالها عن طريق الغير ويجوز بذلك أن يستغل المالك أرضه بمقابل نقدي أو عيني بعقد إيجار أو عقد مزارعة المهم أن تستثمر الأرض.

-كما أن قانون الثورة الزراعية أوجب أن يكون المالك الأرض الزراعية فلاحاً وأن يتخذ الفلاحة مهنة ومورداً رئيسياً يعيش منه<sup>1</sup>.

-مع الإشارة أن إمكانية استغلال غير المباشر سيسهل الاستثمار الزراعي، فقد يرث شخصاً ليس فلاحاً أرضاً زراعية وإن هذا التخفيف سيمكن صاحب الأرض من تأجيرها واستغلالها من قبل الغير فتؤدي الأرض وظيفتها الاجتماعية.

-هذا بخصوص ما يتعلق بالملكية العقارية الفلاحية الخاصة، كذلك في إطار التخفيف من القيود المفروضة على الملكية فإن المشرع الجزائري قد قام بإلغاء القيود المفروضة على الملكية العقارية الحضرية.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 61.

**1-2- إلغاء القيود المفروضة على العقار الحضري:****إلغاء سياسة الاحتياطات العقارية:**

-إن سياسة الاحتياطات العقارية هي: "اكتساب الجماعات العمومية للأموال العقارية بهدف التعمير على المدى الطويل والمتوسط، وقد وجدت سياسة الاحتياطات العقارية في الجزائر بموجب أمر (74-26) المؤرخ في 20/02/1974 والذي بموجبه تلتزم كل بلدية بتأسيس الاحتياطات العقارية فتمدمج الأراضي المنصوص عليها في المادة 04 و05 من الأمر (74-26) والواقعة في محيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية ويشمل أيضا الإدماج المساحات العقارية الخاصة الزائدة المملوكة للخواص وفي ظل هذه السياسة البلدية تحتكر السوق العقاري من بيع وشراء أراضي وانجاز مناطق سكنية، تهيئة الأراضي الواقعة في المحيط العقاري لبيعها.

-ونظرا لاحتكار السوق العقارية لا يجوز لصاحب الأرض المخصصة للبناء أن ينقل ملكية الأرض سواء بمقابل أو بدون مقابل إلا لصالح البلدية، والوسيلة الوحيدة لنقل ملكية الأراضي العمرانية هي الوفاة (الميراث أو الوصية).

-وبصدور قانون التوجيه العقاري ألغيت سياسة الاحتياطات العقارية مع مراعاة أحكام المادة 86 من نفس القانون المشار إليه أعلاه، وقد أكدت المادة 74 من قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري على تحرير المعاملات فنصت على أنه: "لا تخضع المعاملات العقارية في المجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به ونستثني من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه"<sup>1</sup>.

-وبموجب المادة 01/86 و02 من قانون التوجيه العقاري سويت وضعية بعض الأراضي وأدمجت نهائيا ضمن الاحتياطات العقارية إذا توافر فيها مداوات قامت بها البلدية مصادق عليها من طرف رئيس الدائرة أو الوالي المختص وحولت هذه الأراضي إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين فأصبحت تسييرها وتتصرف فيها لحساب الجماعات المحلية، أما تسوية وضعية الأراضي العمرانية التابعة للخواص نصت عليها المادة 03/86 من قانون التوجيه العقاري فأكدت المادة أن القطع الأرضية غير المبنية التي لم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية تبقى من حق وتحت تصرف الملاك الشرعيين والشيء الملاحظ هو اقتصار محل احتفاظ الملاك الشرعيين لعقاراتهم تخص الأراضي غير المبنية.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص62.

- كذلك من صور إلغاء القيود المفروضة على العقار الحضري هو تحرير التصرف في الأراضي العمرانية بعد أن كانت البلدية المحتكر الوحيد، فقام المشرع الجزائري بإنشاء هيئات عمومية تتولى إبرام المعاملات العقارية الخاصة بالأراضي العمرانية.

**ثانياً: تحرير التصرف في الأراضي العمرانية عن طريق إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري.**

- بعد احتكار البلديات التصرف في الأراضي العمرانية، أنشأت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وأصبحت مهمتها حيازة وتسيير جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية رغم أنها هي مالكة الأراضي والعقارات العمرانية فأصبحت الوكالات المحلية للتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة هي الوكيل القانوني.<sup>1</sup>

- وبموجب المرسوم التنفيذي ( 03-408) المؤرخ في 2003/12/05 المحدد لقواعد إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين حلت الوكالات المحلية وأنشأت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وحولت الأموال المنقولة والعقارية والحقوق والالتزامات ومستخدمي الوكالات المحلية المنحلة إلى الوكالة الولائية، وتكفل الوكالة الولائية بتسيير والتصرف ونقل ملكية الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية وتتولى شراء وبيع وتأجير ومقايضة العقارات والأراضي العامرة والقابلة للتعمير وكل المعاملات في السوق العقارية لحساب الجماعات المحلية إذا كانت هذه المعاملات تخص أشخاص القانون الخاص.

- إن إلغاء أهم القيود المفروضة سابقاً على الملكية العقارية الخاصة غير المبنية هو خطوة معتبرة نحو تكريس حق الملكية فلم تعد الملكية الخاصة وظيفة اجتماعية فحسب وإنما أصبحت حقا تحقق مصالح صاحبها وترعى مصلحة المجتمع في آن واحد إلا أن تدخل المشرع لتقليص دائرة القيود خلق نزاعات عديدة فرغم الاعتراف بمبدأ إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها تجاهل المشرع الجزائري بعض الأراضي وأبقاها في ذمة الدولة ومنها أراضي العرش ومن المهم الإشارة أنه ميدانيا الأراضي الفلاحية التي كانت محل صفقات أثناء حرب التحرير لم يسترجعها أصحابها، وهي محل مطالبة بالاسترجاع من طرف أصحابها لحد الآن والعدد دائماً في تزايد مستمر، أما الأراضي العمرانية النزاعات الخاصة بها لم تسوى بعد بسبب عدم تعويض البلديات المواطنين بعد إجراء دمج المساحات العقارية الزائدة عن حاجاتهم العائلية ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 88.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 63-64.

- و إن كانت النزاعات لم تسوى بعد فبالمقابل يحاول المشرع تقليص دائرة القيود المفروضة على الملكية العقارية المبنية التي تعتبر من رواسب الاشتراكية و التي من شأنها أن تفصل ملكية الرقبة عن منفعة العين المؤجرة.

## 2- إلغاء أهم قيود الملكية العقارية المبنية

-إن المشرع فرض على المالك المؤجر قيود على العقارات المبنية من شأنها أن تفصل ملكية الرقبة عن منفعة المكان المعد للسكن و المعد للمهن و تماشيا مع اقتصاد السوق أصدر المشرع في أول الأمر مرسوما لأبلغ حق البقاء في المحال المعدة للمهن ولكنه يوقف أثره في المجال المعدة للمهن و لكنه يوقف أثره في المجال المعدة للمسكن ابتداء من صدور المرسوم التشريعي و لكن هذا المرسوم لم يشجع الملاك على تأجير محلاتهم خاصة العقارات ذات الاستعمال المهني و على هذا سيصدر قانون سيعيد الاعتبار لحق الملكية الخاصة و يحمي حق المالك المؤجر مع مراعاة مرحلة انتقالية تفرض فيها قيود مؤقتة نتناولها في (الفصل الثاني ، المطلب الأول من المبحث الثاني)، وفي هذا المجال سنقسم هذه الفقرة حسب الترتيب الآتي:

2-1- القيود المفروضة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم ( 93-03) المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

2-2- الرجوع إلى القواعد العامة فيما يخص عقد الإيجار وإقامة التوازن بين حقوق المؤجر و المستأجر<sup>1</sup>.

## 2-1- القيود المفروضة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم ( 93-03) المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

أولا قيد الامتداد القانوني لعقد الإيجار أو حق البقاء في الأمكنة .

-فرض المشرع على المالك قيد الامتداد القانوني أو الحق في البقاء في الأمكنة الذي يمكن تعريفه بأنه ' رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر و المقيدة للمالك تجعل عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون بالنسبة للمالك و المستأجر على السواء ' حيث نظم المشرع الجزائري قيد الامتداد القانوني من المواد 514 إلى 537 من القانون المدني ، إلى غاية صدور أمر ( 75-58) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الذي من شأنه أن يكرس حق الملكية الخاصة بموجب المشرع الجزائري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 64-65.

<sup>2</sup> - [WWW.STARTIMES.COM](http://WWW.STARTIMES.COM)

أصبح عقد الإيجار محدد المدة وينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها.  
إلغاء التنبيه بالإخلاء وانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته دون الحاجة للقيام بهذا الإجراء.  
حررت سلطات المالك بإلغاء حق الامتداد القانوني للمستأجر ولورثته.  
يشمل إلغاء حق البقاء في الأمكنة بالنسبة للمكان المعد للسكن والمكان المعد للمهن خلافا  
للمرسوم التشريعي (93-03) المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>1</sup>.

## 2-2-إلغاء القيود المتعلقة بحرية التصرف وتملك العقارات:

لا بد لنا أن نميز بين إلغاء قيود تملك العقارات التي تخص الأجانب وتلك التي تخص المواطنين.

إلغاء قيود حرية التصرف في عقاره إلا بموجب مجموعة من الرخص وأول نص قانوني نظمها هو المرسوم (64-15) المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات العقارية فالأجنبي كان ملزما باستصدار رخصة تسمى التعامل في العقار من الوالي المختص إقليميا ثم رخصة من المديرية المالية لإتمام المعاملات العقارية ليتمكن من التصرف في عقاره.  
-وبعد استصدار الرخص يبقى التصرف مقيدا بحق الشفعة الإدارية<sup>2</sup> التي تمارسه الدولة أو جماعتها المحلية أو هيئات عمومية بموجب المادة 01 من المرسوم (83-344) المؤرخ في 1983/05/22 المتعلق بحرية المعاملات العقارية التي تتدخل تلقائيا من أجل شراء العقارات من الأجانب إلا أنه تماشيا مع الإصلاحات المعلن عنها قانونا صدرت تعليمة وزارية رقم 172 المؤرخة في 1991/09/01 ووضعت حدا للرخص المسبقة معلنه على مبدأ جديد يتمثل في حق الأجانب في التصرف في عقاراتهم لمن يريدون غير أن المبدأ المعلن عليه يتبعه استثناء هام وهو بقاء خضوع الأجانب لطلب ترخيص المسبق من الوالي المختص إقليميا للتصرف في ملكيتهم.

<sup>1</sup> - [WWW.STARTTIMES.COM](http://WWW.STARTTIMES.COM)

<sup>2</sup> - الشفعة الإدارية : مقرررة لفائدة أشخاص عمومية كالدولة والجماعات المحلية تحل محل المشتري قبل إتمام عقد البيع وانتقال الملكية.

### ثالثا: إلغاء قيود تملك المواطنين عن طريق إلغاء الحد الأدنى و الأقصى امتلاكه من الأراضي الفلاحية والعمرانية:

-لم يعد المالك مقيدا عند تصرفه في عقاره الفلاحي أو العمراني إلا بالتزامه بصب التصرف في شكل رسمي تحت طائلة <sup>1</sup> البطلان المطلق ثم يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية لترتيب الأثر العيني، باستثناء بعض القيود المفروضة على الملكية العقارية الفلاحية والعمرانية.

نستخلص أن سياسة الاحتياطات العقارية وما ترتب عنها من تقييد حرية التصرف في الأراضي العمرانية كانت لها ايجابيات كضبط التعمير والحماية من فوضوية العمران التي تشهدها المدن الجزائرية وان كانت لسياسة الاحتياطات العقارية ايجابيات من جهة أخرى كانت من بين العوامل التي دفعت بالملاك لتحرير عقود عرفية وغير قانونية وإقامة بنايات غير شرعية.

### الفصل الثاني: تسوية الوضعية القانونية الملكية العقارية الخاصة:

إن إثبات الملكية العقارية في الجزائر مرتبط ارتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد، فالنصوص التي كانت تحكم النشاط العقاري لم تعرف انسجاما كما أنها لم تكن مضبوطة بصفة دقيقة وذلك لكثرتها وتبعثرها في عدة نصوص، أضف إلى ذلك سرعة تجديدها بما لا يخدم استقرار الملكية العقارية، لدرجة أنه لا يكاد يستقر إجراء سنه قانون أو مرسوم حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة.

فالنظام القانوني الذي يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد. ففي العهد العثماني، اتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، وكذا الأعراف التي كانت سائدة آنذاك، وما يمكن قوله عن هذه المرحلة أن الملكية العقارية رغم أنها عرفت أشكالا متنوعة، إلا أن السمة المتميزة فيها هو استقرارها. أما في فترة الاحتلال الفرنسي كانت السياسة العقارية الاستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج احتلالي مردها الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الإستعماري يرمي على الخصوص وقبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية وإلى توحيد النظام العقاري وهذا بهدف تسهيل عملية التنازل عليها وتفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي السائد الذي كان يرتكز أساسا على العقار. وبعد استرجاع الجزائر لسيادتها الوطنية، عرفت الجزائر فترتين تاريخيتين: الفترة التي طبعتها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص70.

1989، والفترة التي أعقبتها والتي تميزت بتحويلات هامة خرجت الجزائر من النظام الاقتصادي الموجه إلى النظام الاقتصادي الحر وما يستلزمه من ليونة تشريعية في النظام القانوني العقاري وما سنتناوله في هذا الفرع هو ما يلي:

1- تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند.

2- تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند.

**1**

### **la possession d'un certificat**

لقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني أي أن تكون الحيازة علنية هادئة، غير منقطعة ولا تشوبها شبهة، واشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة الا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يشرع فيها مسح الأراضي، ومعناه أن هذه الشهادة لا تسلم في الأراضي الممسوحة وهذا طبيعي ولكن لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود مشهورة، وهذا خلافا لما نص عليه المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة الذي لم يستثنى صراحة الأراضي التي لها عقود مشهورة.

وقد نصت المواد اللاحقة على الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب أن تتوفر في العقار المعني وفي من يريد الحصول على شهادة الحيازة ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 (ج ر عدد 91/36) الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي ضبط بدقة إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الإجراء الجماعي كما تضمن نموذج لشهادة الحيازة<sup>1</sup>.

غير أن المرسوم وخلافا لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بشروط الحيازة نص في المادة الثانية منه أن طلب شهادة الحيازة يكون ممن يمارس الحيازة طبقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية أي لمدة سنة على الأقل وهي مدة قصيرة جدا إذا ما عرفنا الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة وورد أيضا في المادة 6 من المرسوم أن إثبات حسن نية الحائز يكون عن طريق شهادة الشهود.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، زروتي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 75-77

:

بينت المادة 39 من قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري والمادة 02 من المرسوم التنفيذي (91-254) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها شروط تسليم شهادة الحيازة وهي:

أن تكون حيازة العقار حيازة هادئة وواضحة علانية ومستمرة ولا تشوبها شبهة.  
أن تستمر الحيازة سنة على الأقل.

أن تنصب الحيازة على عقار خاص، أي غير تابع للأملاك الوطنية العمومية الخاصة والعامة.

أن لا يكون للعقار محل الطلب سند يثبت ملكيته.

أن لا يقع العقار في منطقة من تراب البلدية ثم فيها إجراء مسح الأراضي أو شرع فيه لأنه في حالة المسح يحدد دفترًا عقاريًا يمثل سند الملكية.<sup>1</sup>

:

1- يصبح الحائز واضع يد بسند.

2- يمكن للحائز الحصول على رخصة للبناء أو للتجزئة في العقار.

3- يمكن للحائز توقيع رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى.

:

2-1

- إن المشرع تبنى عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية العقارية الخاصة بموجب أحكام المرسوم (83-352) المؤرخ 1983/05/21 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها عملية المسح العام للأراضي، وبغية استقرار المراكز القانونية للملاك والقضاء على شبهة الفوضى التي يعرفها القطاع والمعاملات والتصرفات العينية العقارية.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، زروتي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 78-79.



-إن المرسوم المشار إليه أعلاه اشتمل على شروط وإجراءات معينة لإعداد عقد الشهرة وحدد آجال قصيرة لأجل تأسيس عقد الشهرة للحائزين على عقارات تقوم مقام عقد الملكية ولكن بعد توفير شروط معينة نصت عليها المادة 01 من المرسوم المشار إليه.

### شروط إعداد عقد الشهرة

عند توفر شروط الحيابة وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني يسعى الحائز لدى الموثق لإعداد عقد الشهرة.

ينظم إعداد هذا العقد المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 12/05/1983 والمنشور الوزاري المشترك رقم 13-45 المؤرخ في 09/06/1984 اللذان يسمحان للحائز بإعداد عقد شهرة يقوم مقام عقد الملكية طبقا للشروط التالي:

- 1- أن تكون المنطقة التي يطلب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة غير ممسوحة.
  - 2- أن يكون طالب عقد الشهرة حائزا بمفهوم نص المادة 827 وما يليها من القانون المدني.
  - 3- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص وتستبعد بذلك الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية التي هي غير قابلة للتقادم.
- مع العلم أن إجراءات إعداد عقد الشهرة يقوم بها الموثق المختص إقليميا ثم يحرر العقد في ظرف 4 أشهر<sup>1</sup>.

### 3-1- التحقيق العقاري d'instruction immobilière:

مجال تطبيق هذا الإجراء يكون على العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام العقارات التي لا يحوز أصحابها سند ملكية و العقارات التي يحوز أصحابها على سندات الملكية قبل أول مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالي<sup>2</sup>.

نستخلص أن المشرع الجزائري أحسن فعلا لما قرر أن تسليم السندات الملكية عن طريق التقادم المكسب لن يتم إلا بمجرد التحقيق العقاري من الموظفين المؤهلين الذين يتلقون معلومات ميدانيا وليس بمجرد تلقيها من قبل الذي يدعي أنه يمارس حق الحيابة، كما أن هذا القانون(أمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975) من شأنه أن يوفر في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية تكرر بصفة قانونية وضعيات شرعية

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص76.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 19 ماي 2008 الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 2008.

لغرض تشجيع النشاط الفلاحي ولا سيما السكن وخلافا لمسح الأراضي الذي يهدف إلى تغطية بصفة آلية وإجبارية جميع إقليم البلدية فإن الإجراء الجديد المقترح هو اختياري لا يعيني إلا الذين يقدمون طلبا بذلك وسيسمح الإجراء بأن تتم عملية المسح بسهولة أكثر لتوفر البيانات وسندات ملكية سابقا.

## 2

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشريعة، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة أو أنهم تملكوا وحازوا القطع الأرضية المعدة للبناء بعقود مخالفة للقوانين.

:

الأصل أن المشرع منع إقامة هذه البناءات مع توقيع جزاءات ودفع رسم ذات طابع استثنائي للخرينة العامة مقدر بـ 50 % ورغم ذلك وضع استثناءات حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية<sup>1</sup>.

## 1

شغل بسند أو رخصة سلمت قبل الانجاز.

-بموجب المرسوم التنفيذي ( 212/85) المؤرخ في 13/08/1985 وطبقا للمادة 02/02 منه إذا كان للشاغل رخصة أشغال أو وثائق رسمية فإن البناء يعد مشروعاً وتعتبر الرخصة قانونية حتى وإن كانت الأرض التي شيد عليها البناء أدرجت ضمن مخطط التعمير، وبما أن شغل الأرض كان بناءاً على رخصة أو سند أو عقد صادر عن الشخص المعنوي العمومي لكن ليس له قيمة سند ملكية وتوفرت في البناء جميع مقاييس البناء والتعمير ففي هذا الإطار يتنازل الشخص المعنوي المالك للقطعة الأرضية للشاغل الفعلي الذي أنجز البناء، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير سعر التنازل الذي يكون وفقاً للسوق العقاري، ويتوجب التنازل بعقد ملكية حسب الشكل الإداري.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 76.

## شغل الأرض أو البناء عليها دون رخصة .

إذا أنجز الشاغل بناية دون رخصة فوق الأرض العمومية جاز للشخص المعنوي التنازل عنها وذلك بتقويم الأرض بنفس الطريقة التي يتم فيها تقييم الأرض التي شيدت فوقها البناية بسند أو رخصة سلمت قبل الانجاز ويضاف له سعر البناية مخصوم منه المواد البناء التي استعملها الشاغل<sup>1</sup>.

## 2

-إذا شيد البناء بدون رخصة فإن التسوية تكون على أساس مراقبة مواقع البناية ومقاييس التقنية وقواعد التعمير، وإذا كانت البناية تستجيب إلى حد معين لهذه الشروط فالتسوية تكون بتقديم رخصة بناء لاحقة دون أن يترتب على التسوية عقوبة مالية .

## 3

-حسب نص المادة 02/14 من الأمر ( 85-01) المؤرخ في 13/08/1985 المتعلق بقواعد شغل الأراضي والمحافظه عليها، بعد دمج العقارات التي كانت محل صفقات وعقود باطلة في الأملاك الخاصة للبلدية تقوم هذه الأخيرة بتثبيت الشاغلين في حقوقهم الحيازية والسكنية عن طريق التنازل للمخالفين على العقارات بعوض وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدت تتوافر على الشروط التي يتطلبها التنظيم الجاري العمل به في مجال البناء، ويسلم عقد للملكية بعنوان التسوية<sup>2</sup>.

-كما تدخل المشرع لتسوية وضعية الأراضي العمرانية الممنوحة في إطار الاحتياطات العقارية نتيجة لكثرة الشكاوى المقدمة من طرف الخواص والمتعاملين الاقتصاديين والمستفيدين من الأراضي الصالحة للبناء.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03/02 من المرسوم (85-212) المؤرخ في 13/08/1985 والمحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص77.

## 2-2

:

:

صدرت في هذا الشأن تعليمات وزارية مشتركة بصفة متوالية، فصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 93/01 المؤرخة في 02 جانفي 1993 والمتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للأشخاص المستفيدين من قطع أرضية في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية، وتسوى وضعية أراضيهم إذا:

- لم يستفيدوا من أي قطعة أرضية على مستوى كامل التراب الوطني.

- لم يستفيدوا من أي قطعة سواء باسمهم الشخصي أو بأسماء أزواجهم.

- لم تتعد مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتسوية 400 م.

- غير أنه لوجود قطع أرضية تتعدى مساحتها 400م تم إصدار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 1993/10/27 بهدف تسوية وضعية هذه الأراضي ثم صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 1994/07/12 بهدف الاهتمام لتسوية وضعية الأراضي التي خصت المتعاملين الاقتصاديين والصناعيين والتي تتعدى مساحتها<sup>1</sup> 400م.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف ضمنا بأن الاعتراف بالملكية الخاصة هو أساس التنمية الاقتصادية، حيث أن الدولة قامت بالتنازل عن أملاكها لبعض الخواص إلا أن هذا التنازل تعقبته عقبات سنتناولها في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص78.

## المطلب الثاني: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للخوارج وتمديد المعاملات العقارية:

-تركت هجرة المعمرين الفرنسيين من الجزائر بعد نيل هذه الأخيرة استقلالها رصيذا عقاريا متنوعا لصالح الدولة يتكون من أراضي فلاحية، قطع أرضية عمرانية مؤسسات صناعية، محلات سكنية، مهنية، حرفية وتجارية.... مما أدى بالمشروع إلى التدخل لمعالجة هذه الوضعية عن طريق إصدار سلسلة من النصوص تعلن عن شغور تلك الأموال تم في مرحلة لاحقة إدماجها في أملاك الدولة.

ومع تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية آنذاك لتلبية حاجيات المواطنين المتزايد عن السكن اثر رحيلهم من الأرياف إلى المدن بحثا عن الشغل، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية-البنائيات-مما خلق صعوبة في التسيير على الرغم من إحداث شركات وهيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات، وأدى إلى عجز الدولة عن صيانة تلك البنائيات لما تتطلبه من أموال ونفقات باهضة.

كل هذه العوامل وأخرى، أدت بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981<sup>1</sup> المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية والذي كان هدفه هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق.

لكن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع، أفرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد.

وبعد سريان هذا القانون برهة من الزمن، قام المشروع بموجب القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 بإلغاء القانون رقم 01/81 المعدل والمتمم وجميع النصوص المتخذة لتطبيقه تنفيذا للإرادة السياسية التي ارتأت بأن هذا القانون يشكل وسيلة من وسائل نهب ممتلكات الدولة.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية، عدد 1981/06.

وتبقى أهمية هذا الموضوع على الصعيد التطبيقي تطرح عدة إشكالات على مستوى جداول الجهات القضائية، كون أن قانون المالية المذكور أبقى كمرحلة انتقالية الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتتاب تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 خاضعة لأحكام القانون رقم 01/81 إلى غاية التصفية النهائية لكل الملفات المعنية.

-ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين كالآتي:

-الفرع (1): التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للخواص.

-الفرع (2): تحرير المعاملات العقارية.

### الفرع الأول: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للخواص.

-بعد تكريس مبدأ ازدواجية الأملاك شمل محل تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة الملكية العقارية المبنية وغير المبنية.

-تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة المبنية.

-تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة الغير مبنية.

### 1- تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة المبنية للخواص:

سوف نحاول تناول هذه المسألة من خلال التعرض للمنازعات الناجمة عن تحديد طبيعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل في نقطة أولى، والأشخاص الذين يخول لهم القانون حق الاستفادة من التنازل عن الأملاك القابلة للبيع في نقطة ثانية.

### أولا: تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل:

يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 02 من القانون 01/81 المعدل والمتمم وهي كالآتي<sup>1</sup>:

1- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 مايو سنة 1966 وكذلك البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.

<sup>1</sup> - المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/83 المؤرخ في 29/01/1983، وبالأمر رقم 02/83 المؤرخ في 10/04/1983 وبالقانون 03/86 المؤرخ في 04/02/1986.

2- المحلات السكنية والبنائيات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع كراء لتابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

3- المحلات السكنية من البنائيات الجماعية والمساكن الفردية التي تديرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

4- المحلات السكنية من البنائيات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من قانون رقم 11/80 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية 1981 لا سيما المادة 88 منه.

5- المحلات السكنية من البنائيات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

6- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2، 3، 4 من القانون رقم 01/81 وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.

أما بالنسبة للأملاك الغير قابلة للتنازل فهي المباني المذكورة في المادة 03 من نفس القانون:

1- البنائيات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح الإدارية المختصة هدمها.

2- البنائيات والمحلات المعنية بإجراء المرافعة أو بعنايات للتجديد تتم تنفيذها للمخططات العمرانية الرئيسية السرية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب .

3- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.

4- البنائيات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من المجموعة السياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم<sup>1</sup>.

5- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنائيات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف ومساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.

<sup>1</sup> - راجع نص المادة 16 من قانون (02-83) المؤرخ في 1983/02/29.

6-المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

7-البنيات الفردية من النوع الرفيع.

8-المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة وبعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين وتبعا لعناصر كل ملف وكل فرع نشاط.

### قيود متعلقة بالمستفيد من التنازل لاكتساب العقارات السكنية :

1-شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية.

2-أن يكون متمتع بصفة مستأجر شرعي ومستوفي لالتزاماته الإدارية عند تاريخ التنازل.

3-أن يشغل بصفة دائمة الأماكن ماعدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين.

4-المنكوبون ذو جنسية جزائرية والمترشحون لاكتساب بناء جاهز المتواجد في المناطق المصرحة بأنها منكوبة.

5-متعاونون مسيرون ذاتيون، فلاحون صغار،تقنيون في الفلاحة والأشخاص الممارسون النشاط الفلاحي (السكن الريفي).

6-لا يجوز للمترشحون اكتساب العقارات السكنية والذين لهم صفة مستأجر شرعي اذا كان لهم عبر التراب الوطني أكثر من محل واحد للاستعمال السكني.

7-لا يجوز لأي شخص ليست له صفة مستأجر أن يطمح لاكتساب محل قابل للتنازل اذا تملك عقارات مبنية أو غير مبنية للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري.

8-أن لا يكون المستفيد قاصرا<sup>1</sup>.

### ب-قيود الملكية العقارية المكتسبة :

-نصت المادة 01/27 من قانون ( 83-02)المؤرخ في 10/04/1983 المتعلق بتنازل عن الأملاك الشاغرة المعدل والمتمم لقانون ( 81-01)على أنه:"لا يجوز نقل بين الأحياء الملكية العقارية المكتسبة بمقتضى أحكام هذا القانون أو رهنها أو كرائها كلياً أو جزئياً الا بعد الدفع الكامل لسعر التنازل".

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان،قيود الملكية العقارية الخاصة،مرجع سابق،ص85.



**2- تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة غير المبنية للخواص:**

إن مجال توسع نطاق الملكية العقارية الخاصة شمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ويعتبر قانون رقم ( 83-18) المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية أول ثغرة لفتح المجال أمام الخواص لاكتساب الملكية العقارية على حساب الملكية العامة للدولة ثم تلاه المرسوم التنفيذي ( 92/289) المؤرخ في 08/07/1992 الذي حدد الشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وهذه القوانين جاءت لتمليك المواطنين أراضي فلاحية في إطار الاستصلاح تابعة للأموال الدولة بعكس قانون الثورة الزراعية والنصوص التطبيقية له الذي كان هدفها توسيع الملكية العامة للدولة.

-كذلك شمل مجال توسع الملكية العقارية الخاصة الأراضي العمرانية، حتى تنازلت الدولة مرارا عن المساحات العقارية الزائدة، بعد أن كان صاحب الأرض مقيدا بمساحة معينة وهو كالتالي:

تنازل الدولة عن الملكية العقارية الفلاحية والعمرانية

**أولا: تنازل الدولة عن الملكية العقارية الفلاحية:**

-تنازل الدولة عن الملكية العقارية الفلاحية:

-اكتساب الملكية بموجب قانون (83-18) :

**الأراضي التابعة للدولة محل تنازل للخواص:**

حددت المادة 04 من قانون ( 83-18) الأراضي التابعة للدولة التي تنصب عليها حيازة الملكية بالاستصلاح وهي<sup>1</sup>:

1-الأراضي العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية.

2-الأراضي التابعة للدولة غير المخصصة.

3-الأراضي التابعة للدولة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح

<sup>1</sup> - راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي (83-724) المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83/13 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

-مع العلم أن تحديد مواقع الأراضي المطلوب استصلاحها في إطار قانون ( 83-18) يكون حسب شكلين:

بمبادرة الجماعات المحلية.

بمبادرة المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح.

-أما إنشاء محيط الاستصلاح بمبادرة الجماعات المحلية يكون بقرار من الوالي بعد استشارة المصالح التنفيذية المختصة التابعة للفلاحة والري وأملاك الدولة.

### قيود التنازل عن الأراضي الفلاحية:

-إن المشرع وضع قيودا لنقل ملكية الأرض، حيث نصت المادة 06 من قانون (83-18) على ما يلي: "يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأرض يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إطار انجاز برنامج استصلاح تعيده الحائز وتصادق عليه الإدارة.

-**اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي ( 92-289) المؤرخ في 06 جويلية 1992:**

جاء المرسوم التنفيذي أكثر تشددا مقارنة مع قانون ( 83-18)، إلا أنه من جهة أخرى أعطى المشرع للدولة بموجب المرسوم التنفيذي المشار إليه دور لتدخل وتساهم في الاستصلاح عن طريق التكفل بانجاز منشآت تجنيد المياه وسبل الوصول، والتركيبات الخاصة بإيصال الطاقة وان كان من الناحية العملية لم تتدخل الدولة كثيرا لنقص الموارد المالية ولأن هذه الأراضي تتطلب منشآت لاستغلال الأراضي الصحراوية<sup>1</sup>.

### ثانيا: تنازل الدولة عن الملكية العقارية العمرانية:

تنازلت الدولة بموجب قانون ( 86-03) المؤرخ في 04/02/1986 المعدل لقانون ( 81/01) المؤرخ في فيفري 1981 المتعلق بالتنازل عن الأملاك الشاغرة عن مساحة الأراضي العمرانية الزائدة لصالح الخواص، فحسب ما نصت عليه المادة 08 من مرسوم ( 76-28) المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن كيفية ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، عادت الدولة لتتنازل عن هذه المساحات حسب المادة 04 من القانون المشار إليه أعلاه:

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 88-89.

1- لصالح الشاغل القانوني أو مكتسب الملك المبني على أساس الأسعار المحددة عن طريق التنظيم .

2- لأعضاء أسرة المكتسب الذين لهم حسب الترتيب ومن الدرجة الأولى صفة الفروع أو الأصول وصفة الحواشي من الدرجة الثانية.

### الفرع الثاني: تحرير المعاملات العقارية.

#### 1-فتح المجال لكل جزائري لتملك سكن:

-صدر قانون ( 86-07) المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي كان يعتبر أول خطوة لفتح المجال للقطاع الخاص في المساهمة إلى جانب الدولة لانجاز مشاريع البناء حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن وبموجب هذا القانون وضعت مجموعة من القيود سواء على المقاول الذي أنجز مشروع البناء أو طريقة تملك هذه العقارات ،فوضعت قاعدة وجوب بيع ما تم تشييده من قبل المقاول في ظرف 6 أشهر وفي حالة عدم البيع وانقضاء المدة فان السلطات المحلية البلدية تحل محل المقاول وهو ما نتج عنه هروب المقاولين بسبب وجود الحاجز النفسي الناتج عن احتكار الدولة للمعاملات العقارية طيلة السنوات الفارطة<sup>1</sup>.

#### 2-انفتاح السوق العقارية:

بصدور قانون ( 93-03) المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري فتح المجال على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والخاص لانجاز الأملاك العقارية أو تجديدها ،فحررت معاملات العقارية بالسماح ببيع السكنات وتأجيرها كما ألغى القيود المفروضة على المتعاملين العقاريين لإلغاء نظام دفتر الشروط .

وبموجب القرار الوزاري المؤرخ في 19/02/1992 شجعت الدولة للاستثمار وترقية النشاط العقاري والمحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة المخصصة لانجاز عمليات التعمير أو البناء.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص90.

الفصل الثاني: قيود الملكية العقارية

الخاصة بعد تبني التوجهات الاقتصادية

الجديدة

إن حق الملكية العقارية في العصر الحديث لم يعد ميزة خاصة بالمالك فقط بل أضحى له وظيفة اجتماعية، هذا ما رتب عليه عدة قيود لخدمة النفع العام، والمشرع الجزائري بدوره ساير التقنيات الحديثة في اعتبار حق الملكية الخاصة ذات وظيفة اجتماعية.

غير أن هذه القيود منها من تجرد المالك ومن تحد من ملكيته هذا من جهة ومن جهة أخرى هناك من لا تمس بأصل الحق لكنها تثقل الحق في ذاته .

-وبما أن حق الملكية الخاصة قد يكون محله عقار مبني أو عقار غير مبني فكلاهما يخضعان إلى قيود مشتركة، كما أن المشرع فرض لكل واحد منهما (عقار مبني أو غير مبني) قيود مستقلة حسب طبيعة العقار مراعاة للمصلحة العامة والخاصة، ومهما كان محل العقار مبني أو غير مبني على المالك أن يراعي الحدود المرسومة في مزاوله حقه. ولهذا قسمنا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول: قيود مشتركة تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية.**

**المبحث الثاني: قيود مستقلة تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية.**

**المبحث الأول: قيود مشتركة تثقل الملكية العقارية المرهنة والغير المرهنة.**

- هناك نوعان من القيود اتفق عليها العلماء قيود قانونية مراعاة للمصلحة العامة وقيود قانونية مراعاة للمصلحة الخاصة وبالتالي قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.**

**المطلب الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة**

**المطلب الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.**

- من بين القيود القانونية مقررة للمصلحة العامة (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو الاستيلاء عليه، أو تأميمه) وقيود قانونية تفرض على المالك دون أن تحرمه من عقاره كالارتفاقات الإدارية وقيود تفرض على المالك بسبب مزاولته لحقه تحقيقاً لمبدأ التكافل والتضامن الاجتماعي. ولهذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين:

**الفرع الأول: قيود قانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة.****الفرع الثاني: قيود على سلطة المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية الخاصة.**

### الفرع الأول: قيود قانونية لنزع الملكية العقارية الخاصة.

- أن مبدأ حصانة الملكية الخاصة غير مطلق، فيرد عليه استثناء يتمثل في سلطة الإدارة في نزع الملكية ا لمبرر باستعمالها للمنفعة العامة خاصة المشاريع ذات المنفعة العامة كالمستشفيات والجامعات والطرق. وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول:

نزع الملكية العقارية المبنية وغير المبنية للمنفعة العامة .

الاستيلاء على الأراضي والعقارات المبنية غير السكنية.

تأميم الأملاك العقارية الخاصة التي تمثل وسيلة إنتاج.

### 1- نزع الملكية العقارية المبنية وغير المبنية للمنفعة العامة:

-تقدما للمصلحة العامة على الخاصة يحرم المالك من عقاره بغرض المنفعة العمومية ولهذا يمكن تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بأنها: " عملية استثنائية لاكتساب أموال و حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدي انتهاج الوسائل الودية إلي نتيجة سلبية ، و هذا إضافة إلي أن نزع الملكية يخول الإدارة صلاحيات إجبار المواطنين علي التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات أو المؤسسات المختلفة بشرط أن تقصد عملية تتعلق بالنفع العام و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفاً<sup>1</sup>.

### 1-1 شروط قيد نزع الملكية العقارية الخاصة:

أ-يجب على الإدارة التي قامت بنزع الملكية أن تستنفذ جميع الوسائل والطرق لأن هذا الطريق استثنائي حيث يجب أن يكون هذا النزع وفقا لأساليب القانون الخاص الذي ينظمها القانون المدني.

ب- أن تكون المنفعة العمومية هي المبرر الوحيد لاستحواذ الادراة على الملكية أي لا يجوز استحواذ هذه الملكية للمنفعة الخاصة.

ج-بقدر ما يكون نزع الملكية قيذا على حق الملكية فانه في ذات الوقت قيد على الإدارة فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف،وحتى لا تتعدى الإدارة على الملكية الخاصة فان المشرع الجزائري قرر تلك الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة رغم بعض الاستثناءات التي تمثل اعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة.

<sup>1</sup> - بوشريط محمد، عمرون أكلي،مذكرة التخرج،إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية،المدرسة العليا للقضاء،الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007ص17.



**1-2- القيود المفروضة على الإدارة لنزع الملكية العقارية الخاصة:**

تخضع إجراءات نزع الملكية إلي قواعد تضمنها قانون 11/ 91 تهدف أساسا إلي حماية الملكية الفردية من تصرفات الإدارة ومن التجاوزات و الالتباسات التي قد تمس بمصداقية الإدارة و تجرد عملية نزع الملكية من روحها وهي المنفعة العامة، وتعتبر هذه الإجراءات من المسائل المتعلقة بالنظام العام بحيث تؤدي مخالفتها لإبطال قرارات الإدارة و لقيام مسؤوليته<sup>1</sup>.

أولا- الإجراءات التي تتقيد بها الإدارة في عمليات الانجاز العادية ذات المنفعة العمومية:

**أ- قرار التصريح بالمنفعة العمومية:**

بعد تحقيق اللجنة وابدائها رأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية، تفصح الإدارة بقرار عن تقديرها لوجود منفعة عمومية التي يراد انجازها، ويتضمن هذا القرار مجموعة من البيانات والأجل الأقصى المحدد لانجاز نزع الملكية العقارية الخاصة.

-وينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية كما يبلغ المعنيين بالأمر والمالك الأصلي بالقرار ويعلق بمقر البلدية موقع العقار حتى يخول للمالك الطعن في القرار أمام الجهات القضائية المختصة.

-وان قرار التصريح بالمنفعة العمومية ليس قرار ناقلا للملكية إلا أنه قيد تمهيدي على سلطات المالك الذي يصبح مقيدا بالنسبة لحق البناء أو إقامة منشآت على العقار المراد نزع ملكيته أو إقامة أية تحسينات على العقار المطلوب نزع ملكيته، فالقانون يفترض سوء نية المالك وأن الهدف منها هو الحصول على تعويض أكبر لأن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤكد أن فقدان المالك لعقاره أصبح حتميا، فليس من دافع لإقامة التحسينات الا للحصول على تعويض أكبر، وقد نصت المادة 21 من قانون (11/91) المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية".... غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أو رفع ثمن...".

1 بوشريط محمد، عمرون أكلي، مذكرة التخرج، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007 ص12- 1

**ب- قرار قابلية التنازل وسلطات المالك:**

-إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية، فإن قرار قابلية التنازل يحدد العقار المراد نزع ملكيته وأصحاب الحقوق العقارية والملاك الذين لهم الحق في التعويض وبيان مبلغ التعويض.

-إن قرار قابلية التنازل يقيم الأملاك العقارية ويحدد مبلغ التعويض لدى الخزينة بالولاية ولا يترتب على صدور قرار قابلية التنازل تغيير إلا فيما يخص المراكز القانونية فلا يخرج العقار من ذمة صاحبه إلى ذمة المستفيد إلا أنه تفرض قيود عليه بشأن سلطته استعمال العقار وإقامة تحسينات والتصرف المادي أو القانوني في العقار بقصد الحصول على التعويض أرفع ثمن.

**ج- قرار نزع الملكية وسلطات المالك:<sup>1</sup>**

هو آخر قرار إداري في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية وهو ذلك القرار الصادر عن الوالي يهدف إلى نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من مالكيها إلى المستفيد من نزع الملكية فتتغير المراكز القانونية ويفقد المالك الأصلي حقوق الملكية فلا يتصرف في عقاره ولا يستغله بتأجيرها ولا يباشر أي دعوى قضائية أو يمثل المنازعات القضائية الواردة عليه<sup>(1)</sup>.

**د- تقييد الإدارة بتعويض المالك:**

-قيد المشرع الإدارة أو المستفيد من نزع الملكية بتعويض صاحب العقار فأكدت المادة 01 من قانون ( 91-11) المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة على أن يكون تعويضا قريبا عادلا ومنصفا، وبذلك تتجاوز المادة المشار إليها أعلاه المادة 677 من أمر ( 75-58) المؤرخ في 26/09/1975 التي لم تشترط أن يكون التعويض قريبا أو مسبقا.

**1-3-المساس والاعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة:**

وقد يعاب على القرار عدم احترامه الأشكال والإجراءات لأنه و لإصدار قرار إداري يجب مراعاة بعض الأشكال والإجراءات والتي قد تكون كثيرة وثقيلة، ولكنها تشكل ضمانات للمخاطب بالقرار الإداري ويجب احترامها ، ففي قراره الصادر بتاريخ 27/12/1967 اعتبر المجلس أن تخصيصات المساكن الصادرة من الوالي حدثت في

<sup>1</sup> - بوشريط محمد، عمرون أكلي، مذكرة التخرج، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المدرسة العليا للقضاء ص 13

شروط غير نظامية خطيرة تشكل معها تعديات وترتب مسؤولية الدولة لأن هذه المساكن جري تخصيصها لمستأجرين باعتبارها أملاك شاغرة في الوقت الذي لم يصدر بشأنها أي قرار مسبق يعلن حالة الشغور.

و عليه فقد حدد المشرع الإجراءات الواجب إتباعها و احترامها من طرف الإدارة أثناء مباشرتها لكل العمليات الماسة بالملكية العقارية للأفراد كنزع الملكية للمنفعة العمومية لأن حق الملكية بصفة عامة خصصت له القوانين حماية خاصة

و في قراره الصادر في 8 / 10 / 2001 قضي مجلس الدولة في قضية بين مزيمي فطومة ضد بلدية أولاد موسي بإبطال إجراءات نزع الملكية بسبب عدم إجراء التحقيق المسبق مع الأمر بإرجاع الأرض المنزوعة لصاحبها، لأنه لا يوجد لا تحقيق ولا تبليغ، و أن عدم احترام هذه القواعد يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون فيبقى إذن التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقا للقانون و بالتالي يعتبر كأن لم يكن و كذا الإجراءات التابعة له.

-وان رخص المشرع للإدارة نزع الملكية العقارية الخاصة نهائيا للمنفعة العمومية فانه رخص كذلك للإدارة نزع الملكية الخاصة مؤقتا في الحالات الاستعجالية لضمان سير المرافق العمومية ويسمى هذا الإجراء بالاستيلاء<sup>1</sup>.

## 2-الاستيلاء على الأراضي والعقارات المبنية غير السكنية:

قد تستدعي الضرورة تنفيذ أعمال المنفعة العمومية علي الفور بما يتعارض مع اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، و بالتالي تقوم الجهة القائمة علي تنفيذ المشروع بالاستيلاء الفوري علي العقارات اللازمة لتنفيذه أو الاستيلاء علي أجزاء معينة من عقارات معينة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بوشريط محمد، عمرون آكلي، مذكرة التخرج، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المدرسة العليا للقضاء ص 14

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، جامعة آكلي محند أولحاج، 2013 ص 142

**شروطه:**

-بينت المواد من 679 إلى 681 مكرر من التقنين المدني الحالات والكيفيات التي يتم بها الاستيلاء وطريقة التعويض، فالأصل: يجوز اتفاق الإدارة مع صاحب العقار عن طريق التراضي للحصول على العقارات لضمان سير المرافق العمومية مقابل تعويض بإصلاح الضرر.

-أما الاستثناء: يمثل قيودا على الملكية العقارية الخاصة لأنه يجوز للإدارة الحصول على هذه العقارات بالاستيلاء المؤقت في الحالات الاستثنائية والاستعجالية ضمانا لحسن سير المرافق العمومية.

شرط 1: الاستيلاء لا يمكن إجراءه إلا في الحالات الاستثنائية والاستعجالية مثل حالة الزلازل، تفشي الوباء، فياضانات أما في الحالات العادية كخدمة مشروع ذي منفعة عامة أو الحاجة لعقار لتخزين أدوات مستعملة أو في توسيع شارع على الإدارة أن تحصل على العقار عن طريق الاتفاق والتراضي<sup>1</sup>.

والملاحظ أن المادة 679 من الأمر (58-75) المتضمن القانون المدني قبل تعديلها بموجب قانون (14-88) المؤرخ في 1988/05/13 نصت على أنه يجوز الحصول على الأموال والعقارات والاستيلاء عليها "لحاجات البلاد"، سواء كانت الظروف استثنائية أم عادية وهو ما يبين أن الاستيلاء لم يكن الاستثناء.

شرط 2: أكدت المادة 03/679 مكرر من القانون المدني على أنه لا يجوز أن يكون موضوع الاستيلاء عقارات أو بنايات سكنية مهما كانت الحالة الاستعجالية.

شرط 3: إن الاستيلاء مؤقت وهو لمواجهة ظرف طارئ وتعود الحيازة لصاحبها بعد زواله ويجب أن يتضمن الأمر الكتابي مدة الخدمة والاستيلاء تحت طائلة البطلان المطلق والملاحظ أنه قبل تعديل المادة 680 من التقنين المدني لم يضع المشرع الجزائي شرطا لتحديد مدته.

شرط 4: يجب أن يكون الاستيلاء شفهيًا وإنما بأمر كتابي يصدره الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أي سلطة مختصة.

إن المادة 681 مكرر 2 نصت على أنه في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض يحدد عن طريق القضاء مع مراعاة الظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

<sup>1</sup> - خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 105

-كذلك من القيود التي فرضها المشرع التي تحرم المالك من عقاره نهائيا والذي يمثل السبب الأصلي لكسب الملكية الاشتراكية، مع العلم أن هذا القيد لا يتوافق مع التوجهات الاقتصادية الجديدة.

### **3-تأميم الأملاك العقارية الخاصة التي تمثل وسيلة إنتاج:**

إن التأميم هو انتقال وسائل الإنتاج المملوكة للخواص إلى الملكية الجماعية وقد ينصب التأميم على الملكيات العقارية غير المبنية كالأراضي باعتبارها وسيلة إنتاج أو الملكيات العقارية المبنية كالأموال العقارية الاقتصادية والمشاريع الاقتصادية والصناعية كما أنه قد يشمل الهياكل والمشروعات التي يتمثل وسائل إنتاج "النقل-المصارف-المصانع-شركات التأمين-الطرق-الموانئ..."، واعتبارها أن الأرض والثروات التي في باطنها تمثل وسيلة إنتاج فإننا سنركز على تأميم الأرض<sup>1</sup>.

-إن كثيرا من علماء الاقتصاديون وعلماء الاجتماع، دعوا للأخذ بمبدأ التأميم الأراضي واقترحوا أن تصبح الأرض مملوكة للجماعة أي الدولة، لأن الأرض تزخر بما في باطنها من مناجم-نفط ومياه معدنية وكل هذه المواد لا يجوز أن تكون موضوعا للملكية الفردية بل يجب استعمالها في سبيل المصلحة العامة.

-وان أول صور التأميم للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، هو تأميم الأراضي في قانون الثورة الزراعية بموجب أمر (71-73) المؤرخ في 1971/11/08 وقد شمل التأميم كل الأراضي غير مستغلة للأشخاص الطبيعية والمعنوية وأراضي المفقودين والغائبين والأراضي التي لا مالك لها والأراضي الزائدة عن الحد الأقصى للملك وكان الغرض من كل التأميمات هو إلغاء الملكية الفردية للأراضي التي تمثل أدوات إنتاج ونقلها إلى ملكية الشعب، مع العلم أنه مع تبني نظام اقتصاد السوق أرجعت الأراضي المؤممة إلى أصحابها بموجب قانون التوجيه العقاري (90-25).

والملاحظ مع تبني نظام اقتصاد السوق أن الفكر الاشتراكي لا زال يطغى على النصوص القانونية التي لم تعدل إلى الحين لأن قيد التأميم يتعارض مع الاستثمار والتجارة والحماية التي يوفرها القانون لصاحب الملكية هو أن التأميم لا يصدر إلا بنص قانوني وهو عمل انفرادي يصدر عن الإدارة المنفردة للدولة يترتب عليه التعويض المالك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 106.

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 24-25.

**الفصل الثاني: قيود على مطالب المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية الخاصة**

1- الرسوم العقارية المفروضة على العقارات المبنية والغير المبنية لخدمة المصلحة العامة.

2- قيد الارتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات المبنية والغير المبنية للمنفعة العامة.

**1**

\_\_\_\_\_:

-يفرض الرسم العقاري على العقارات المبنية وغير المبنية يستمد هذا النوع من أساسها القانوني الأمر 83/67 المؤرخ في 1976/06/02 المعدل بموجب المادة 43 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

**1-1 frais immobilier**

الرسم العقاري عبارة عن ضريبة سنوية يتحملها المالك في بداية شهر جانفي من كل سنة وأي شخص يكتسب عقارات بعد هذا الشهر لا يفرض عليه الرسم إلا ابتداء من جانفي السنة الموالية ويفرض هذا الرسم على جميع الملاك بغض النظر إن كانوا من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية باستثناء الدولة وجماعاتها المحلية بالإضافة للمؤسسات العلمية والتعليمية وأملاك التابعة للوقف العام.

كما تعفى أيضا من الرسم العقاري كل المؤسسات العمومية المخصصة لنشاط ذي منفعة عامة وغير مديرة للأرباح أما بالنسبة للأراضي غير المبنية باختلاف أنواعها يفرض عليها الرسم العقاري ما لم تعفى صراحة<sup>1</sup>.

\_\_\_\_\_:

يفرض الرسم العقاري على العقارات المبنية باختلاف أنواعها بشرط وجودها على التراب الوطني وباستثناء تلك التي أعفاها المشرع الجزائري صراحة سواء كان هذا الإعفاء بصفة نهائية أو مؤقتة أما فيما يخص المباني المخصصة للسكن فعلا فالقانون اشترط أن لا تتجاوز قيمة الضريبة السنوية 800 دج.

أما أساس فرض الضريبة التي على أساسها يحسب الرسم على الملكيات المبنية يمكن تلخيصها في العبارة الحسابية الآتية:

قاعدة فرض الرسم العقاري = القيمة التأجيرية × مساحة العقار

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 106.

أما الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية تخضع هي الأخرى إلى رسم عقاري يختلف حسب مساحة الأرض التي تشكل ملحقات وبالجمع بين:

الرسم الخاص بالمبنى + الرسم الخاص بالملحقات = قيمة الرسم العقاري

:

يكون الرسم فيها سنوي على جميع أنواع الأراضي باستثناء البعض وتتمثل في:

-الأراضي الكائنة في القطاعات العمارة أو القابلة للتعمير.

-الأراضي الفلاحية التي أصبحت تخضع لرسم كباقي الأراضي بموجب قانون المالية لسنة 1994.

أما أساس فرض الرسم العقاري على الأراضي تحسب:

القيمة التأجيرية × مساحته الأرض = قاعدة فرض الضريبة

النتائج الذي يمثل قاعدة فرض الضريبة × نسبة الرسم = قيمة الرسم.

حيث جاء قانون المالية لسنة 1998 الصادر بموجب قانون رقم (97-02) المؤرخ في 1997/12/31 يخص الأراضي العمارة أو القابلة للتعمير أعيب عليه أنه يدفع بالمالك ببيع أرضه<sup>1</sup>.

### **2-1- الضريبة على الأملاك أو الثروة العقارية: (L'impôt sur le patrimoine)**

تفرض هذه الضريبة على الأملاك العقارية والمنقولة، التي لا تأتي بدخل والعقارات الخاضعة لهذا النوع من الضرائب هي جميع الأملاك العقارية سواء كانت مبنية كالأقارات الموسمية أو الثانوية بالإضافة إلى الأملاك العقارية غير المبنية .

يمكن تطبيق هذه الضريبة على جميع الأشخاص الطبيعية الذين لديهم المقر الجبائي بالجزائر بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة الموجودة بالجزائر.

أيضا يمكن تطبيقها على جميع الأشخاص الطبيعية الذين ليس لهم مقر جبائي بالجزائر بالنسبة للأملاك الموجودة بالجزائر أي تفرض على الأجانب أو الجزائري الموجودون في الخارج وليس لهم مقر جبائي بالجزائر لكن لديهم عقارات في الجزائر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 112.

<sup>2</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، طبعة 2004، ص 151-152.

تقتصر هذه الضريبة على الأملاك العقارية التي يملكها الشخص بشرط أن تكون قيمتها الإجمالية تتجاوز 8 ملايين دج وتعتبر ضريبة سنوية تصريحية أي تكون على أساس التصريح الذي يقوم به الشخص أما مصالح الضرائب.

إن هذه الضريبة بمثابة سلاح ذو حدين إذ على أساسها تتدعم خزينة الدولة ببعض المداخل هذا من جهة ومن جهة أخرى تعتبر وسيلة لإجبار المالك بتشغيل هذه الأموال المعطلة إما باستثمارها أو تأجيرها إلى الآخرين.

## **2- قيد الارتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات المبنية والغير المبنية للمنفعة العامة:**

ثار نقاش حاد وجدال فقهي طويل حول تصنيف الارتفاقات الإدارية بسبب كثرتها واتساع مجالها باتساع دور الدولة الحديثة في شتى المجالات ما تسبب في صعوبة الوصول إلى معيار يمكن اعتماده كمرجع لتضييق هذه الارتفاقات الأمر الذي أدى بالبعض بالقول باستحالة جردها أم البعض الآخر قال أن الحديث عن هذه الارتفاقات يعني الحديث عن الآلاف منها فمهما كان الأمر فهذه الارتفاقات تتمثل في<sup>1</sup>:

1-2-1-ارتفاقات الكهرباء و الغاز.

2-2-ارتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية.

2-3-ارتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه.

### **1-2:ارتفاقات الكهرباء والغاز:**

نصت على هذا النوع من الارتفاقات المادة 159 وما يليها من القانون رقم 01/02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات بحيث أن هذه الارتفاقات تتحملها الملكيات الخاصة وتتمثل في :

تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز.

السماح بإقامة أعمدة وتثبيتها.

والمالك لا يجوز له أن يمنع إقامة هذه الارتفاقات الإدارية بما أنها لا تعرض عقارها للخطر أو زوال الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 19.

<sup>2</sup> - قانون 01/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر، العدد 08، 2002.



**2-2-ارتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية<sup>1</sup>**

طبقا للقانون رقم 03/2000 الذي بموجبه يسمح بتركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية على الأملاك الخاصة إما فوق سطح القطع الأرضية أو في باطنها أو فوق المنشآت والمباني فلا يجوز للمالك منعا لأعوان بتركيب الأجهزة ولا يمكنه منعهم من الدخول إلى ملكيته الخاصة وفي حالة حدوث الرفض يتدخل رئيس المحكمة للترخيص لهم من أجل القيام بعمليات التركيب وكذا عمليات الدراسة والانجاز.

**2-3-ارتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه:**

يلتزم ملاك العقارات المبنية وغير المبنية تحمل الارتفاقات الإدارية إذا كانت ملكياتهم محاذية للمجري المائية والبحيرات والسبخات والشطوط والبرك والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بالصيانة والتنظيم وحماية الحواف وتعد عمليات المرور ارتفاقات لخدمة المنفعة العامة.

لقد نصت المادة 11 من القانون 12/2005<sup>2</sup> أن الجزء العقاري أو جزء من أرض الخواص الذي يتحمل الارتفاق يسمى بالحافة الحرة أما المادة 10 من نفس القانون فحددت عرض هذه الحافة الحرة التي تصل إلى 05 أمتار على جانبي المجري المائية وهي نفس المسافة بالنسبة للمجري قنوات التحويل وجر المياه ومجمعات المياه والملاك ملزمون بالسماح لمستخدمي الإدارة بالمرور على هذه المسافة ويمنع على المالك الذي عقاره مثقل بمثل هذه الارتفاقات القيام بأي عمل من شأنه تغيير غرض الارتفاقات بالإضافة إلى هذه الأنواع نجد أيضا تلك المتعلقة بالنشاط الطاقوي والمنجمي فيما يخص الإنتاج النقل والتخزين.

كما هناك عدة ارتفاقات إدارية أخرى منها المتعلقة بالتراث الوطني وارتفاقات الدفاع الوطني وارتفاقات السكك الحديدية بالإضافة إلى القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قانون 03/2000 المؤرخ في 05/08/2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، ج ر العدد 48 لسنة 2000.

<sup>2</sup> - قانون 12/05، المؤرخ في 04/10/2005 المتعلق بالمياه، ج ر العدد 60.

<sup>3</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 19-22.

**المطلب الثاني: القيود القانونية والإرادية المقررة للمصلحة الخاصة.**

- مع تطور العلاقات الاجتماعية ظهرت قيود قانونية أخرى على حق الملكية العقارية الخاصة تتعلق بالجوار سنتناولها في هذا المطلب، ولهذا ارتأينا تقسيمه إلى فرعين:

**الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة.**

**الفرع الثاني: القيود الإرادية المقررة للمصلحة الخاصة.**

### الفصل الأول: القيود القانونية المفروضة للمصلحة الخاصة

لا يجوز للمالك عند ممارسة حقه أن يتعسف في استعماله، كما أنه مقيد بموجب احترام حقوق ملكية من يجاوره فهو ملزم بعدم الإلحاق بالجار ضرراً غير مألوف ولا أ يتجاوز عند ممارسة حقه الحدود التي رسمها القانون لهذا الحق.

-وان هذه القيود قد ينظر إليها أنها مفروضة على الملكية العقارية المبنية فقط إلا أننا نرى أنها تخص العقار المبني بالدرجة الأولى والملكية العقارية غير المبنية أيضاً لأن المالك قد يتعسف في استعمال حقه، أو يلحق بجاره ضرراً غير مألوف.

وان أثقلت الملكية العقارية المبنية وغير المبنية قيود قانونية لمصلحة الجوار فقد فرضت عليها كذلك قيود قانونية لمصلحة فئة معينة فتنتزع العقارات جبراً عن صاحبها بدون رضاه وفاء لديونه لهذا فالقيود القانونية مراعاة للمصلحة الخاصة يمكن تقسيمها إلى<sup>1</sup>:

1-قيود مراعاة الجوار.

2-قيد نزع الملكية العقارية الخاصة مراعاة لمصلحة فئة معينة.

#### 1-قيود مراعاة الجوار هي ثلاث:

1-1-قيد عدم التعسف في استعمال الحق .

1-2-قيد مضار الجوار غير المألوف.

1-3-قيد عدم مجاورة الحدود الموضوعية لحق الملكية.

#### 1-1-قيد عدم التعسف في استعمال الحق:

إن استعمال الحق لا بد أن يكون سبيلاً إلى تحقيق المصالح وجلبها والى دفع المفساد ودرئها ومن أهم القيود المفروضة على سلطات المالك مراعاة للجوار قيد عدم التعسف في استعمال الحق، غير أن ذلك فتح جدال فقهي طويل حول مسألة تأصيل نظرية التعسف في استعمال الحق بحيث يرى جانب من الفقه على أنها مساوية للخطأ التقصيري كما يرى جانب آخر من الفقه أنها نظرية مستقلة وقائمة بذاتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 118-119.

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 60.

يتحقق التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في صور ثلاث نصت عليها المادة 41 من القانون المدني الجزائري.

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

### 1- قصد الإضرار بالغير:

تظهر هذه الحالة عندما يستعمل المالك حقه بنية<sup>1</sup> الإضرار بالغير وهذا المعيار تقليدي معروف منذ عهد الرومان وقد اعتبره المشرع الألماني المعيار الوحيد للتعسف قوامه توافر نية الإضرار بالغير عند صاحب الحق ولو تحصل على منفعة عارضة لصاحبه دون قصد لها أصلا فان كان القصد إحداث الضرر وهو العامل الأساسي الذي دفع الشخص لاستعمال حق الملكية العقارية مثلا كمن يبني حائطا عاليا في ملكيته لكي يحجب النور والهواء عن جاره فان ذلك يعد تعسف في استعمال الحق.

إن معيار هذه الحالة ذاتية يتجلى في النية والقصد لدى صاحب الحق ومن الثابت أن قصد الإضرار بالغير واقعة مادية فالمتضرر يمكنه إثبات هذه الواقعة بكافة الوسائل الإثبات لكن مع ذلك يبقى الإثبات والتوصل إلى نية القصد من الأمور الصعبة للغاية لاتصاله بأمر نفسيه كامنة داخل نفس الإنسان.

يمكن للقاضي استخلاص ذلك من انعدام الفائدة لدى صاحب الحق عند استعماله لحقه أو الاستعانة بمعيار موضوعي وهو مسك الرجل العادي في مثل هذه الحالات والقضاء دائما يتخذ انعدام المصلحة كقرينة لتوفر الأضرار أو تفاهة المصلحة التي يحققها المالك جراء تصرفه.

### 2- الغرض من استعمال الحق هو الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ:

يكون المالك متعسفا في استعمال حقه متى كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية حيث لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر يسببها وهو معيار مادي يختلف عن سابقه لأنه لا يستند إلى شخصية صاحب الحق بل قوامه عدم وجود التناسب بين مصالح صاحب الحق والضرر اللاحق بالغير من جراء ذلك وتبقى هذه المسألة التقديرية في يد القاضي حسب ظروف وملابسات كل قضية على حد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خواجه سمحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 121-122.

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 62.

وهناك عدة تطبيقات جاء بها المشرع أين يتحقق انعدام التناسب بين منافع المالك والإضرار التي تصيب الغير ويمكن ذكر على سبيل المثال ما جاءت به المواد 788،881/708 من القانون المدني الجزائري.

### **3- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة:**

قد يستعمل الحق كذريعة لتحقيق مصالح غير مشروعة احتيالا على القوانين وتخلصا من أحكامها تحت غطاء الحق.

إن هذه الصورة تظهر جليا في ضوء فكرة النظام العام والآداب العامة مثلا كمن يستخدم منزله للممارسة الدعارة أو كالذي يستعمله لبيع الخمر والمخدرات<sup>1</sup>.

### **1-2- قيد مضار الجوار غير المألوفة:**

لقد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كتقييد استعمال الملكية العقارية الخاصة في نص المادة 2/691 ق.م.ج على أن: "...وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له".

من خلال هذه المادة يمكن القول أن المشرع قد راعى علاقات الجوار لأن الإنسان لما يمارس حقه فمهما احتاط قد يلحق ضررا بالجيران وعليه نجد القانون رتب على المالك التزام سلبي بالامتناع من استعمال الحق فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف<sup>2</sup>.

وللجار الحق في طلب إزالة المضار المحدثة يشترط أن تكون قد تجاوزت الحد المألوف الذي يقره العرف المحلي لأن الأعراف تختلف من منطقة إلى أخرى بالإضافة إلى مراعاة طبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة لآخر والغرض الذي خصصت له ومنه فإن المالك لا يسأل عن الضرر المألوف الذي يجب على الجار أن يتحملة ويتسامح في حدود ما تقتضيه طبيعة علاقة الجوار.

<sup>1</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 62.  
<sup>2</sup> - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، لبنان 1974 ص 91.

إذن التفرقة بين الأضرار المألوفة المتسامح فيها والإضرار غير المألوفة من المسائل النسبية التي يفصل فيها القاضي في ضوء الاعتبارات التي أشارت إليها المادة 2/691 ق.م.ج .

### أولاً: الضرر المألوف

سبق أن قلنا أنه ليس كل عمل ضار يحدثه المالك بالجوار يستوجب حتما المسؤولية على المالك، بل يجب التسامح في الضرر الذي تقتضيه طبيعة علاقات الجوار وبمفهوم آخر لا مسؤولية عما يعتبر من قبل مضايق الجار العادية مخافة أن تغل أيدي المالكين عن استعمال حقوقهم<sup>1</sup>.

ومن أجل تقدير الضرر غير المألوف وضع المشرع الجزائري اعتبارات مختلفة تدخل في تقدير هذا الضرر وهي اعتبارات موضوعية.

#### أ- العرف:

وهي السلوكيات التي استقر عليها الجيران وما جرت العادة بينهم أن يتحمل بعضهم البعض والأمثلة كثيرة كما هو الحال في الأعياد والمناسبات أين تكثر الحركة والضجيج فهي تعتبر مضار مألوفة وعلى الجيران تحمل ذلك.

#### ب- طبيعة العقارات:

تلعب طبيعة العقار دور هام في تقدير الضرر الغير المألوف فإذا كان العقار محلا عاما أو فندق فان ذلك يعني كثرة الضوضاء فيها على عكس المسكن الهادئ فما يعد ضرر مألوف في منطقة صناعية لا يعد ضررا مألوا في منطقة سكنية وعليه القاضي عند تقديره للضرر ملزم بالنظر إلى الصبغة العامة التي يتجلى بها الحي أو المنطقة<sup>2</sup>.

#### ج- موقع كل عقار بالنسبة إلى العقار الآخر:

إن أفضل مثال في هذه الحالة شقق العمارات، فالشغل للشقة الموجودة في الطابق السفلي لا بد عليه أن يتحمل الضجيج العادي الذي يحدثه الشغل للشقة الأعلى منه وقد نصت المادة 02/98 من القانون رقم 12/2005 المتعلق بالمياه على أنه:

<sup>1</sup> - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية غير المنقولة، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> - خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 122.

"يتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي ولا سيما مياه الأمطار والثلوج والينابيع غير المحمية."

#### د- الغرض الذي خصص له العقار:

إن العقار الذي تم تخصيصه للسكن الهادئ ليس كعقار الذي خصص لأغراض تجارية كالمحلات التجارية والمصانع أين تقتضي الظروف دوام الحركة والضجة فما هو مألوف في العقارات التجارية غير مألوف في العقارات السكنية فكما قال الدكن

إن العقار الذي تم تخصيصه للسكن الهادئ ليس كعقار الذي خصص لأغراض تجارية كالمحلات التجارية والمصانع أين تقتضي الظروف دوام الحركة والضجة فما هو مألوف في العقارات التجارية غير مألوف في العقارات السكنية فكما قال الدكتور: "رمضان أب السعود" أن الظروف التي يعتد بها القاضي في تقدير ما إذا كان الضرر مألوف أو غير مألوف هي ظروف موضوعية لا يعتد فيها بالظروف الخاصة والشخصية بالجار الذي أصابه الضرر مثلا أن يكون الشخص مريضا أو ضعيف الأعصاب فلحقه ضرر جسيم من ضوضاء عادية يتحملها أي شخص عادي فما ذلك إلا ضرر مألوف فلا يسأل المالك الذي تسبب فيه<sup>1</sup>.

#### ثانيا: الضرر غير المألوف:

لقد نصت المادة 1/691 ق م ج على مضار الجوار غير المألوف كقيد من القيود التي تلحق حق الملكية العقارية الخاصة والهدف من هذا القيد هو حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم عند استعمال المالك لحقه<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري في المادة السابقة استعمل مصطلح "التعسف" ويقابله في التشريعات العربية مصطلح "الغل" وهو أدنى من الأول ولتحقيق مضار الجوار غير المألوف لا بد من توافر شرطين هما:

- أن يكون هناك ضرر غير عادي يصيب الجار.
- أن يتعسف أو أن يغلو المالك في استعماله حقه.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 123.

<sup>2</sup> - نصت المادة 691 ق.م.ج "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

ففي هذه الحالة المالك م يخالف نسا قانونيا، ولم يرتكب خطأ تقصيري ولم يتعسف في استعمال حقه ومع ذلك فانه تسبب في أضرار أصابت جيرانه وهذا ما يتضح في وقتنا الراهن مع ازدياد الأنشطة الحديثة والتوسع العمراني هذا ما نتج عن التقدم الحضاري وما يحمله من انبعاث أبخرة وغازات تضر بالجيران على نحو غير مألوف وتقلق راحتهم.

ومنه المالك أو صاحب المصنع الذي رخصت له الإدارة بإنشاءه يبقى مسؤولا عن الأضرار التي يسببها عندما تتجاوز الحد المألوف فالترخيص لا يحول دون مساءلة المالك<sup>1</sup>.

### 1-3- قيد عدم مجاوزة الحدود الموضوعية لحق الملكية العقارية الخاصة:

-يتجاوز المالك في هذا المعيار الحدود التي رسمها القانون للحق، ويمثل تجاوزا إذا انحرف عند استعماله لحق الملكية العقارية الخاصة عن سلوك الشخص المعتادة إذا ألحق الانحراف ضررا بجاره فانه يكون بذلك قد ارتكب خطأ يوجب مسؤوليته.

وقد نصت المادة 124 قانون مدني المعدلة بموجب المادة 35 من قانون (05-10) المؤرخ في 20 جويلية 2005 المعدل والمتمم للأمر (75-58) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني بأن: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

-فالمالك الذي يرتكب خطأ توجب مسؤوليته إذا قام باستعمال مبيدات حشرية في مزرعته دون أن يحذر جيرانه من خطر دخول مواشيهم إلى أرضه كذلك يعتبر المالك مسؤولا إذا أهمل تجنب جاره خطر الحريق الذي أشعله هو في ملكه<sup>2</sup>، كذلك الأشغال التي يقوم بها مالك العقار السفلي والتي تحدث تصدعات وشقوق في العقار العلوي وقد أقرت محكمة كولومار بالمسؤولية هنا عندما لا يتخذ التدابير اللازمة من الحيطة وحسن التدبر وفقا للمبادئ العامة تثبت مسؤوليته.

يتبين من خلال ما تقدم، أن القيود التي سبق ذكرها مقررّة لتسهيل الممارسة الهادئة والمتنافرة في أن معا لحقوق مالكين لعقارين متجاورين سواء كان العقار مبنيان أو غير مبنيان.

-وبعد تناولنا القيود التي تنقل الملكية مراعاة لمصلحة الجوار، سنتناول قيود قانونية تصل إلى حد نزع الملكية جبرا عن صاحبها مراعاة لمصلحة فئة معينة وهو الذي سنبينه في الفقرة الموالية بشيء مختصر دون الخوض في الإجراءات.

<sup>1</sup> - خواجه سمحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص124.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق سنهوري، حق الملكية، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998، ص688.



## 2- قيد نزع الملكية العقارية الخاصة مراعاة لمصلحة فئة معينة:

إن نزع الملكية يعني سلب الملكية من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغما عن إرادته بغرض انجاز المنفعة العامة مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان.

يعرف الدكتور محمد عبد اللطيف نزع الملكية على أنها تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل، أما فؤاد العطار فهو يرى أنه إجراء إداري يقصد به نزع المال قهرا عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له فنزع الملكية بالنتيجة هي سلب المالك من ملكه بالقوة بعد إتباع إجراءات إدارية قانونية مع تعويضه تعويضا عادلا بهدف المنفعة العامة<sup>1</sup>.

ويمر هذا الإجراء بعدة مراحل وهي :

2-1- المرحلة السابقة للحجز العقاري.

2-2- مرحلة الحجز العقاري وسلطات المالك فيها.

2-3- مرحلة بيع الجبري للعقار.

## 2-1- المرحلة السابقة للحجز العقاري:

تتمثل هذه المرحلة التي تهدف إلى إجراء نزع الملكية إلى تحقيقها إذ لا يمكن تحت أية ذريعة أن يجرد أي شخص من ملكيته ما لم تكن الإجراءات المتبعة قانونية .

بالرجوع إلى المواد المنضمة لموضوع نزع الملكية خاصة القانون 11/91 نجد أن مجال هذا الإجراء يشمل العقارات المبنية وغير المبنية وكذا الحقوق العقارية الأخرى هذا طبقا لنص المادة 03 منه أم المادة 02/02 من نفس القانون أشارت إلى الحالات التي يجوز فيها نزع ملكية الأشخاص<sup>2</sup>.

المشرع الجزائري لم يحدد لنا مصطلح المنفعة العامة لا في 11/91 ولا في المراسيم التنفيذية المطبقة لهذا القانون هذا ما فتح المجال ليصبح مصطلح المنفعة العمومية مصدرا للعديد من الانحرافات والانزلاقات.

<sup>1</sup> - بورشيط محمد، عمرون أكلي، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء 2006-2007، ص4.

<sup>2</sup> - خوانجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص128.

**2-2- مرحلة الحجز العقاري وسلطات المالك فيها:**

إن الحجز العقاري هو نظام إجرائي خاص بالتنفيذ الجبري يتم بمقتضاه وضع عقار معين للمدين تحت يد القضاء فتقيد سلطات صاحبه تمهيدا لاقتضاء الدائن حقه وهو أول مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري.

وقد حددت المادة 728 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بداية الحجز العقاري منذ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وبموجب القيد يوضع العقار تحت يد القضاء ويصبح محجوزا نهائيا.

**2-3- مرحلة البيع الجبري للعقار:**

-إن هذه المرحلة تقيد من خاصية دوام الحق فيخرج بموجبها العقار من ذمة المدين إلى ذمة الراسي عليه المزايد، ففي هذه المرحلة اللاحقة مباشرة على حجز العقار وخلال الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء يحرر القائم بالتنفيذ شروط البيع ويودعها لدى قلم الكتاب ثم يأتي بعد ذلك الإعلان على المزايمة في إحدى الصحف الوطنية وتنشر قائمة البيع بالعقار محل الحجز في لوحة الإعلانات القضائية بالمحكمة وفي الباب الرئيسي للمباني وتبدأ إجراءات بيع العقار أمام القاضي بحضور الدائنين المقيدين والحجوز عليه وتنتهي المزايمة دون الدخول في الإجراءات بحكم رسوا المزايد الذي يمثل سنداً للملكية وتنتقل الملكية من المدين إلى المشتري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 728 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**الفصل الثاني، القيود الإرادية المقررة للمصلحة الخاصة**

-قد يكون هنالك تقييد إرادي لسلطة المالك عند التصرف في عقاره بمقتضى شرط يرد في عقد أو وصية يمنعه من التصرف كما لو اشترط الواهب على الموهوب له في الوصية مثل هذا الشرط.

**1- شروط صحة قيد الشرط المانع من التصرف:**

لا يجوز للمالك أن يشترط بمحض إرادته الشرط المانع من التصرف في عقد أو وصية أو عقد هبة إلا أن لهذه الشروط قيوداً تتمثل في:

1-1- باعث المشروع.

1-2- مدة المنع معقولة.

**1-1- الباعث المشروع لمنع التصرف في العقار:**

تتمثل في اشتراط الباعث على المشتري عدم التصرف في العقار إلى حين الوفاء بالثمن، أو اشتراط الواهب على الموهوب له عدم التصرف في العقار حتى بلوغه سناً معيناً.

**1-2- مدة المنع المعقولة:**

لا يجوز أن تكون مدة المنع طويلة إلى حد أن تكون غير معقولة فالقضاء هو الذي يحدد حسب ملابسات القضية فيما يعتبر مدة عقوبة للمنع من التصرف<sup>1</sup>.

**2- موقف المشرع الجزائري من الشرط المانع من التصرف:**

نصت المادة 104 من المرسوم (63-76) المؤرخ في 1976/03/25<sup>2</sup>، المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث تنص على أنه "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"، وهو ما يدل على أن المشرع أخذ بالشرط المانع من التصرف لذلك وجب تنظيم نصوص قانونية لتحديد شروط المنع من التصرف وجزاء مخالفته حتى لا تحبس الأملاك العقارية عن التداول.

هناك قيود أخرى يفرضها المشرع الجزائري وهي قيود مستقلة سنتناولها في المبحث الثاني:

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> - راجع المادة 104 من المرسوم (63-76) المؤرخ في 1976/03/25.

**المبحث الثاني: قيود مستقلة تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية**

سنقسم هذه القيود المستقلة التي تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية إلى:

المطلب الأول: قيود خاصة بالملكية العقارية المبنية.

المطلب الثاني: قيود خاصة بالملكية العقارية غير المبنية.

**المطلب الأول: قيود خاصة بالملكية العقارية المبنية.**

هي قيود أقرها المشرع الجزائري في نصوص خاصة، قصد المحافظة على النمط العمراني والجمالي للبنىات بصفة خاصة، والمدن بصفة عامة وهذا لا يكون إلا بمراعاة المحافظة إلى التراث الثقافي للإنسان وفي هذا المطلب سنتطرق إلى:

- الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.

- الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة.

**الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.**

إذا كان للمالك سلطة التصرف المادي في عقاره فهذه السلطة ليست مطلقة وهي مقيدة بقانون العمران، فلا يجوز له أن يقوم بأعمال البناء كتشييد أو هدم أو تجزئة وغير ذلك إلا بعد الحصول على قرارات إدارية وشهادات عمرانية تقدم من الجهات الإدارية المختصة ترخص له القيام بتلك الأعمال، وأيضا للحفاظ على التراث الوطني فرض المشرع قيودا للأشخاص المعنوية والطبيعية المصنفة أملاكهم كمعالم تاريخية، كما أنه أيضا حماية للبيئة وضع المشرع قيودا لأصحاب المصانع ستعرض لهذه القيود بالتفصيل<sup>1</sup> وهي كالاتي:

1-قانون العمران.

2-قانون التراث الوطني.

3-قانون حماية البيئة.

**1-قانون العمران Loi Urbanism:**

عند تشييد أي بناية مهما كان نوعها فان القانون قيد مالك العقار بضرورة الحصول على الرخص والشهادات التي جاء بها قانون العمران رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المكملة له.

وقبل التطرق إلى الرخص والشهادات المنظمة لانجاز البنايات، لا بد أن نعرض على شهادة التعمير.

**1-1- الرخص العمرانية:**

لقد حدد القانون 29/90 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص والشهادات والتي من خلالها تمارس الإدارة الرقابة البعدية للتعمير كما أنها وسيلة لترشيد المالك عند ممارسة حقه في البناء.

**أولا: رخصة البناء Permis de Construire:**

هي عبارة عن قرار إداري يتم بموجبه الترخيص<sup>2</sup> بتشييد أو انجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما في ذلك جدران الإحاطة، أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي لها أو تعلق الأمر بعملية انجاز جدار صلب لتدعيم أو التسبيح ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص133.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص91.

إن صلاحية منح رخص البناء يؤول للجهات المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير وكل واحد منهم في حدود نطاقه واختصاصه.

لقد أقرت المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه لا يمكن تشييد أي بناية دون رخصة البناء وإلا عد ذلك بناء فوضوي وغير مشروع<sup>1</sup>.

ولاستصدار رخصة البناء يجب أن يقدم المالك طلب يحمل توقيعه بالإضافة إلى ملف يحتوي على وثائق إدارية تثبت صفة الطالب وأخرى تقنية تثبت مدى استخدام مطابقة مشروع البناء مع قواعد العمران..

بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة متطلبات الصحة والأمن وهذا ما جاءت به المادة 10 من المرسوم 171/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء إذ لا يمكن منح رخصة البناء لانجاز مسكن إذا كان بعدها 50 متر من كلا جانبي الطريق السريع و30 متر من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم صادر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية و 30متر من كلا جانبي الطريق السريع و 30متر من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم صادر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية و30مترا من كلا جانبي الطريق الولائية والبلدية وذلك بناء على تقرير مشترك بين وزير الأشغال العمومية ووزير المكلف بالجماعات المحلية.

للإدارة الحق في منح هذه الرخصة أو رفض منحها إذا ما رأت أن مشروع البناء غير مطابق لقواعد التهيئة والتعمير ويتم تبليغ المعني بقرار الرفض الذي يجب أن يكون معللا ويحق لطالب الرخصة تقديم تظلم إداري أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

**ثانياً: رخصة التجزئة:** يشترط القانون في كل عملية تقسيم لقطعتين أرضيتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات استخراج رخصة التجزئة، وهذا ما أورده المادة 57 من القانون 29/90 السالف الذكر وتتعلق رخصة التجزئة بالعقارات غير المبنية وتسلم هذه الوثيقة وفق شروط وإجراءات يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، طبعة 2004.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص91.

-تقديم الطلب من المالك مع إرفاقه بوثائق تثبت تصميم الموقع وهياكله القاعدية مع مراعاة دفتر الشروط وفق نموذج صادر عن الوزير المكلف بالتعمير وتحدد فيه الارتفاقات الوطنية المقررة للمنفعة العامة ضف إلى ذلك احترام قواعد التهيئة والتعمير في انجاز البناءات. وتتولى المصالح المختصة لدراسة الطلب ثم بعد ذلك البث فيه فإذا كن الطلب مستوفي لشرطة تمنح للمالك رخصة التجزئة.

أما إذا كانت الأرض المراد تجزئتها غير مطابقة لمخطط شغل الأراضي أو للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فالإدارة ترفض الطلب بقرار معلل حتى يتمكن المالك في الطعن فيه سلميا أو قضائيا.

### **ثالثا: رخصة الهدم<sup>1</sup> Permis de Démolition**

طبقا لنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يمكن لأي شخص القيام بأية عملية هدم لجزء أو كل البناية دون استصدار رخصة الهدم وذلك لضمان انجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة.

كما يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للإجراءات الخاصة المنصوص عليها في المادة 75 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفية تحضير الشهادات والرخص وتسلميها بالنسبة لبنايات الآلية للسقوط أن يأمر بهدمها لأن البلدية مسؤولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص، كما نص المشرع الجزائري في المادة 61 من نفس المرسوم التنفيذي عن الدوافع من فرض هذه الرخصة وهي:

-بدافع حماية البنايات الواقعة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

-بدافع حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة.

ويمكن للإدارة رفض طلب الهدم بقرار مسبب لكن لا يلحق لها رفض ذلك إن كانت الوسيلة الوحيدة لوضع حد للانهيال البناية حتى لو كانت مصنفة كمعلم تاريخي.

ضف إلى ذلك أن الإدارة يمكن أن تمنحها بتحفظات مثلا أن تشتترط على طالب الرخصة توفير سكنات بديلة للمستأجرين.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 91.

**2-1-الشهادات العمرانية Certificats Urbains:**

إن المشرع قيد المالك ببعض الشهادات العمرانية (شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة) لضبط العمليات العمرانية، وجعل الحصول على شهادة التعمير اختيارية ولم يرتب أي جزاءات عند عدم الحصول عليها، وسنتطرق إلى شهادة التقسيم والمطابقة لأنهما إلزاميتان.

**أولاً: شهادة التقسيم Certificat de Partition:**

هي عبارة عن وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تختلف عن رخصة التجزئة لأنها ترد على العقارات المبنية عكس الرخصة التي موضوعها عقار غير مبني. وتسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكيته إلى قسمين أو أكثر<sup>1</sup>.

**ثانياً: شهادة المطابقة Certificat De Conformite:**

هي وثيقة المستصدرة بعد انتهاء عملية البناء حيث يقوم صاحب البناء بإعلام الجهة المختصة عن انتهائه من أشغال البناء وتقوم الجهة المختصة بمعاينة البناية ومدى تطابقها لرخصة البناء.

وفي حالة مطابقة البناية لرخصة البناء فإن المالك يستفيد من هذه الشهادة التي تظهر أهميتها في التصرفات الناقلة للملكية خاصة البيع.

أما في حالة عدم مطابقة البناية لرخصة البناء فإنه يتم تحرير محضر المخالفة من طرف شرطة العمران التي بدورها تقوم بأمر المالك بالقيام بعملية المطابقة، وفي حالة استحالة القيام بذلك يمكن رفع دعوى قضائية لإلزام المخالف بالقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إن كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن إصلاحه<sup>2</sup>.

**2-قانون التراث الوطني:****1-2-تقييد سلطات مالك الممتلكات العقارية المصنفة كمعالم تاريخية:**

أصحاب الممتلكات العقارية التي تم تصنيفها كمعالم تاريخية والتي سجلت في قائمة الجرد الإضافي لا يجوز لهم القيام بأي أشغال على هذه المواقع من تاريخ تسجيلها دون الحصول على رخصة مسبقة يصدرها الوزير المكلف بالثقافة التي لا تكون إلا بإجراء مراقبة تقنية من طرف مصالح الوزارة.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص93.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص94-95.



إن تقييد المالك بالحصول على هذه الرخصة في جميع أشغال الترميم البناء الإصلاح أو أي اضافة قد تمس هذه المعالم حتى أبسط هذه الإضافات مثل تركيب الشبكات الهاتفية والهوائية كذلك تركيب أنابيب الغاز قنوات التطهير غرس الأشجار أو قطعها اذ يعد ذلك اعتداء بصري يلحق بالجانب المعماري.

وعلى صاحب الممتلكات المصنفة عند شغله أو استعماله لهذه المعالم الثقافية التقييد بالترخيص المسبق الصادر عن وزارة الثقافة التي على إثرها تحد حقوق وواجبات المالك قصد المحافظة على هذا النوع من الممتلكات من التلف والتشويه غير أن في حالة إثبات ذلك يتعارض المالك لعقوبات قانونية<sup>1</sup>.

## 2-2-دمج الممتلكات العقارية المصنفة ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة :

تدمج الأملاك العقارية ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة عبر وسيلتان:

-**الوسيلة الأولى:** وسائل القانون الخاص: حيث تدمج الممتلكات ضمن الأملاك العمومية عن طريق الاقتناء بالتراضي بعقد قانوني كالشراء أو التبادل أو التبرع.

-**الوسيلة الثانية:** وسائل القانون العام: حيث تدمج الممتلكات ضمن الأملاك العمومية عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو عن طريق ممارسة الدولة لحق الشفعة.

## 3-قانون حماية البيئة:

إن المحافظة على البيئة يعني المحافظة على الإنسان في حد ذاته بصفة خاصة والمحافظة على التنوع البيولوجي أي التنوع النباتي والحيواني رغم أن حق الملكية مضمونة دستوريا وتشريعيا إلا أنه في بعض الأحيان قد ينعكس استعمالها واستغلالها سلبا على البيئة بصفة عامة وبذلك يصبح الأمر مقلقا للراحة أو مضر بالصحة .

لذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 712ق.م.ج والتي جاء فيها: "يجب أن تنشأ المصانع والآبار والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبينة في اللوائح والشروط التي تفرضها"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص139.

<sup>2</sup> - أمر رقم75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

يتضح لنا من نص المادة أن كل المنشآت الصناعية المراد إنشاءها خاصة المضرة منها يجب أن تحترم فيها المسافات المقررة قانونا لكي لا تكون مقلقة للراحة وغير مضرة بالصحة وهذا لا يكون إلا بالحصول على ترخيص مسبق من الإدارة

### **3-1- قيود تملك المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة:**

إذا أراد أي شخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء أو منشأة أو مصنع يتسبب في أضرار أو مساوئ تنعكس سلبا على معيشة السكان أو تضر بالبيئة والطبيعة لا بد على هذا الشخص احترام القيود التي أوردها المشرع الجزائري في قانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة والتي يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>1</sup>:

#### **أولاً: استصدار رخصة بناء منشأة:**

بالرجوع إلى نص المادة 76 من القانون رقم 03-83 السالف الذكر فإن المترشح لامتلاك منشأة مهما كان نوعها عليه طلب الرخصة من السلطات المتمثلة في الوزير المكلف بحماية البيئة الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وبالتالي فرخصة البناء المسبقة تمنح بعد إجراءين هما:

#### **أ- إجراء تحقيق عمومي:**

إن الهدف من إجراء التحقيق العمومي هو معرفة ما قد لحقه المشروع أو المنشأة من انعكاسات<sup>2</sup> وأضرار على البيئة والعمل على إيجاد الاحتياطات اللازمة ووسائل التدخل والوقاية في حالة حدوث كارثة تتخذ هذه القواعد التقنية بموجب قرار تصدره السلطات المختصة.

كما يمكن أن تتوقف رخصة بناء المؤسسة الصناعية أو المنشأة على فرض حتمية معالجة وتصفية كل أنواع الخان وكل المواد المضرة بالصحة وفق معدات المخصصة لذلك يتم منح الترخيص من السلطات المختصة بعد استكمال إجراءات التحقيق العمومي باستثناء المنشآت المصنفة التي تشكل أخطار جسيمة فان منح الترخيص يكون من الوزير المكلف بالبيئة بعد إجراء التحقيق الذي يقوم به المكلفون بمراقبة المنشآت وهم مفتشون أو خبراء وكذا المهندسون من ذوي الاختصاص يتم تعيينهم من طرف الهيئات المختصة لهذا الغرض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص-141.

<sup>2</sup> - الملحق رقم 21 المتضمن القرار رقم 692 المؤرخ في 14/06/2005 المتضمن فتح تحقيق علني حول مدى تأثير على البيئة في مشروع استغلال محجرة.

<sup>3</sup> - قانون 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43، 2003.

وهذا التحقيق هو متعلق أصلا بدراسة التأثير على البيئة وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 339/98 المؤرخ في 3 نوفمبر 1998 يضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويتم ذلك بتحقيق عمومي علني.

ب- استصدار رخصة استغلال المنشأة: تقدم الرخصة إلى المعني بالأمر في نفس الوقت التي تقدم فيه رخصة البناء وإذا كانت المنشأة مصنفة بمرسوم تقدم الرخصة من الوزير المكلف بحماية البيئة.

### **3-2- قيود استغلال المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة:**

-قصد فرض الرقابة على استغلال المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة فان هذا النوع من المنشآت يخضع باستمرار وبانتظام إلى عمليات التفتيش من قبل الخبراء والمفتشين المحلفين الملتزمين بالسر المهني وفي هذا الصدد نصت المادة 86 من قانون 18/83 على أن: "الخبراء والمفتشين المحلفين والملمون بالسر المهني لهم أن يفتشوا المنشآت الخاضعة لمراقبتهم طبقا لقانون الإجراءات الجزائية".

إن عملية المعاينة والتفتيش يتم على إثرها تحرير تقرير الذي يرسل إلى السلطات المختصة غير أنه في حالة وجود أخطار أو مساوئ تأمر السلطات المعنية المستغل قصد إزالتها أما إذا تقاعس المستغل في ذلك أو لم يمثل لأوامر فذلك يعرضه إلى إجراءات تتخذها هذه السلطات وتتمثل في:

-إما أن تأمر المستغل بالشروع في تنفيذ الشروط وإزالة الأخطار والمساوئ على نفقته.

-إما تأمره بإيداع مبلغ لدى محاسب عمومي ويعاد هذا المبلغ قسطا قسطا تبعا لتنفيذ الأشغال.

-أما إصدار قرار بتوقيف المنشأة حتى تنفيذ الشروط المفروضة وفي هذه الحالة يعاقب مالك المنشأة بالحبس من شهرين إلى 6 أشهر وبغرامة من 10.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين والقانون فرض أيضا على مالك المنشأة إزالة النفايات المضرة بالبيئة وأن يتخذ الاحتياطات اللازمة للتخلص من هذه النفايات وفي حالة مخالفة لذلك فان عملية لإزالة النفايات تكون على نفقته<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 142.

**الفصل الثاني: القيود القانونية المقررة لمصلحة الجارة:**

فرض المشرع قيودا على الملكيات العقارية المبنية المتجاورة لأن التلاصق والتجاور يثيران مشاكل عديدة بين الجيران ولعلاج هذه النزاعات وضعت قيود على العقارات المبنية السكنية منها ما يتعلق بمراعاة المسافات القانونية لحماية الحياة الشخصي للملاك المجاورين ومنها ما يصل إلى حد تقييد صاحب الحائط الفاصل في تهديم حائطه دون أن يكون له عذر قويا مراعاة لمصلحة الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

- هذا بالنسبة لمصلحة الجوار، كذلك مراعاة لمصلحة فئة معينة ولأهداف إنسانية قيد المشرع سلطات المالك المؤجر خلال فترة انتقالية بقيود مؤقتة تتمثل في رخصة قانونية تخول للمستأجر حق البقاء في الأمكنة خلال مدة انتقالية.

- يتبين أن المشرع الجزائري فرض قيود على أصحاب العقارات المبنية مراعاة للحياة الشخصية للمتجاورين ومراعاة لمصلحة فئة معينة سنتناولها وفقا للترتيب الآتي<sup>1</sup>:

1- قيود قانونية مراعاة لمصلحة الجوار.

2- قيود قانونية مؤقتة مراعاة لمصلحة المستأجر.

1- قيود قانونية مراعاة لمصلحة الجوار:

**1-1- قيد المسافات القانونية.****1-2- قيد الحائط الفاصل.****1-1- قيد المسافات القانونية:**

غالبا ما يثير تلاصق العقارات نزاعات كثيرة بين الجيران وللحد من هذه النزاعات أقر المشرع الجزائري قيودا تختلف باختلاف ظروف التلاصق بين الملكيات المجاورة فهي إما متعلقة بوضع الحدود، أو تتعلق بالحيطان الفاصلة أو التي تكون متعلقة بمراعاة المسافات عند إنشاء المناور والمطلات.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 143.

تقتضي طبيعة حق الملكية تحديد وتعيين الشيء المملوك في حال وجود ملكيتين متلاصقتين بحيث تعود ملكية كل منهما لمالكين مختلفان إن طبيعة وموقع العقار تستوجب وضع الحدود لتمييز عن غيره يتم ذلك عن طريق عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين قطعتين متلاصقتين أو تحديده بعلامات مادية أخرى كوضع فواصل<sup>1</sup>.

### 1-2- قيود الحائط الفاصل:

نظم المشرع الجزائري قيود الحائط الفاصل بأحكام المواد من 704 إلى 708 ق.م.ج ويقصد به ذلك الحائط الذي يفصل بين بنائين أما إذا فصل بين بناء وأرض فلا يعتبر حائط فاصلا كذلك نفس الحكم إذا فصل بين ملكيتين عقاريتين غير مبنيتين والحائط الفاصل إما يكون مملوك ملكية مفرزة أو يكون مشتركا بين الجيران ، وهناك حالة ثالثة يمكن الإشارة إليها وهي الخاصة بتعلية الحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة.

### أولا- تقييد تصرف مالك الحائط:

قضت القاعدة أنه لا يمكن للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا أن يتنازل عن جزء من حائط أقامه في ملكيته وهذا طبقا للمادة 1/708 ق.م.ج إذ المالك حر في تحييط ملكه من عدمه وله كافة سلطات المالك على الحائط الذي أقامه على ملكه لفصل ملكيته عن ملكية الجيران ومنه يكون صاحب الحق في الاستعمال والتصرف فيه ماديا وقانونيا ولا يمكن للجار إجبار المالك على أن يتنازل له عن جزء من الحائط أو الأرض التي أقيم عليه باستثناء الحالة المذكورة في المادة 697 ق.م.ج.

ولا يجوز للمالك أن يهدم الحائط الفاصل عند توفر أحد الشروط التالية<sup>2</sup>:

- 1- إذا كان هناك جار يستتر ملكه بهذا الحائط وهو من القيود القوية على الملكية العقارية الخاصة طبقا لنص المادة 2/708 ق.م.ج.
- 2- إذا كان الحائط سيسبب ضررا للجار أما إذا كانت مجرد أرض مجرد أرض فضاء خالية فلا ينشأ ضرر و لا يجوز الاعتراض على الهدم .
- 3- أن لا يكون له عذر قوي لهدم الحائط وأمر جدية العذر متروك للقاضي الذي له السلطة التقديرية في ذلك.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص144

<sup>2</sup> - نصت المادة 708 ق.م.ج "ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه و لا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط الا في الحالة المذكورة في المادة 697 غير أنه ليس للمالك الحيط أن يهدمه مختارا دون عذر قانوني ان كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

**2- قيود قانونية مؤقتة مراعاة لمصلحة المستأجر:**

بموجب المشروع المعدل للأمر ( 75-58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني وهو قانون 05/07 تم إلغاء قيد حق البقاء في الأمكنة مع ورود استثناءين يمثلان قيودان مؤقتان على حق الملكية العقارية الخاصة وهو ما سنبنيه وفقا للترتيب الآتي:

**2-1- ترخيص للمستأجر إمكانية حق البقاء لمدة 10 سنوات:**

نصت المادة 507 مكرر من المشروع المعدل للقانون المدني "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة 10 سنوات ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية"<sup>1</sup>.

يتبين من نص المادة أن المشرع أعطى رخصة للمستأجر الذي أبرم عقده في ظل التشريع السابق خلال فترة انتقالية مدتها 10 سنوات من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية تخول له الحق في المطالبة بحق البقاء في الأمكنة أو الامتداد القانوني لعقد الإيجار وامتداد حق البقاء للورثة في العين المؤجرة واشتراط الإنذار بالتخلي فيترتب على ذلك طول إجراءات استرجاع المالك للعين المؤجرة ومنح للمستأجر حقوقا مفرطة على حساب المؤجر طوال هذه الفترة وان سبب تمديد عقد الإيجار وتقييد المالك هو ترك للمستأجر فترة انتقالية لتدبير أموره والبحث عن سكن آخر أو بناء سكن يؤويه وعائلته.

**2-2- تمديد حق البقاء للمستأجر المسن البالغ 60 سنة كاملة:**

إن المشرع قيد مالك العقار السكني بالامتداد القانوني لصالح المستأجر الذي يبلغ 60 سنة كاملة وهذا لاعتبارات إنسانية واجتماعية إلى غاية وفاته والقيد مقتصر على ورثته. هذا فيما يخص القيود الخاصة بالعقارات المبنية أما بالنسبة للقيود الخاصة بالعقارات الغير المبنية فستتطرق إليها في المطلب الثاني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 115 "يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلتها الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر"

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص. 110-111.

**المطلب الثاني: قيود الملكية العقارية غير المبنية:**

نظرا للوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية مقارنة مع الملكية العقارية المبنية أحيطت الأراضي بقيود أوسع نطاقا إلى حد تقييد سلطة التصرف القانوني.

وبالتالي سنقسم هذا المطلب إلى فرعين:

**الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.**

**الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة.**

**الفصل الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.**

-إن قيود الأراضي الفلاحية المساهمة في التنمية الاقتصادية أما قيود الأراضي العمرانية هدفها محاربة تدهور النسيج العمراني وتخصيص أراضي بناء مساكن اجتماعية أو أماكن الترفيه والسياحة ولهذا سنبين مختلف القيود حسب الترتيب الآتي:

1-قيود قانونية متعلقة بالأراضي الفلاحية.

2-قيود قانونية متعلقة بالأراضي العمرانية.

1-قيود قانونية متعلقة بالأراضي الفلاحية:

نظرا للدور الكبير والهام للأراضي الفلاحية في اقتصاد البلاد، فإن المشرع قيدها وألزم مالكيها باستغلالها كما قيد سلطة تصرفه بحق ممارسة الشفعة الإدارية والمدينة<sup>1</sup>.

**1-1- قيد وجوب استغلال الأراضي الفلاحية:**

إن الركيزة الأساسية لأي سياسة فلاحية تحمل في طياتها النجاح والاستغلال الأمثل العقلاني للأراضي الفلاحية وهذه هي مبادئ التي يسمو إلى تحقيقها قانون رقم 25/90 يتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

وخروجا عن القواعد العامة الموجودة في القانون المدني يتضمن قانون التوجيه العقاري في نص المادة 01/48 على أنه:

"يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا لأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي... " وباستقراء نص هذه المادة نجد نظرية التعسف المقررة لخدمة المصلحة الخاصة تختلف عن نظرية التعسف المقررة لخدمة المصلحة العامة بحيث هذه الأخيرة تنص على أنه يشكل عدم الاستغلال فعلا تعسفيا بينما في القانون المدني نجد أن التعسف ينشأ بموجب السلطات المخولة للمالك أي تكون ناتجة عن التصرف أو الاستعمال أو الاستغلال.

وما يجب الإشارة إليه هنا أيضا هو أن الجزاء المترتب عن التعسف في القانون المدني هو وقف التعسف مثلا وقف الاستعمال غير المشروع والحكم للمتضرر منه بالتعويض أما الجزاء المترتب عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا ولا يترتب عليه التعويض وإنما يمكن تجريد المالك من ملكيته .

<sup>1</sup> - خواجه سمحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 152.

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 42.



وحددت المادة 49 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري مفهوم الأرض غير المستغلة حيث أنها نصت على أنها نصت على أنه "تعد أرضاً غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل أرض فلاحية تثبت بشهرة علانية أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل".

#### أولاً- الجهاز المكلف بإثبات عدم الاستغلال:

صدر المرسوم التنفيذي (97-484) المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات اثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية وقد سميت الهيئة "لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية"

la commission de constatation de la non exploitation des terres agricoles

ويتم تشكيل اللجنة المذكورة على مستوى كل ولاية وهي تتكون من<sup>1</sup>:

-مدير المصالح الفلاحية بالولاية-رئيساً-

-ممثل الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسها -عضوا-

-ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسها-عضوا-

#### ثانياً- آثار عدم الاستغلال:

يعد استكمال إجراءات التحقيق وإنذار المالك وفق الإنذار الأول والثاني وثبات اللجنة لذلك بمحضر عدم الاستغلال يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القرار المناسب لهذا الأمر باعتبار هذا الديوان أداة فعالة تابعة للدولة والمتصرف باسمها لتنفيذ سياستها العامة في هذا المجال<sup>2</sup>.

إن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل فعلاً تعسفياً بمفهوم المادة 48 من قانون التوجيه العقاري المذكورة سابقاً هذا مل يجعل الدولة تتدخل للحد من مثل هذه التصرفات ذلك يتم عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي خوله القانون توقيع الجزاءات المنصوص عليها في نص المادة 51 من قانون التوجيه العقاري تتمثل هذه الجزاءات فيما يلي:

1-وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب المالك وعلى نفقته بغض النظر ان كان معروفاً أو مجهولاً وفي هذه الحالة الأخيرة يكون على حساب الحائز الظاهر ولفائدته.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص153.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي (97-484) المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن ضبط التشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

2- عرض الأرض للتأجير وباستقراء نص المادة 01/52 من القانون 25/90 نجد أن تطبيق هذه الحالة يكون عند المالك الذي لم يستغل أرضه الفلاحية لأسباب قاهرة أو إصابته بعجز مؤقت.

3- بيع الأرض الفلاحية إذا كانت خصبة أو خصبة جدا وهذا هو الإجراء الثالث الذي يمكن للديوان الوطني اتخاذه عند إثبات حالة عدم الاستغلال.

غير أن الشيء الذي يمكن ملاحظته في هذين المادتين 51 و 52 من القانون 25/90 جاءت بصياغة غامضة إذ لا يمكن لنا معرفة كيفية تطبيق هذه الحالات<sup>1</sup>.

### 1-2- قيد ممارسة حق الشفعة المدنية والإدارية على الأراضي الفلاحية:

لقد وردت عدة تعاريف بالنسبة للشفعة فهناك من عرفها على أساس أنها استثناء الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال الملكية بالبيع وهناك من عرفها بأنها عبارة عن رخصة تجيز لمن قرر لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع<sup>2</sup> الذي يكون أطرافه أشخاص طبيعية، أما المشرع الجزائري فإنه اعتبر الشفعة المدنية سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية يتم عن طريق ضم العقار المبيع إلى الذمة المالية للشفيع بشرط توافر شروط الشفعة.

المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني خاصة المادة 795 نص على أن الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية من 795 إلى 807 ق.م.ج.

وبالرجوع إلى نص المادة 795 ق.م.ج يتبين أنه يثبت حق الشفعة للأشخاص التالية(مالك الرقبة-الشريك في الشيوخ-صاحب حق الانتفاع) ثم يأتي حق ممارسة الشفعة من الملاك المجاورين في آخر مرتبة.

### ثانيا- قيد ممارسة حق الشفعة الإدارية:

-إن البائع والمشتري للأرض الفلاحية ملزمان باستصدار رخصة من مدير المصالح الفلاحية للولاية التي يقع فيها العقار قبل إتمام تصرفهما في شكل عقد نهائي رسمي.

<sup>1</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص. 48.49.

<sup>2</sup> - ليلة طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ص. 106.

مع العلم أن هذه الرخصة هي وجوبية وبدونها لا يمكن إتمام أي تصرف سواء كانت قسمة، هبة، أو شراء ويتضمن طلب الرخصة اسم ولقب وتاريخ ومكان ولادة كل من الطرفين الطبيعة القانونية للأرض موضوع التصرف موقعها ومساحتها نوعها.

-إن الهيئة التي تمارس حق الشفعة الإدارية هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فجاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي (96-87) المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة، ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية"، ونصت المادة 02 من دفتر الشروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن الديوان يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري.

وبالإضافة إلى تقييد سلطة عدم الاستغلال وسلطة التصرف القانوني ومحافظة على الدور المنوط به الأراضي الفلاحية لا يجوز للمالك عند رغبته في التصرف المادي على الأرض أن يبني فوق أرضه أو يحولها إلى أرض عمرانية إلا بقيود<sup>1</sup>.

### **1-3- قيود تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها:**

يضع المشرع الجزائري التزامات على عاتق ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية للمحافظة على طابعها الفلاحي نظرا لتزايد الطلب عليها قصد تلبية احتياجات قطاع التعمير لذا سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى القيود المتعلقة بحقوق البناء هذا من جهة ومن جهة أخرى استعراض القيود المرتبطة بتحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية<sup>2</sup>.

### **شروط تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية:**

تنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على أنه:

"تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه" كما نص المشرع أيضا من خلال المادة 22 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على أن:

<sup>1</sup> - خوادجية سميجة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 156.

<sup>2</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق ص 186.

"يجب أن لاتتقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"<sup>1</sup>

فمن خلال هاتين المادتين نلاحظ أن المشرع أصر على عدم تغيير الوجهة الفلاحية لهذا النوع من الأراضي وأية محاولة لذلك تقع تحت طائلة البطلان ذلك حفاظا على الوظيفة الاجتماعية للعقار الفلاحي وعليه فتغيير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الحقيقية يلحق أضرارا بقابلية الأراضي للاستثمار ويعد ذلك مخالفة للقانون الذي يرتب جزاءات قد تصل إلى حد تجريد المالك ويتم ذلك بممارسة الشفعة.

إذن فالمالك مقيد بوجود المحافظة على الطابع الفلاحي فإذا ما رغب في تحويل أرضه الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير وتطبيق الاستثناء الذي جاءت به المادة 03 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي جاء في فقرتها الثالثة ما يلي:

وحسب مفهوم القانون 26/95 تفقد الأراضي الفلاحية طبيعتها في الحالات التالية:

1- عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء.

2- عندما يتم تغيير الوجهة الفلاحية عن طريق أدوات التعمير"

**أولا: قيود تجزئة الأرض الفلاحية للبناء عليها ومراعاة المساحات المرجعية :**

فيما يخص تجزئة الأرض الفلاحية للبناء عليها والمساحات المرجعية في ذلك فإنه صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية الذي أوجب أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية المنصوص عليها في المادة 03 من نفس المرسوم.

غير أنه انصبت المعاملة على العقار الفلاحي وباع المالك حصة منها بحيث مساحة الأرض تقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 فإن هذه المعاملة باطلة بقوة القانون وتعد ممنوعة وغير مشروعة<sup>2</sup>.

أم البعض الآخر يرى بأن المعاملة إذا كانت تهدف إلى نقل الملكية وبذلك لا تحقق المساحة المرجعية فإن الإدارة لها حق الاعتراض على هذا التصرف واستعمال حقها في الشفعة الإدارية.

<sup>1</sup> - أمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل للقانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 51.50.

**ثانياً: قيود متعلقة بحقوق البناء:**

لقد قيد المشرع الجزائري حق البناء على الأراضي الفلاحية بحيث اشترط أن تخصص البنايات المرخص انجازها فوق هذه الأراضي لتسهيل خدمة الأرض وزيادة في الإنتاج .

**2- قيود قانونية متعلقة بالأراضي العمرانية:**

يجب الإشارة إلى أن الأراضي العمرانية مقيدة برخص عمرانية إذا رغب المالك إقامة بناء أو تشييده أو تسييج أرضه التي سبق وأن تطرقنا إليها.

**2-1- قيود قانونية متعلقة بحق البناء على الأراضي العمرانية:**

إذا قرر المالك البناء في أرضه العمرانية فعليه أن يستصدر رخصة التجزئة مع التقيد بمعامل شغل الأرض ومعامل مع ما يؤخذ من الأرض لأنه لا يجوز له أن يستعمل ويستغل ويتصرف في مساحة الأرض بأكملها والبناء عليها، وعليه سنتطرق أولاً لرخصة التجزئة ثم لمعامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ منها<sup>1</sup>.

**أولاً: رخصة التجزئة: Permis de Lotir**

تمنح للمالك الذي يريد تجزئة قطعة الأرض إلى حصة أو عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها، ولا يشترط أن تكون الأرض موضوع التجزئة داخل المحيط العمراني لاستصدار الرخصة وإنما هي لازمة لكل تجزئة للأرض في أي منطقة عمرانية أو خارجها<sup>2</sup>.

**ثانياً: معامل شغل الأرض:**

إن حساب معامل شغل الأرض وهو عملية تقنية وحسابية.

**ثالثاً: معامل ما يؤخذ من الأرض:**

إن المالك مقيد بترك وإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد انجازه ويحسب معامل ما يؤخذ من الأرض كالتالي:

معامل ما يؤخذ من الأرض = مساحة قطعة الأرض - مساحة الأرضية للمبنى.

<sup>1</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 160.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق ص 91.

**2-2- قيد ممارسة حق الشفعة الإدارية على الأراضي العمرانية:**

اعتبر المشرع الجزائري الشفعة وسيلة قانونية إلى تملك العقاري المبيع للشفيع جبرا على المشتري ومنه فالشفعة نظام استثنائي ويعتبر قيد على حرية التعامل في الملكية العقارية.

غير أن فقهاء وشراح القانون رغم اتفاقهم على أن الشفعة سبب من أسباب انتقال الملكية العقارية إلا أنهم اختلفوا على تحديد طبيعتها فيرى البعض أنها حق عيني مصدره الحق العيني لملكية العقار المشفوع به<sup>1</sup>.

غير أن الرأي الراجح لم يعتبر لاحقا شخصا و لا عينيا وإنما هو واقعة قانونية مادية تكون سببا من أسباب كسب الملكية وهو بذلك ليس حقا وإنما مصدر للحق وجوهر التصرف القانوني هو إعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة.

إن الشفعة الإدارية كقيد تلزم البائع والمشتري للأراضي الفلاحية استصدار رخصة من المصالح الفلاحية الولائية التي يقع فيها العقار قبل استصدار رخصة من اللجنة الفلاحية الولائية التي يقع فيها العقار قبل إتمام التصرف لم يراعي فيه ذلك عدم إتمام التصرف وملف الطلب لا بد أن يحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بأطراف العلاقة التعاقدية بالإضافة تعيين العقار تعيينا دقيقا.

<sup>1</sup> - راجع المادة 77 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

**الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة**

غالبا ما يثير تلاصق العقارات نزاعات كثيرة بين الجيران وللحد من هذه النزاعات أقر المشرع الجزائري قيودا تختلف باختلاف ظروف التلاصق بين الملكيات المجاورة فهي إما متعلقة بوضع الحدود أو تتعلق بالحيطان الفاصلة أو التي تكون متعلقة بمراعاة المسافات عند إنشاء المناور والمطلات وسنتطرق في هذا الفرع إلى:

**1- قيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين:**

تقتضي طبيعة حق الملكية تحديد وتعيين الشيء المملوك في حال وجود ملكيتين متلاصقتين بحيث تعود ملكية كل منهما لمالكين مختلفان<sup>1</sup> إن طبيعة وموقع العقار يستوجب وضع الحدود لتمييز عن غيره يتم ذلك عن طريق عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين قطعتين متلاصقتين أو تحديده بعلامات مادية أخرى، كوضع فواصل الطوب أو الحديد ومن الخطوط مستقيمة بين هذه الفواصل.

المشرع الجزائري أعطى الحق لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكها المتلاصقة على أن تكون نفقات التحديد مشتركة بينهما هذا ما نصت عليه المادة 703 ق.م.ج.

الأصل في وضع الحدود الفاصلة هو الاتفاق فيما بين الملاك المتجاورين أي وضع معالم الحدود بالتراضي بين الطرفين دون اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup>.

أما إذا طلب أحد الملاك جاره المشاركة في عملية وضع الحدود بينهما وقبول طلبه بالرفض يمكن أن يجبره وهذا طبقا لنص المادة 703 ق.م.ج: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع الحدود لأملكها المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"

فبتفحص هذه المادة نجد أن المشرع أجاز إجبار الجار على وضع الحدود عند رفضه لذلك أي في هذه الحالة نكون أمام وضع الحدود عن طريق القضاء.

<sup>1</sup> - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 70.

**2- قيد حق المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن الطريق العام:****أولاً: الانحباس عن الطريق العام:**

يثبت حق المرور في الأراضي المحصورة عن الطريق العام مهما كانت نوعها زراعية، عمرانية، معدة للاستثمار الصناعي ويثبت هذا الحق حتى يتيسر الوصول إلى الطريق العام سواء كان الانحباس كلياً (أي لا يصلها بالطريق العام أي ممر) أو كان الانحباس جزئياً (أي أن الأرض لها ممر يصلها بالطريق العام لكنه غير كاف)<sup>1</sup>.

**ثانياً: ألا يكون الانحباس بفعل مالك الأرض:**

يشترط لقيام وثبوت حق المرور أن لا يكون الحصر والانحباس بفعل صاحب الأرض المحصورة وقد أجمع الفقهاء في فرنسا أنه يجب البحث في أسباب الانحباس فإذا تبين أنه بفعل صاحب الأرض المحصورة كأن يقيم بناءاً يمنعه عن الطريق العام فحقه يسقط في المطالبة بحق المرور.

**ثالثاً: أن لا يوجد ممر كاف يوصله إلى الطريق العام:**

- لا يثبت حق المرور القانوني إذا كان لمالك الأرض المحصورة ارتفاق اتفاقي بالمرور على أرض الجار حتى لو كان سند الارتفاق محلاً للمنازعة وإذا قضي بانتهاء حق الارتفاق فان صاحب الأرض المحصورة له الحق في مطالبة حق المرور القانوني<sup>2</sup>.

**2-2- آثار ثبوت قيد حق المرور القانوني :****التعويض Indemnité:**

سبق وأن رأينا أن المشرع منح الأرض الحبوسة عن الطريق العام حق المرور عبر الأرض المجاورة لكن ذلك يجب أن لا يتضرر منه الجار الذي ثبت في أرضه هذا الارتفاق لذا نجد المشرع الجزائري أقر التعويض لجبر الأضرار التي يمكن أن تلحق بالجار ذلك ما نصت عليه المادة 693 ق.م.ج التي سبق ذكرها من قبل بحيث جاء في مضمونها أنه يحق للجار طلب التعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به جراء إقرار حق المرور فالعبرة بالضرر وليس بالمنفعة ففي حالة عدم ثبوت أي ضرر فلا يكون هناك أي تعويض.

<sup>1</sup> - راجع نص المادة 694 من أمر (58-75) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني معنى الممر الغير الكافي.

<sup>2</sup> - خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 169.



أما طريقة دفع التعويض فالمادة 701 نصت على أن: "إذا استحق صاحب العقار المترفق به تعويضا فإنه يمكن أن يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة واحدة أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر."

غير أن المشرع الجزائري في المادة 700 ق.م.ج نص على سقوط حق تعويض الجار المترفق بعقاره في حالة ما سكت عن طلب ذلك خلال 15 سنة ومن ثم فإن صاحب العقار المحصور يكتسب حق المرور بالتقادم المكسب.

فالمادة 699 ق.م.ج ذهبت إلى أبعد من ذلك عندما أكدت حيازة الممر بعد مرور 15 سنة واعتبر المشرع ذلك بمثابة سند ملكية الارتفاق .

### 2-3-انقضاء حق المرور القانوني:

يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني لدراسة انقضاء حق المرور خاصة الأحكام المتعلقة بالارتفاق كحق مترتب على حق الملكية باعتبار حق المرور ارتفاق يخضع لما تخضع له باقي الارتفاقات الأخرى من حيث نشوءها وانقضاءها لكون المواد المنضمة لهذا الحق لم يرد فيها أي حكم بشأن انقضاءه<sup>1</sup>.

وباستقراء المادة 878 ق.م.ج التي جاء نصها: "تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد وبهلاك العقار المترفق به هلاكاً تاماً أو باجتماع العقار المترفق به والعقار المترفق في يد مالك واحد ويعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع لعقارين".

ومن خلال هذه المادة نجد أن زوال حق الارتفاق يكون بزوال الحصر وغالباً ما ينقضي الحصر بالأسباب التالية:

- 1- نزع ملكية الأرض المجاورة للمنفعة العامة وتحويلها إلى طريق عام .
- 2- اتخاذ ذمة العقار المحصور والعقار الذي يباشر فيه حق المرور في يد واحدة.
- 3- تجزئة الأرض المحصورة كأن تصبح بعض الأجزاء غير محصورة نتيجة قسمتها بين الشركاء<sup>2</sup>.
- 4- انعدام الفائدة من الحق كأن تقوم البلدية بإنشاء طريق محاذات الأرض المحصورة.

غير أن المشرع الجزائري في المادة 699 ق.م.ج نص على حالة اكتساب حق المرور بالحيازة فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عرضاً كان أو نهائياً.

<sup>1</sup> - عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، مرجع سابق، ص 79.

<sup>2</sup> - خواجه سميرة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 170.

## الخاتمة:

من خلال ما سبق ذكره يمكن القول أن موضوع القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة كثيرة يصعب الإلمام بها جميعا ومن الصعب أيضا إحصاء هذه القيود لأنها غير ثابتة ومتغيرة لتتأثرها في نصوص قانونية عدة فمنها من نظمت بقوانين خاصة كنزع الملكية للمنفعة العامة مثلا ومنها ما تم تنظيمها بقواعد قانونية عامة بحيث يصعب على الباحث فهمها لغياب التفصيل في أحكام بعض المواد والاستيلاء المؤقت خير مثال على ذلك بحيث أن المشرع تناولها بصياغة غامضة خاصة أنه لم يبين لنا حالات ظروف الاستعجال التي يجوز فيها الاستيلاء على العقارات التابعة للخواص. إن القيود القانونية المقررة لخدمة المصلحة العامة باختلاف أنواعها الملاحظ فيها هو وجود غموض في أحكام بعض المواد المنظمة لها فنزع الملكية للمنفعة العامة رغم التنظيم المحكم لهذا الإجراء بنصوص قانونية خاصة ورغم نص المشرع على التعويض العادل والمنصف إلا أن ذلك لم يحد من النزاعات التي يثيرها هذا الإجراء وفي نظرنا فإن السبب المباشر يعود إلى مقدار التعويض لأن الواقع يثبت ذلك بما أن هذا التعويض لا يمكنه حتى جبر الأضرار المعنوية التي تلحق الشخص المنزوع ملكيته أما الأضرار المادية فهي مستبعدة لكون التعويض الذي يتحصل عليه الشخص لا يمكنه أن يرقى إلى الثمن الحقيقي للعقار.

أما فيما يخص الاستيلاء المؤقت على العقار فما يمكن قوله هو أن المشرع فتح مجال واسع للإدارة لتعسف عند ممارستها لهذا الإجراء بما أن القانون لم يحدد لنا الحد الأقصى لمدة الاستيلاء المؤقت أضف إلى ذلك عدم نصه على التعويض العادل والمنصف.

كما أن هناك قيود لا تتماشى مع التغييرات الجديدة مثل التوجهات الاشتراكية تفرض على الملكية العقارية المبنية والغير المبنية مثل نص المادة 692 التي تنص على أن الأرض لمن يخدمها، أيضا بالنسبة للمستفيدين من الأراضي الفلاحية التابعة للأملأك الوطنية الممنوحة في إطار القانون (19-87) لا يحفز المستفيدين على الاستثمار كون الأراضي تبقى ملكيتها دائما للدولة وهو ما يمنع استغلالها استغلالا أمثل والمحافظة

على وجهتها الفلاحية وان تنازل الدولة عن الأراضي الصحراوية للخواص تتطلب مبالغ مالية باهظة لاستصلاحها.

وان القوانين التي وضعها المشرع كحل لهذه القيود خلقت مشاكل عديدة منها الأمر (95-26) الذي وضع من أجل استرجاع الأراضي المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة من جهة، إلا أنه سن شروط غير قانونية أثارت نزاعات لمخالفة شروط التملك عن طريق الحيازة والتي من بينها سقوط حق المالك الأصلي في الاسترجاع عند تملك الحائز الأرض بعد مرور 15 سنة دون انقطاع ودون اعتراض وغالبا هذه الأراضي أخذت جبرا وبدون رضا أصحابها، كما أن التعويض الذي يقدم للملاك الأصليين غير كاف لأنه عادة هذه الأراضي لها قيمة عائلية، مع العلم أن الكثير من الملاك لم يتمكنوا من استرجاع أراضيهم فالمشرع أبقى ملكية بعض الأراضي في يد الدولة .

أيضا قانون (83-18) المتعلق بشرط عدم الشروع أو عدم انتهاء الاستفادة من برنامج الاستصلاح في الأراضي الممنوحة لإمكانية المطالبة بحق الاسترجاع هو انتزاع غير شرعي للملكية وهذا الشرط يناقض المادة 833 من أمر (75-58) المؤرخ في 1975/09/05 نصت على أنه: "يوقف التقادم المكسب أيا كانت مدته إذا وجد سبب لوقفه"، أما بالنسبة لوسائل الإثبات المتمثلة في سندات الملكية كما هو الحال بالنسبة لشهادة الحيازة التي تعد بإجراءات سطحية وهذه الإجراءات لا تعبر دائما عن وضعيات شرعية وقانونية للعقارات كذلك عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية العقارية الخاصة المعد من قبل الموثقين الذي يتم أحيانا بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية بهدف استبعاد بعض الورثة من التركة أو الاستيلاء على أملاك عمومية وخاصة أو حرروا عقد الشهرة على أملاك لها سندات ملكية وهو ما خلق نزاعات كثيرة أمام القضاء.

نستنتج من خلال ما تقدم، وجود السلبيات والعيوب والتي تتمثل في:

- 1- أن أوجه الحماية متضائلة بسبب قيود المصلحة العامة
- 2- حرمان المالك في بعض الحالات من الضمانات القانونية
- 3- ترجيح في بعض الحالات للمصلحة العامة دون مراعاة لحقوق المالك، وكأنه يعاقب

بسبب تملكه العقارات، وحالات أخرى ترجح المصلحة الخاصة على مصلحة المالك، كما هو الحال في حق المرور القانوني وحق المستأجر من الاستفادة

وفي الأخير فإننا نضع بعض الاقتراحات التي ستؤدي إلى تسريع تقليص قيود الملكية العقارية الخاصة وتطهير وضعيتها القانونية ورد اعتبارها:

1-إعادة النظر في أحكام القانون المدني لأنه صدر في ظل تطبيق أحكام قانون الثورة الزراعية.

2-توسيع مجال الشراكة الأجنبية للاستثمار في استصلاح الأراضي الصحراوية خاصة أنها تتطلب تكاليف باهظة وتكنولوجية عالية.

3-سن قانون التوجيه الفلاحي لتنمين الأراضي الفلاحية واستغلالها استغلالاً أمثل وفرض قيود للمحافظة على الطابع الفلاحي.

4-تشجيع الاستثمار الزراعي المتعلق بأراض الخواص وعدم عرقلة المبادرة الفردية ومساهمة الدولة في ذلك.

5-استعجال عملية إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تسريع خروج المحققين العقاريين التابعين لمصالح الحفظ العقاري في الميدان وتوفير الموارد المالية والبشرية الكافية، فالإجراء الجديد المقترح في قانون 02/07 هو عملية تمهيدية لمسح الأراضي العام من شأنه أن يسمح لاحقاً باقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات مسح الأراضي.

6-تنظيم عقود المغارسة والمزارعة والإيجارات الفلاحية المعروفة في التشريعات الأخرى لأنها كانت ممنوعة في ظل تطبيق أحكام قانون الثورة الزراعية.

7-إعادة النظر في شروط استرجاع الأراضي وحل النزاعات التي نجم عنها تطبيق الأمر 26/95.

8-إدخال إصلاحات هامة لتعزيز تقدم عملية مسح الأراضي، وتوظيف مهندسين وخبراء عقاريين وتوفير الموارد المالية الكافية للتسريع من العملية.

## قائمة المراجع:

### 1-المراجع باللغة العربية:

- أولاً: الكتب والمؤلفاء العامة :

- 1-المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة17، دار المشرق بيروت،15أب1960.
- 2-أحمد عبد العال،الحماية الدستورية للملكية الفردية في ضوء،الفقه المصري والفرنسي، الطبعة الأولى، دار الثقافة الجامعية،القاهرة1999.
- 3-بربارة عبد الرحمن،طرق التنفيذ،وفقا لتشريع الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي،الجزائر2009.
- 4-حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية،طبعة منفتحة ومزيدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،دار هومه،الجزائر2000.
- 5-حمدي باشا عمر،القضاء العقاري،دار هومه،2003.
- 6-حمدي باشا عمر،ليلي زروتي،المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،الطبعة الثانية،2006دار هومه.
- 7-سماعين شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دار هومه،الجزائرطبعة2004.
- 8-عبد الرزاق السنهوري،حق الملكية،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء الثامن،الطبعة الثالثة الجديدة،منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت،لبنان1998.
- 9-عمار علوي،الملكية والنظام العقاري في الجزائر،العقار،الطبعة الخامسة دار هومه،2009.
- 10-فاضلي إدريس،نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر2010.
- 11-محمد وحيد الدين سوار،حق الملكية في ذاته،دار الثقافة،عمان الأردن،1993.
- 12-مصطفى جمال،نظام الملكية،دار الفتح،إسكندرية،2000.

**- ثانيا: الكتب- والمؤلفاء المتخصصة :**

1-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2002.

2-ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010.

3-محمد على حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، دار بوسعيد للطباعة 1973.

**2-المراجع باللغة الفرنسية:**

1-AMAR ALOUI-PROPRIETE ET REGIME FONCIER EN ALGERIE-FONCIER-EDITIONS HOUMA 5eme EDITION-2009.

2-TERMINOLOGIE JURIDIQUE DANS LA LEGISLATION ALGERIENNE LEXIQUE FRANÇAIS-ARABE-IBTISSEM-GARRAM-BLIDA.

**3- رسائل الدراسات العليا**

**-مذكرات الماجستير:**

1-خوادية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008.

2-شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، 2005/2006.

**-مذكرات المدرسة العليا للقضاء:**

1-بوشريط محمد، عمرون آكلي، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، السنة الأكاديمية، 2006-2009.

2-حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة، "أراضي الملك"، مذكرة التخرج للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، السنة الأكاديمية 2006-2009.

3- عبد الرحمن ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، السنة الأكاديمية، 2006- 2009.

#### -مذكرات الماجستير:

1- عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة 2013.

#### 4- المواقع الالكترونية:

1-www.startimes.com

2-www.anibrass.blogspot.com

3-boubidi.blogspot.com

#### 5- النصوص القانونية والتنظيمية:

##### -الأوامر:

1-أمر (71-73) المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية.

2-أمر (95-26) المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري (ج.ر عدد 55/1995).

3-أمر (75-74) المؤرخ في 12/11/1975 والمعدل المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

4-أمر (91-11) المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

##### -القوانين:

1-قانون (87-19) المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية ضبط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (ج ر عدد 50/1987).

2-قانون (90-29) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر عدد 52/1990).

3-قانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية،(ج ر عدد 1993/34).

4-قانون 2002-01 المؤرخ في 06/02/2002 المتعلق بارتفاقات الكهرباء والغاز(ج.ر عدد 2002/08).

5-قانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني .

6-قانون 05-12 المؤرخ في 04/08/2001 المتعلق بالمياه(ج.ر عدد60).

7-قانون(07-02) المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات المعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،ج.ر عدد(2007/15).

8-قانون (90-25) المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة1990.

9-قانون(03/10) المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،ج.ر عدد43 سنة 2003.

10-قانون رقم 16/08 الصادر بتاريخ 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ج.ر عدد 46 سنة 2008.

#### -المراسيم:-

1-مرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،ج.ر عدد 26 سنة 1991.

2-مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج.ر عدد 26 سنة 1991.

3-مرسوم تنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيل الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ج.ر عدد 83 سنة 1997.



4-مرسوم تنفيذي رقم 366/02 المؤرخ في 2002/11/05 المحدد للارتفاقات المتعلقة بتركيب التجهيزات المواصلات السلوكية واللاسلكية أو استغلالها ج.ر 73 سنة 2002.

5-مرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/12/05 المتضمن إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري ج.ر عدد 2003/68.

6-مرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/06/10 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/01/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد العامة من أجل المنفعة العمومية. ج.ر عدد 2005/45.

## الفهرس

01	..... المقدمة
04	..... الفصل الأول: الملكية العقارية الخاصة وتوسع نطاقها في الجزائر
05	..... المبحث الأول : الملكية العقارية الخاصة بوجه عام .
06	..... المطلب الأول: طبيعة ونطاق الملكية العقارية الخاصة
07	..... الفرع الأول: طبيعة الملكية العقارية الخاصة
14	..... الفرع الثاني : نطاق الملكية العقارية الخاصة
19	..... المطلب الثاني: الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة
20	..... الفرع الأول: تحقق الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة بفرض القيود عليها
24	..... الفرع الثاني : أنواع قيود الملكية العقارية الخاصة
28	..... المبحث الثاني: توسع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر
	..... المطلب الأول :إلغاء أهم القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة وتسوية وضعيتها
32	..... القانونية
33	..... الفرع الأول : إلغاء أهم قيود الملكية العقارية الخاصة
42	..... الفرع الثاني: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة
	..... المطلب الثاني: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للخواص و تحرير المعاملات
49	..... العقارية
50	..... الفرع الأول: التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة للخواص
55	..... الفرع الثاني : تحرير المعاملات العقارية

الفصل الثاني: قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تبني التوجهات الاقتصادية

56	..... الجديدة
57	المبحث الأول: قيود مشتركة تثقل الملكية العقارية الخاصة المبنية وغير المبنية
58	.....المطلب الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة
59	.....الفرع الأول: قيود قانونية لنزع الملكية العقارية
65	-الفرع الثاني: قيود على سلطات المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية .....
69	.....المطلب الثاني: القيود القانونية والإرادية المقررة للمصلحة الخاصة
70	.....الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة
78	.....الفرع الثاني: القيود الإرادية المقررة للمصلحة الخاصة
79	.....المبحث الثاني: قيود مستقلة تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية
79	.....المطلب الأول: قيود خاصة والملكية العقارية الخاصة المبنية
80	.....الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة
87	.....الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة
90	.....المطلب الثاني: قيود الملكية العقارية الغير المبنية
91	.....الفرع الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة
98	.....الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة
101	..... خاتمة:

## ملخص مذكرة الماستر

إن موضوع الملكية العقارية من المواضيع التي حظيت باهتمام الباحثين والمشرعين في كل الدول، والجزائر على غرار باقي الدول أصدرت العديد من التشريعات والتنظيمات في المجال العقاري أملت بها التوجهات السياسية الإقتصادية.

إن موضوع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير ثابت و متميز بالديناميكية، لأن المشرع يحاول جاهدا تقليص معظم القيود المفروضة على الملكية الخاصة ومن هنا تتجلى الإشكالية الرئيسية حول مدى نجاح المشرع الجزائري في تقليص قيود الملكية العقارية الخاصة بعد تبني التوجهات الإقتصادية الجديدة ورد اعتبارها؟ وهل بذل المشرع الجزائري جهودا لأجل تكريس حق الملكية العقارية الخاصة بإلغاء وعدم سن القيود التي تعتدي عليه؟

**الكلمات المفتاحية:**

1/ الملكية العقارية 2/ الملكية العقارية الخاصة 3/ قيود الملكية العقارية 4/ الضمانات القانونية 5/ المصلحة العامة.

### Abstract of Master's Thesis

The issue of real estate ownership is one of the topics that attracted the attention of researchers and legislators in all countries, and Algeria, like other countries, issued many legislations and regulations in the real estate field dictated by political and economic trends

The issue of private real estate ownership in Algeria is not fixed and distinguished by its dynamism, because the legislator is trying hard to reduce most of the restrictions imposed on private ownership. Hence, the main problem arises about the extent of the Algerian legislator's success in reducing the restrictions on private real estate ownership after adopting the new economic trends and being rehabilitated? Did the Algerian legislator make efforts to establish the right of private real property by canceling and not enacting ?restrictions that infringe upon it

**Keywords:**

Real estate restrictions / Private real estate 3/1/ real estate 2  
Public interest./ Legal guarantees 5/4