

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية في التشريع  
الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بن بدرة عفيف

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

عبو نسرين

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بوسحبة جيلالي

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

بن بدرة عفيف

الأستاذ(ة)

مناقشا

عبد اللاوي جواد

الأستاذ(ة)

تاريخ المنقشة: 2022/07/06

السنة الجامعية: 2022/2021

## شكر

لا يسعى بعد إتمام هذا البحث إلا أن أحمد الله تبارك و تعالى و أشكره على عظيم نعمه و جليل منته، فهو مبدأ الحمد و منتهاه لا أحصي ثناء عليه كما أنتي على نفسه. حباني بنعمة طلب العلم و سهل لي طريقه و سيرني أن أتقدم بجزيل الشكر و الامتتان. عرفا للجميل إلى أستاذتي المشرفة "بن بدرة عفيف" لقبولها الإشراف على المذكرة رغم مشاغله الكثيرة، فلم يبخل عليا بالعلم و الوقتكما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين منحوا صدورهم من أجل قراءة و تقويم هذه المذكرة. كما أتقدم بالشكر لكل ما ساعدني من قريب أو بعيد لإتمام هذه المذكرة.

## إهداء

تهدي ثمرة هذا البحث المتواضع إلى:

رمز المحبة والحنان، إلى القلب الناصع بالبياض، إلى منبع الصبر والتقاؤل، إلى

التي رعتني حق الرعاية، كانت سندي في الصعاب إلى قدوتي في هذه الحياة.

أمي لحبيبة.

إلى منبت الخير والتضحية، إلى من علمني النجاح والصبر، إلى من حصد الأشواك

عن دربي ليمهد إلى طريق العلم، إلى من أجمل اسمك بكل فخر أبي العزيز .

.

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا، لذلك سعت التشريعات منذ القدم على تنظيمه و ضبط نطاقه و تحديد كيفية استعماله و استقلاله، فقد نص عليه تعديل الدستور الجزائري سنة 1996 في المادة 52 على أن: " الملكية الخاصة مضمونة" و هذا يعني قريبا دستوريا لحق الملكية الخاصة أكبر اعتراف بها و أفضل ضمان لحمايتها من الانتهاكات.

و عرفت المادة 674 من ق م ج الملكية بأنها: " .. حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

كما أن مفهوم حق الملكية يختلف من مذهب إلى آخر بحيث نجد العديد من الفقهاء لم يتفقوا عليها، فهناك من هو مؤيد للملكية الفردية أي من أنصار المذهب الفردي و هناك من هو منكر لها من أنصار المذهب الاشتراكي الطي ينادي بالملكية الجماعية.

فأصحاب التيار الفردي اعتبروا حق الملكية، حقا شخصيا لا يمكن تقييده في جميع الأحوال، كما جعلت منه حقا مطلقا لا يمكن أن يقيد قيدا أو يحجه حج، و اعتبروا وجود القانون لحماية هذا الحق و لم ينشأ لتقييده.

أما بالنسبة أصحاب التيار الاجتماعي فقد اعتبروا حق الملكية حقا اجتماعيا بطبعه و ليس بحق فرجي فيمكن نزع المنفعة العامة لأن له وظيفة اجتماعية مع إمكانية تقييده لمصلحة الأفراد.

بالرغم مما يتمتع به حق الملكية من حماية دستورية كما و أن سبق ذكره في المادة 52 من تعديل الدستور سنة 1996 إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري قد فرض عدة قيود على الملكية العقارية، سواء مما يخدم المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة و هذا ما أقره من خلال نص المادة 690 من ق م ج التي تنص على أنه

" يجب على كل مالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة".

و لا يختلف اثنان أن الملكية حق طبيعي مقدسا وجد منذ القديم في جميع المجتمعات البشرية، و الملكية كحق يقصد بها تلك الوسيلة الفنية اللازمة لصياغة نظام الأموال و ما تخوله من سلطات يمارسها المالك، فهي حق مالي يخول لصاحبها التصرف فيها و الاستعمال الاستغلال، و عليه فإن هذا الحق أساسا للأفراد فأقرته و نظمته.

و الملكية العقارية الخاصة في الجزائر لها مكانة مهمة في التشريع بل من أهميتها صار تكريسها بنص الدستور و التشريعات، بحيث عرفها المشرع من خلال نص المادة 674 من القانون المدني.

و يثبت لنا أن حق الملكية قرينة على أن الخض له سلط التصرف و الاستغلال و الاستعمال، كما أن من خصائصها أنها حق جامه تجتمع كل السلطات في يد شخص واحد بالإضافة على أنها حق مانع لا يمكن لشخص آخر أن يشارك المالك في ملكه، كما أنها حق دائم و الديمومة للشيء و ليس لصاحب الشيء.

و الملكية الخاصة لم تكن مستقرة بعد الاستقلال، ففي التوجيهات الاشتراكية لم يغلها النظام أو إنما يسمح لها حدود معينة محاطة بقيود محكمة تبنيتها للتوجيهات المتبناة آنذاك، باعتبارها وظيفة اجتماعية.

من خلال المادة 690 من نف القانون يتبين لنا أن قيود الملكية العقارية الخاصة تنقسم على قيود تنقرر للمصلحة العامة و يقود أخرى تقرر للمصلحة العامة.

و تحقيقا لمقتضيات المصلحة العامة من منطقة تغلي مصلحة الجماعة على المصلحة الفردية، أكد المشرع الجزائري على الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، و ذلك من حيث أننا نجد في القوانين و الأنظمة الجزائرية العديد من القيود كتلك التي تنص عليها مثل تنظيمات العمران بالنسبة لمن يريد إقامة بناء أو قطعة أرض يمتلكها بل أكثر من ذلك يجوز للإدارة نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عال بالإضافة إلى قيود أخرى تتقرر للصالح العام.

أما عن تقييد سلطات المالك بغرض الحفاظ على المصلحة الخاصة فقد جاء القانون المدني بعدة تطبيقات لذلك فمنها ما هي مفروضة بقوة و منها ما هي اتفاقية تقوم على أساس التراضي و لكن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الأخيرة لا في القانون المدني و لا غيره و لذلك قمنا باختيار هذه الدراسة للكف عن مختلف القيود التي تبناها المشرع الجزائري.

و تمكن أهمية الموضوع من خلال تحليل النصوص القانونية المقيدة لحق الملكية الخاصة لمعرفة ما إذا تمكن المشرع الجزائري من مطابقة النصوص القانونية مع التوجيهات الجديدة؟ و الحرص بالخروج في الخاتمة لمحاولة وضع اقتراحات عملية وواقعية من شأنها المساهمة في رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة من جل مواكبة التطورات السريعة التي يفرضها الافتتاح الاقتصادي الحر.

و يعود سبب اختياري لموضوع القيود القانونية الواردة على للملكية العقارية في حقيقة الأمر إلى العديد من الأسباب بعضها يتجلى من حيث الميول و الرغبة فسي دراسة نصوص القانون المدني و تحليل مواده و الاهتمام بالإمام بجوانبه، و البعض الآخر يتجلى في الدور الذي يلعبه هذا الموضوع من بينها تسوية النزاعات العقارية الوصول إلى حلول للتقليص من هذه القيود إذ امكن ذلك.

و من خلال ذلك يتبادر في ذهني طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية و إلى أي مدى ضيق القانون من خلال وضعه لهذه القيود من نطاق حق الملكية و من سلطات المالك؟

و هذا الموضوع اعتمد بهجف محاولة إبراز أهمية القيود المفروضة على الملكية العقارية و دورها في التخفيف من النزاعات، و أيضا لمحاولة الوقوف على الثغرات القانونية للتشريع الجزائري من خلال هذا الموضوع، و محاولة الكشف عن العديد من النتائج.

و لمعالجة الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول المعنون القيود المقررة للمصلحة الخاصة، تقسم على مبحثين، تناول المبحث الأول قيود الجوار، أما المبحث الثاني قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و غير المبنية،

أما الفصل الثاني القيود المقررة للمصلحة العامة، تقسم هو الثاني إلى مبحثين، المبحث الأول تناول قيود مشتركة تنقل الملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثاني قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و الغير المبنية.

## الفصل الأول: القيود المقررة للمصلحة الخاصة

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق هو يخول لصاحبه جميع السلطات من تصرف و استعمال و استغلال، غير أن هذه السلطات أورد عليها المشرع قيودا تحد من سلطات المالك حتى لا ينحرف عن الهدف المشروع للملكية، و لا يلحق أضرارا بالغير، و هذه القيود تتمثل في قيود الجوار بنوعها العامة و الخاصة، و التي رتبها القانون على سلطة التصرف في سواء تعلق الأمر بالشفعة كقيد و التي تقيد من تصر المريض مرض الموت هذا من جهة و من جهة أخرى نجد المشرع الجزائري قام بحماية فئة من الأشخاص خاصة عندما يتعلق الأمر بأموال الدائن أو عند مراعاة مصلحة المستأجر، و عليه فإن دراستنا لهذا الفصل تكون في ثلاثة مباحث، فالمبحث الأول سنبين من خلاله قيود الجوار، أما الثاني فهو مخصص قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و غير المبنية.

### المبحث الأول: قيود الجوار

خصصنا هذا المبحث لدراسة قيود الجوار، منها العامة و متمثلة في قيد عدم التعسف في استعمال الحق، و قيد الجوار غير المألوفة، و منها أيضا قيود الجوار الخاصة الناتجة عن تلاصق الأملاك و المترتبة عن العقار المحصور و أخيرا المنصبة على موارد المياه، و عليه ستكون دراستنا في مطلبين، الأول خاص بقيود الجوار العامة أما المطلب الثاني فهو مخصص لقيود الجوار الخاصة.



## المطلب الأول: قيود الجوار العامة

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بعلاقة الجوار بين الأملاك، مما جعله دائما يسعى إلى تنظيمها على أحسن وجه، و يتجلى هذا التنظيم في إلزام المالك عند استعماله لحقه بأن لا يتعسف غلى حد يضر بملك جاره ضررا غير مألوف، ففي هذا العنصر سنحاول تبيان كل من قيد عدم التعسف في استعمال الحق و قيد الجوار غير المألوفة<sup>1</sup>.

## الفرع الأول: قيد عدم التعسف في استعمال الحق

لقد أورد المشرع الجزائري هذا المصطلح في بعض نصوصه، إذ نص في المادة 691 فقرة 01 من ق م ج على أنه: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك جاره"

قد وضع أيضا نصا يقرر نظرية التعسف في استعمال الحق و بين فيه هذا التعسف في المادة 124 مكرر من ق م ج حيث تنص:

" يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير .
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة غلى الضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

بحيث يقصد بالتعسف في استعمال الحق استعمال الحق على وجه غير

مشروع.

زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر،  
باتنة، 2008، ص 42

إذا تحقق التعسف في استعمال الحق في ثلاث صور، إذا تحقق احدهما اعتبر الشخص مسؤولاً عن تعويض الأضرار التي تصيب الغير من جراء تعسفه، و يخضع تقدير التعويض إلى القواعد العامة و هذه الصور كما يلي:<sup>1</sup>

**أولاً. إذا وقع التعسف قصد الإضرار بالغير:**

يعتبر المالك متعسفا في استعمال حقه إذا كان هدفه مجرد إلحاق الضرر بالغير بدون أن يصيب منفعة من ذلك، كان استعماله لحق الملكية على هذا النحو تعسفا يستوجب مسؤوليته كالمالك الذي يقيم يساجا و يطليه باللون الأسود لمجرد تعميم بناء جاره دون أن تعود عليه بفائدة شخصية، أو كمن يبني حائطا عاليا في ملكه لكي يحجب النور و الهواء عن جاره، هنا تحقق تعسفه.

كما لا ينتفي التعسف في استعمال حق الملكية بصد الإضرار بالغير إذا تحققت بذلك منفعة عرضية غير مقصودة، فلو أن المالك غرس أشجارا في أرضه بقصد حجب النور عن جاره كان معيار متعسفا في استعمال حقه و لو تبين أن الأشجار عادت عليه بالنفع، رغم ذلك فإن المعيار هنا هو ذاتي يصعب إثباته إلا أن لصاحب المصلحة أن يثبت نية الإضرار بالغير إذا ما انتفت المصلحة التي تعود على المالك أو اثبت تفاهته.<sup>2</sup>

### ثانيا. عدن التناسب بين الفائدة و الضرر:

يعتبر المالك متعسفا في استعمال حقه متى كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها، و المالك الذي لا يبالي و العابث بما يصيب الناس من ضرر بليغ لقاء منفعة ضئيلة.

<sup>1</sup> شرف الدين بوشهير و علي سنوس، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة يحيى فارس، المدية، ص 46.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، حق الملكية، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد، ط3، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 689.

كأن يغرس شجرة و تتسبب هذه الشجرة في إضعاف أساسا الملكية.<sup>1</sup>  
 ففي هذه الصورة لا يتبين فيها قصد الإضرار بالغير و لكن يثبت أن  
 المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية حيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب  
 الغير من ضرر بسببها، و هذا المعيار هو موضوعي بحث، هو يختلف عن  
 سابقه، بحيث فيه موازنة بين المصلحة المقصودة و الضرر الذي يصيب الغير، و  
 يعد من تطبيقات هذا المعيار الحالة التي يتيسر للمالك فيها وسائل متعددة  
 لاستعمال حقه، فيختار منها الأكثر ضررا أو أضرارا بالغير دون نفع كبير يعود  
 عليه جراء هذا الاختيار.<sup>2</sup>

ثالثا: إذا كان الغرض من استعمال الحق هو الحصول على مصلحة غير مشروعة:  
 في هذه الصورة يستهدف المالك من استعماله لحق الملكية تحقيق المصلحة  
 غير المشروعة احتيالا على قواعد القانون و تخلصا من أحكامه، غير انه لا يجوز  
 استعمال الحق غير المصلحة التي شره أجلها و المصلحة المقصودة هي التي أقرها  
 الحق و نظمها القانون.<sup>3</sup>

بحيث تكون المصلحة غير مشروعة، سواء كانت تهدف غلى إضرار بالجار  
 أو تتعارض مع فكرة النظام العام و الآداب العامة، كان يخص شخص منزله  
 لتعاطي المخدرات أو لعب القمار أو ممارسة الدعارة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 98.

<sup>2</sup> شرف الدين بوشهبر و علي سنوس، مرجع سابق، ص 47.

<sup>3</sup> زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 49.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 88.

مع العلم أنه في الحالات الثلاث لا تتعقد مسؤولية المالك على أساس التعسف في استعمال الحق في القانون الجزائري، و غنما تتعقد على أساسا الخطأ الطي يوجب التعويض.

### الفرع الثاني: قيد مضار الجوار غير المألوفة

لقن نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كتنقييد لاستعمال الملكية العقارية الخاصة في نص المادة 691 الفقرة 02 من ق م ج بأنه: " .. ليس للجار أن يرجع على جراه في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يتطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على القاضي أن يراعي ذلك العرف، و طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة غلى الآخرين و الغرض الذي خصصت له."

### أولا. الضرر غير المألوف:

تضع هذه المادة قيدا عاما يرد على حق الملكية يتمثل في التزام المالك و هو يستعمل حقه بعدم الإضرار بجاره، فعلى لمالك التزام سلبي بالامتناع عن استعمال حقه فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف ( عادي)، و لكن المالك لا يكون مسؤولا عن مضار الجوار المألوفة أو المعتادة ما بين الجيران لأنها تنشأ بسبب علاقة الجوار بحد ذاتها و لا يمكن تجنبها، والمسؤولية تكون عن مضار الجوار غير المألوفة و لم يحدد المشرع هذه المضار، بل ترك ذلك لسطة القاضي أن يراعيها و هي:

**1. العرف:**

مثال ذلك الأعياد و المواسم و المناسبات، حيث سرى العرف على كثرة الحركة و الضجيج على غير ما هو معتاد، فهي تعتبر مضار مألوفة و على الجيران تحمل بعضهم البعض في مثل هذه الحالات<sup>1</sup>.

**2. طبيعة العقارات:**

فقد يتوقف تحقق الضرر غير المألوف على طبيعة العقارات المتجاورة، فالضوضاء تجد مجالها كضرر غير مألوف في العقارات السكنية أو المدرسة أو المستشفى، و لكنها لا تكون كذلك بالنسبة لصاحب الأرض الفضاء أو المقهى، أو المصنع، حيث لا يتأثر بالضوضاء الطي يصدر عن جيرانه.<sup>2</sup>

**3. موقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر :** و أفضل مثال على ذلك شق العمارات، فعلى صاحب الشقة الموجودة في الطابق السفلي أن يتحمل بطبيعة موقعه من صخب الشقة الموجودة في الطابق العلوي مالا يتحمله هذا الأخير منه.

**4. الغرض الذي خصص له العقار :** حيث نجد بعض النواحي خصصت للسكنى الهادئة، بينما نواحي أخرى تكتظ بالمصانع و المقاهي و المحلات، فإذا تم فتح محل مقلق للراحة في الناحية الأولى فإنه يعتبر ضرر مألوف تجب إزالته، و لكنه لا يعتبر كذلك بالنسبة للناحية الثانية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة الطبعة الثانية، 2011، ص 117.

<sup>2</sup> أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، بدون طبعة، 2004، ص 28.

<sup>3</sup> ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 118.

## ثانيا. التعويض عن الأضرار غير المألوفة:

لما كان التعويض هو جزاء المسؤولية و لما كانت الغاية من التعويض هي إصلاح الضرر، فإن الموضوع هو لذي يقدر كيف يكون هذا الإصلاح بحسب ملابسات كل حالة ليكون ما بقي به متكافئا ما ثبت له من ضرر.<sup>1</sup>

فقد يحكم القاضي بإزالة مصدر الضرر نهائيا، مثال ذلك إذا كان الضرر ناجما عن إقامة المالك حائط جاز الحكم بهدم الحائط، و يجوز كذلك الحكم باتخاذ تدابير معينة أو القيام بأعمال معينة من شأنها أن تمنع الضرر في المستقبل، مع الحكم بتعويض نقدي عن الضرر الذي حدث في الماضي<sup>2</sup>، كما قد يحكم بإلزام المالك بالامتناع عن العمل في وقت معين أو بإلزامه باتخاذ الاحتياطات التي تمنع وقوع الضرر.<sup>3</sup>

لكن إذا كان ي تنفيذ العيني للجار المسؤول عن الأضرار غير المألوفة فإن للقاضي عدم الاستجابة لطلب المتضرر بإزالة المخالفة و الاكتفاء بالحكم عليه بالتعويض.<sup>4</sup>

## المطلب الثاني: قيود الجوار الخاصة

لقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد 692 إلى 711 من ق م ج، و قسمنا دراسة هذا العنصر إلى فرعين خصصنا الفرع الأول لقيود التلاصق في الجوار و حق المرور و الفرع الثاني للقيود الخاصة للانتفاع بموارد المياه.

<sup>1</sup> وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 709.

<sup>3</sup> وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 28.

## الفرع الأول: قيود التلاصق في الحوار و حق المرور

سنتطرق ف هذا الفرع على عنصرين الأول قيود التلاصق في الجوار و الثاني حق المرور على التوالي.

### أولاً. قيود التلاصق في الجوار:

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

### 1. وضع الحدود للأماكن المتلاصقة:

تقتضي طبيعة حق الملكية تحديد و تعيين الشيء المملوك، في حال وجود ملكتين متلاصقتين، بحيث تعود ملكية كل منهما لمالكين مختلفين، إن طبيعة العقار و موقعه تستوجب وضع الحدود لتمييزه عن غيره، و يتم ذلك عن طريق عملية تضمن تحديد الخط الفاصل بين قطعتين متلاصقتين أو تحديده بعلامات مادية أخرى، كوضع فواصل الطوب أو الحديد.

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

و دعوى تعيين الحدود لا تقبل إلا إذا كانت خالية من النزاع في الملكية، و حتى يتم وضع الحدود لا بد من إتباع إجراءات تتمثل في عمليتين أساسيتين تتبعهما عمليتين تنفيذيتين:

**أ. العمليتين الأساسيتين:**

- فحص سندات الملكية للتأكد من جميع المعلومات الخاصة بالمالك و بالعقار.
- مسح الأراضي المتلاصقة للتأكد من مساحتها.

**ب. العمليتين التنفيذيتين:**

- رسم الحدوج الفاصلة و إقامة معالم مادية ثابتة.
- تحرير محضر التحديد من طرف محضر تلقائي مع توقيع الأطراف بالإضافة إلى مصادقة المحكمة عليه و يمكن الرجوع إليه عند الحاجة.

تلك هي الطريقة الجبرية أو القضائية لوضع الحدود و هي استثناء عن الأصل.<sup>1</sup>

**2. قيود الحائط الفاصل بين ملكيتين متلاصقتين:**

- نظم المشرع قيود الحائط الفاصل بأحكام المواد من 705 إلى 708 من ق م ج، و يقصد به ذلك الحائط الذي يفصل بين بنائين أما غذا فصل بين بناء و ارض فلا يعتبر حائط فاصل كذلك إذا فصل بين ملكيتين غير مبنيتين، و الحائط الفاصل إما أن يكون مملوك ملكية مفرزة و إما مشتركا بين الجريان، و هناك حالة ثالثة يمكن الإشارة إليها و هي الخاصة بتعلية الحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة و قيودها المقررة للمصلحة الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة، 1999، 2000، ص 128.

<sup>2</sup> وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 104.



## أ. الحائط الفاصل المملوك ملكية مفرزة:

طبقا لأحكام المادة 708 فقرة 01 من ق م ج، المالك حر في تحيط ملكه من عدمه و له كافة سلطات المالك على الحائط الذي إقامه على ملكه لفصل ملكيته عن ملكيته الجيران.

و لا يمكن للجار إجبار المالك على أن يتنازل له عن جزء من الحائط أو الأرض التي أقيم عليها باستثناء الحالة المذكورة في المادة 697 من ق م ج.

و ألا يجوز للمالك أن يهدم الحائط الفاصل عند توفر احد الشروط التالية:

- إذا كان هناك جار يستتر ملكه بهذا الحائط و هو من القيود القوية على الملكية العقارية الخاصة و هذا طبقا المادة 708 فقرة 02 من ق م ج.
- إذا كان الحائط سيسبب ضرر للجار
- أن لا يكون عذر قوي لهدم الحائط، و أمر جدية العذر متروك لتقدير القاضي.<sup>1</sup>

## ب. الحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة:

يعتبر الحائط المشترك صورة من صور الشيوع الإجباري، و تكون الملكية مشتركة عندما يشترك الجيران في إقامته، أو إقامة أحدهما ثم يسمح باشتراك الجار فيه بمقابل أو بدون مقابل، فالمشرع الجزائري وضع قرينة على الاشتراك في المادة 707 من ق م ج و التي نصت على ما يلي: " يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلا بين بنائين مشتركا حتى مفقرهما هذا ما بم يقد الدليل عل غير ذلك".

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية الحقوق المتفرعة عنها، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 59.

أما بالنسبة لاستعمال الحائط المشترك يجب ألا يتعارض مع الغرض الذي خصص من أجله<sup>1</sup>.

و مسألة صيانة الحائط المشترك و إعادة بنائه في حالة تدمره تكون فيه النفقات مشتركة بين الجارين كل واحد بقدر نصيبه.<sup>2</sup>

### ج. تعلية الحائط المشترك:

تنص المادة 705 الفقرة 01 من ت م ج على أنه: " للملك إذا كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط المشترك أن يعليه بشرط أن لا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً، و عليه أن يتحمل وحده نفقة التعلية و صيانة الجزء المعلى و أن يقوم للأعمال اللازمة لجعل الحائط قادراً على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون يفقد شيئاً من متانته".

يتضح من نص المادة أعلاه أن المشرع يعطي الشريك في الحائط الفاصل الحق لتعليته و لكن يقيد استعمال هذا الحق بتوافر أربعة شروط.

- أن تكون للشريك مصلحة جدية بليغا في التعلية كبناء طابق آخر.
- ألا تلحق التعلية ضرراً بليغا بالشريك الآخر.
- تحمل الشريك وحده نفقات التعلية و صيانة الجزء المعلى و هذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة المذكورة أعلاه.
- أن يقوم الشريك بعمل ما ملزم حتى يؤثر البناء الناشئ من التعلية على متانة الحائط و لا شك أن الأمر هنا هو الاستعانة برأي أهل الخبرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 106.

<sup>2</sup> عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 72.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 699.

**3. المطلات و المناور:**

المطلات و المناور عبارة عن قيود المسافات، و الأصل هو حرية المالك فتح في بنائه ما يشاء من فتحات للنظر و التهوية أو الإضاءة، أما الاستثناء فهو فرض قيود على حرية المالك في الانتفاع بالفتحات، فالمشرع قيد المالك بمسافات قانونية قصد منع النزاعات التي يمكن أن تحدث جراء ذلك.<sup>1</sup>

أ. المطلات: عي الفتحات إلي نقتب في حيطان البناء لينفذ منها الضوء و الهواء، بالإضافة إلى سماحها بالإطلال إلى الخارج كالنوافذ و الشرفات و المطلات نوعان و هما:

**1. المطل المواجه:** هذا النوع أورده المشرع في المادة 709 من ق م ج و المطل الموجه لا يجوز أن يقيمه الجار على جاره على مسافة تقل عن مرتين و تقاس من الوجهة الخارجية للحائط أو الحافة الخارجية للشرفة.<sup>2</sup>

و المطل الموجه هو الذي يسمح لصاحبه الإطلال على ملك جاره مباشرة دون حاجة إلى الألفات يمانا أو يسارا أو الانحناء إلى الخارج.

**2. المطل المنحرف:** هذا النوع أورده المشرع في المادة 710 من ق م ج، و هو المطل الذي لا يسمح بالنظر على ملك الجار إلا بالآلات يمنا أو يسارا أو الانحناء إلى الخارج، و هو بذلك عكس المطل السابق.<sup>3</sup>

ب. المناور: لا تختل المناور عن المطلان إلا من حيث إمكانية النظر من عدمها، فهي فتحات ي الجدران تسمح بنفاذ الهواء و الضوء و لكن لا يمكن استعمالها

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع سابق، ص 122.

<sup>2</sup> ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 119.

<sup>3</sup> قاشي علال، المرجع سابق، ص 137.

للنظر، حيث يجب أن تقام على إرتاع يعلوا قامة الإنسان ( مرتين من أرض الغرة التي يراد إنارتها) حتى لا يستطيع الإطلال منها عل العقار المجاور.<sup>1</sup>

### ثانيا. حق المرور:

جب على المالك أن يتحمل حق المرور، الذي أعطاه المشرع لصاحب الأرض المحصورة و هي الأرض التي لا يكون لها منفذ إلى الطريق العام بسبب إحاطة أراضي الجيران لها من جميع النواحي، فلا يكون أمام هذه الأرض المحصورة إلا المرور عبر إحدى الأراضي المجاورة أو بعضها، على يفتح الممر من الجهة التي تحقق أقل ضرر ممكن، و فتح هذا الممر يخضع لضوابط معينة حددها القانون المدني في المواد من 693 إلى 702 منه.<sup>2</sup>

### 1. شروط اكتساب حق المرور:

لاكتساب مالك الأرض المحسوبة حق المرور على أرض جاره لا بد توافر شروط و هي كالتالي:

أ. وجود الانحباس عن الطريق العام: حق المرور القانوني لا يمكن إثباته غلا لصالح الأراضي المحصورة عن الطريق العام بغض النظر عن نوع الأرض إذا كانت زراعية أو عمرانية.<sup>3</sup>

ب. أن يكون حق المرور ضروريا لاستعمال العقار أو استغلاله:

<sup>1</sup> ليلة طلبية، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 18 و 199.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 145.

إن الحاجة الشخص لاستغلال عقاره المنحصر هي التي تسوغ لإقرار هذا الحق القانوني و المشرع الجزائري خول هذا الحق للمالك حرصا منه على تيسير استعمال العقار المحبوس و استغلاله.

### ج. أن لا يكون الانحباس بفعل المالك:

من غير المعقول تقرير حق المرور للمالك الذي تسبب في حبس أرضه عن الطريق العام كأن بنجز بناء على الممر الذي كان يربطه بالطريق العام، أو عندما يتنازل عن حقه في المرور الذي كان مقررا على أرض مجاورة له، أو الحالة التي يكون فيها الحصر ناتج عن تجزئة الأرض.<sup>1</sup>

### د. أن يكون هناك حق مرور اتفاقي أو عن طريق التسامح:

مفاد هذا الشرط هو عدم جواز المطالبة بحق التسامح فالنسبة لحالة زوال الحصر بالاتفاق فيتحقق ذلك بشراء كتلك الأرض التي كانت فصله عن الطريق العام كذلك نس الحكم في حالة اكتساب المالك لهذه الأرض بالوصية أو الهبة، أيضا عند اكتسابها بالميراث أو التقادم.

### هـ. ملائمة حق المرور لملاك آخرين:

هذا الشرط يستوجب مراعاة حقوق الملاك الآخرين عند تقرير حق المرور و مفاد ذلك أن يكون حق المرور باقل الأضرار<sup>2</sup>، هذا ما نصت عليه المادة 669 من ق م ج.

## 2. التعويض عن حق المرور:

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 764.

إذا كان المشرع الجزائري يقرر حث المرور للأرض المحصورة عن الطريق العام على الأرض المجاورة حتى لا يتعطل استغلال الأرض التي يتقرر المرور فيها غرض النظر عن الفائدة التي يحققها صاحب الأرض المحصورة، و يظل في هذه الحالة موضوع المرور مملوكا لصاحب الأرض المحصورة، و يظل في هذه الحالة المحصورة عن الضرر الناتج عن التقرير حق المرور، و تحديد التعويض يكون إما بالاتفاق أو عن طريق المحكمة، كما قد يدع مقدما جملة واحدة أو يدع على أقساط محددة في مواعيد معينة، و إذا لم يتم تقدير التعويض إتقانا أو قضاء و قام صاحب الأرض المحصورة بالمرور في أرض جاره و ظل على هذه الحال لمدة 15 سنة فإن دعوى الجار في المطالبة بالتعويض تسقط بالتقادم.<sup>1</sup>

### 3. انقضاء حق المرور:

إذا كان الحصر هو المناط في تقرير الحق في المرور و لذلك بزوال الحصر ينقضي بشراء حق المرور كأن يتم افتتاح طريق عام ملاصق للأرض، أو إذا قام المالك بشراء أرض ملاصقة تتصل بالطريق العام، و بالتالي يزول ق المور القانوني بزوال الحصر مهما طال مدتة.

لكن المادة 699 من ق م ج أتت بحكم مخالف لذلك، حيث أجاز لصاحب العقار المحصور إذا حاز الممر الذي يستعمله مدة 15 سنة فإنه بانقضاء هذه المادة يعتبر لديه سند ملكية للاتفاق و يصبح تابعا للعقار.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

<sup>1</sup> مقالاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص 109-1010.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، س 113.

### القيود الخاصة بالانتفاع بموارد المياه

تعد المياه من العناصر الأساسية للحياة، لذا نجد أن المشرع الجزائري أولى اهتمام كبير لهذا العنصر الضروري للحياة بحيث اعتبره من عناصر الملكية هذا ما أكدته المادة 17 من دستور 1996 التي نصت على ما يلي<sup>1</sup>: " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية و تشمل .. المياه... " .

و قد جاء المشرع بالقانون رقم 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتعلق بالمياه لتنظيم هذه الثروة، بحيث جعلها في مقدمة القيود الواردة على حق الملكية خدمة للمصلحة الخاصة<sup>2</sup>، و للتوضيح أكثر ارتئينا على دراسة هذه العناصر التالية:

#### أولاً. الأساس القانوني

تستمد قيود الجوار المتعلقة بالمياه أساسها القانوني من نص المادة 692

الفقرة 02 من ق م ج<sup>3</sup> التي نصت: " و تعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية"، و تستمد أيضا قوتها القانونية من القانون رقم 17/83 المتعلق بالمياه.

المشرع في نص المادة 692 من ق م ج يحلينا إلى النصوص القانونية الخاصة بالثورة الزراعية أي القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 التي تم إلغائه، و هذا القانون اعتبر المياه وسيلة من وسائل الإنتاج التي تستوجب العدل عند توزيعها، و أن المياه كرسست لخدمة الثورة الزراعية و ذلك يعد بمثابة قيد

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 07/12/1996.

<sup>2</sup> زراعة عواطف، المرجع السابق، ص 77.

<sup>3</sup> القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني

لهذه الثروة لخدمة المصلحة العامة و هذا خارج عن دراستها في هذا البحث، بحيث نحن ملزمون بدراسة القيود الخاصة بالانتفاع بالمياه المملوكة للأفراد.<sup>1</sup>

### ثانياً. حق الشرب السقي:

بالرجوع إلى الفقه نجد أنه عرف حق الشرب أو السقي بأنه الحق في نصيب من الماء لسقي الزرع، و قد استعمل المشرع كلمة شرب في الباب الرابع من قانون المياه و الخاص بالمجالات الملائمة لاستعمال المياه، حيث نص على أن المياه الصالحة للشرب تعني مياه الاستهلاك المخصصة للشرب و الاستعمال المنزلي و صنع المشروبات الغازية و المياه المدومة و كذا المياه المخصصة لتحضير السلع الغذائية.

و هذا المعنى يختل عن المعنى المقصود من قيد الشرب و الذي يعني في الملاك المجزئين في الحصول على المياه المعدنية و كذا المياه المخصصة لتحضير السلع الغذائية.

و هذا المعنى يختل عن المعنى المقصود من القيد الشرب و الذي يعني حق الملاك المحاورين في الحصول على المياه التي تحتاجها أراضيهم للري من المسقاة التي تخص صاحبها، بعد ما أن يكون مالك المسقاة قد استوى حاجته منها.<sup>2</sup>

و لقيام حق الشرب أو السقي من توافر الشروط التالية:

1. أن يكون للمالك مسقاة خاصة.

<sup>1</sup> قاشي علال، مرجع سابق، ص 155.

<sup>2</sup> أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 49.



2. أن يكون المالك قد استوى حاجته من المسقاة.

3. أن يكون الجار في حاجة إلى سقي أرضه.<sup>1</sup>

**ثالثاً. حق المجري:** إذا كان حق السقي مقرر لمالك الأرض بالانتفاع من المياه المملوكة ملكية خاصة في أرض مجاورة فإن حق المجري المقصود به حق مالك الأرض البعيدة عن مورد في أن يمرر في أرض غيره المياه التي تكفيه لسقي أرضه المنفصلة عن هذا المورد.<sup>2</sup>

و هذا ما نصت عليه المادة 94 من القانون رقم 12/05<sup>3</sup> المتضمن قانون المياه بحيث ورد فيها: " يستفيد كل شخص طبيعي، أو كل شخص معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يكون حائزاً لرخصة امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه ".

و يتم هذا المرور في الظروف الأكثر عقلانية و الأقل إضراراً شريطة دفع تعويض مناسب و منه فان اكتساب حق المجري لا يكون غلاً بتوافر هذه الشروط:

- وجود أرض بعيدة عن مورد المياه.
- حاجة الأرض غلى الري عن طريق المياه أرض مملوكة للغير.
- كما يشترط المرور في الظروف الأكثر عقلانية و الأقل إضراراً بالأرض الوسيطة.
- دفع تعويض مناسب و مسبق لصاحب الأرض الوسيطة.

**رابعاً: حق المسيل و الصرف:**

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الجزء الثامن، مرجع سابق، ص 715-716.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 92.

<sup>3</sup> القانون رقم 12/05، المؤرخ في 2005/08/04، المتضمن قانون المياه، ج ر العدد 60 لسنة 2005.

سبق و أن أضربنا إلى حق السفى و حق المجرى، فإذا كان الهدف منها هو تزويد الأرض بالمياه الصالحة لخدمتها فإن حق المسيل أو الصرف يقصد به حق مرور المياه غير الصالحة، أو الزائدة عن الحاجة، ضف على ذلك مياه الأمطار للتخلص منها، و جميع هذه المياه يكون مالك في حاجة إلى تصريفها في اقرب مصب عمومي.<sup>1</sup>

فالمسيل كحق أعطاه القانون لمالك الأرض البعيدة عن المصرف العام قصد ربط أرضه بهذا المصرف، و يتخذ حق المسيل إحدى الصورتين التاليتين:

**1. الصرف المباشر:** هو صرف المياه الزائدة مهما كان نوعها في مصرف الجار أي يستعمل مصرف الجار لصرف المياه في مصب عمومي.

**2. الصرف غير المباشر:** هو صرف المياه الزائدة في مصب عمومي بعد تمرير قنوات الصرف في أرض الجار.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و غير المبنية

إن الملكية العقارية المبنية و غير المبنية مثقلة بمجموعة من القوانين ومستقلة مراعاة للمصلحة الخاصة نتعرض إليها في مطلبين كالتالي:

#### المطلب الأول: القيود الواردة على الملكية العقارية المبنية

لقد فرض المشرع قيودا على الملكيات العقارية المبنية المتجاورة لأن التلاصق و التجاور يثيران مشاكل عديدة بين الجيران، و لعلاج هذه النزاعات وضعت قيود على العقارات المبنية السكنية منها ما يتعلق بمراعاة المسافات القانونية حماية للحياة

<sup>1</sup> قائي علال، مرجع سابق، ص 159.

<sup>2</sup> رزارة عواطف مرجع سابق، ص 86.

الشخصية للملاك المحاورين، و منها ما يصل إلى حد تقييد صاحب الحائط الفاصل في تهديم حائطه دون أن يكون له عذرا قويا مراعاة لمصلحة الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

هذا بالنسبة للجوار، كذلك مراعاة لمصلحة فئة معينة و لأهداف إنسانية قيد المشرع سلطات المالك المؤجر خلال فترة انتقالية بقيود مؤقتة تتمثل في رخصة قانونية تخول المستأجر حق البقاء في الإمكانية خلال مدة انتقالية.

و يتبين أن المشرع فرض قيودا على أصحاب العقارات المبنية مراعاة للحياة الشخصية للمتجاورين و مراعاة لمصلحة فئة معينة نتناولها في فرعين كما يلي:

### الفرع الأول: القيود الواردة لمراعاة مصلحة الجوار

و نتعرض فيها إلى نقطتين:

#### أولاً: قيد المسافات القانونية:

الأصل أن لكل مالك أن يفتح فب بنائه ما يشاء من فتحات للنظر أو التهوية أو الإضاءة أما الاستثناء هو فرض قيود على حرية مالك البناء في الانتفاع بالفتحات، فق قيد المشرع المالك بمسافات قانونية لمنع ما يمكن أن يقع من نزاعات.<sup>1</sup> فإذا كانت الفتحة معدة للضوء و الهواء و النظر اعتبرت مطلا، أما إذا اقتصرت الفتحات على الضوء و الهواء دون النظر اعتبرت منورا، و يلاحظ في القانون الفرنسي المنور يقتصر على نفاذ الضوء دون الهواء و دون النظر و يجب سد النور بزجاج غير شفاف، أما المشرع الجزائري أرد لكل من المطلات و المناور نظاما خاصا يحدد شروط بنائه و إقامته.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 144.

## أ/ المطلات:

و هي كل نوع من الفتحات يكون الغرض الأساسي منها تمكين النظر إدخال الهواء و النور، و رغم أن المشرع لم يقيد طول و لا عرض و لا ارتفاع المطلات إلا أنه قيد المالك عند فتح المطلات على اختلاف أنواعها بصورة مراعاة مسافات معينة تفصلها عن حدود الملك سواء كان ملك الجار أرضا زراعية أو عمرانية أو بناء.

و المطل إما أن يكون مواجهها ( الذي يمكن النزر منه إلى الجار دون التلفت يمينا أو شمالا) و إما يكون منحرفا ( لا يمكن النظر منه على الجار دون التلفت يمينا أو شمالا) حسب موقع الجار.

## مراعاة مسافات المطل المواجه و المنحرف:

حددت المادة 709 قانون مدني جزائري أحكام المطل المواجه بقولها:

" لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مرتين و تقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل أو من المسافة الخارجية للشرفة أو عن النوء، و غذا كسب احد بالتقادم الحق في مطل مواجه يملك الجار هل سكافة تقل عن مرتين، فلا يجوز للجار أن يبني على مسافة تقل على مترين تقاس بالطريقة السابقة بيانها، و ذلك على طول البناء الذي فتح في المطل.<sup>1</sup>

أما المادة 710 من القانون المدني الجزائري فقد حددت أحكام المطل المنحرف لما جاء فيها: " لا يجوز ان يكون للجار على جاره مطل منحرف على

<sup>1</sup> معمر براهيم، القيود الخاصة الواردة على الملكية العقارية الخاصة، شهادة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2017، ص 74.

مسافة تقل عن 60 سنتمتر من حرف المطل، على أن هذا التحريم يبطل إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه لطريق العام".

و من خلال هذين النصين، تبين أن المطل المواجه أو المنحرف يتقيد بمساف معينة عند فتحة، مع العلم أن المسافة القانونية أصبحت أربعة ( 04 ) امتار بالنسبة للمطل المواجه بموجب المادة 04 من قانون ( 25/90 ) المؤرخ في 1990/12/01 م المتعلق بالتهيئة و التعمير، و هو قانون خاص يقيد القانون العام، و إن مسافة المطل المواجه أكبر من مسافة المطل المنحرف باعتبار أن المطل المواجه أكثر مضايقة للجار، و تقاس المسافة كبدائية من ظهر الحائط أو نهاية الشرفة أو النتوء الخارجي المتواجد فيه المطل إلى الخط يمكن الإطلال منه إلا بالانحناء خارج البناء فق حدده المشرع بمسافة قانونية تقدر بـ 60 سنتمتر، و تقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يه المطل إلى الخط الفاصل بين العقارين.

و إذا كان المطل المواجه أو المنحرف مستوفيا على المسافة القانونية عد صاحبه مستعملا لحق ملكيته المرسومة له و عد جاره محميا، أما غذا كان المطل غير مستوف لتقيد المسافة كان لصاحب العقار المجاور أن يطلب سد المطل بحكم قضائي<sup>1</sup> و لم يصبه ضرر من جراء فتحها.

فإذا رغب المالك البناء في أرضه و إقامة بناء جديدة فهو مقيد بـ:

1/ أن يقيم بناء جديد في حدود ملكيته و يقيم حائط على الخط الفاصل بين العقارين و لكنه لا يستطيع أن يفتح مطلا.

<sup>1</sup> راجع قرار 188803 مؤرخ في 1999/07/28، م ق 2000م، ص 147.

2/ أن يبتعد على الحط الفاصل بمسافة 05 امتار إذا أراد فتح مطلا مواجهها أو 60 سنتمتر إذا أراد فتح مطلا منحرفا.

غير أنه إذا ظل المطل مفتحا أقل من المسافة القانونية على هذا النحو مدة 15 سنة و لم يكن فتحه على سبيل التسامح، فإن الجار يكتسب حق ارتفاق بالمطل عن طريق التقادم و يترتب على ذلك ام مالك العقار المجاور لا يستطيع بعد مضي هذه المد طلب سد المطل، و لا يجوز له أن يبني على مسافة تقل عن مرتين على طول البناء الذي تح فيه المطل و هو ما أكدته المادة 02/709 قانون مدني جزائري.<sup>1</sup>

و إن منح لصاحب المطل حق التقادم المكسب و رض للجار المجاور الحق في البناء و رفض للجار المجاور الحق في البناء في حدود ملكه و لو ترتب على ذلك سد المطل بالبناء، هو ترجيح لمصلحة صاحب المطل الذي لم يحترم المسافات القانونية و اكتسب حق المطل بالتقادم على مصلحة مالك العقار المجاور، لذلك يجب ألا يخطر على الجار المقابل في إقامة بنائه و لو ترتب على ذلك سد المطل.

و قد استتنت المادة 710 من قيد المسافة المطلات إذا كانت منحرفة بالنسبة للعقارات المجاورة و مواجهة للطريق العام مالك المطل المنحرف لا يراعي و لا يتقيد بالمسافات القانونية، و العلة من ذلك أن الجار لا يتضرر من المطل المنحرف طالما انه لا يستطيع منع المارة النظر إليه، و غن كان مالك العقار المبني

<sup>1</sup> راجع اختلاف الآراء حول بناء مالك العقار المجاور ي حدود ملكيته و لو ترتب على ذلك جعل المطل عديم الفائدة و مسدود في: زهدي يكن، الملكية و الحقوق العينية الأصلية، ....، ص 121.

غير مقيد مراعاة المسافة القانونية في فتح المطل على الطريق العام هو مقيد بمراعاة مسافة 04 أمتار<sup>1</sup> عند البناء بجوار الطريق العام.

### ب/ المناور:

حكم المناور حددته المادة 711 من القانون المدني الجزائري بقولها: " لا تشترط أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، و لا يقصد بها مرور الهواء و نفاذ النور دون أن يمكن الإطلال منها على العقار المجاور"

و يتبين من خلال هذا النص، أن القيد الوحيد في المناور هو الارتفاع عن قاعدة الغرفة المحدد بمترين و هو ارتفاع يفوق قامة الإنسان المعتادة حتى لا يستطيع الإطلال منه، فيجوز للمالك أن يقيم بناءه على الخط الفاصل بين العقارين يفتح ما يشاء من المناور على ارتفاع مترين، و لا يجوز لصاحب العقار المجاور أن يتعرض عليه أو يطلب سده، ذلك أن هذا النوع من الفتحات لا تؤدي<sup>2</sup> الجار أو تمس بحريته الشخصية المهم أن يكون موضع فتحها مرتفعا لا يبلغه الإنسان، و إذا تح المناور على ارتفاع اقل من مترين يتحول لمطل و يخضع للأحكام السابق ذكرها.

و الذي لاحظناه انه في التشريعات المقارنة<sup>3</sup> فرضت قيود مراعاة المسافات القانونية بين المزروعات و المباني التي يمكن أن تخلق نزاعات بين المتجاورين، إلا أن أحكامها لم يتطرق إليها القانون الجزائري.

<sup>1</sup> المادة 05 من قانون (25/90) المؤرخ في 1990/12/01 التهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> زهدي يكن، مرجع سابق، ص 124.

<sup>3</sup> زهدي يكن، مرجع سابق، ص 124.

**ثانيا. قيود الحائط الفاصل:**

لقد ارتتبنا أن نضع الحائط الأصل في قيود الملكية العقارية المبنية لأن الحائط عقار مبني و عادة ما يكون متصلا بمنزل، وقد جاءت المادة 708 قانون مدني جزائري يقيد على سلطة صاحب الحائط بقولها:

" ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه و لا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697.

غير أنه ليس لمال الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قوي إن كان هذا يضر الجار الذي يستر ملكه بالحائط.

**أ/ تقييد تصرف مالك الحائط:**

يتبين من نص المادة 01/708 قانون مدني جزائري أن الجار ليس له أن يجبر جاره على تحويط ملكه، و هذا خلافا للمادة 663 من القانون المدني الفرنسي التي تخول للجريان في المدن و ضواحيها الحق في إجبار جيرانهم على تحويط مساكنهم و أفنيتهم و حدائقهم.<sup>1</sup>

و إن المشرع الجزائري لم يلزم المالك بتحويط ملكه، كذلك لا يجوز للجار أن يستلزم في ملكيته الحائط الفاصل الذي اقتانه مالكة على نقتة حتى و لو دفعه نصف نفقات الحائط و الحالة الوحيدة التي يجوز فيها للجار أن يجبر المالك على الاشتراك هي حالة الحائط المملوك على الشيوخ الإجباري.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابقن ص 147.



و ما دام الحائظ مملوكا ملكيته خاصة لأحد الجارين دون الآخر فمن المفروض أن لصاحبه الحق في هدمه إذا لم يكن له عذر قوي و كان الجار يستر ملكه بالحائظ.

### ب/ شروط تقييد سلطة المالك لمصلحة الجار:

- أن يكون له عذر قوي لهدمه
- أن يكون الجار مستترا بهذا الحائظ.
- أن يعود الهدم بضرر على جاره.

انطلاقا مما سبق، إن القيود القانونية مراعاة لمصلحة الجوار ضرورية لتجيين النزاعات بين المجاورين فسلطة المالك تنتهي ببداية سلطة مالك آخر، و إن كانت هذه القيود تثقل الملكة العقارية المبنية لمصلحة الجوار فقد فرضت قيود على سلطات المالك من شأنها أن تفصل ملكية الرقبة ن حق الانتفاع لفترة انتقالية لمصلحة المستأجر و هو ما سنبنيه في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: القيود القانونية مراعاة لمصلحة المستأجر

إن إلغاء قيد الامتداد القانوني لعقد الإيجار هو بداية العودة إلى الوضع الطبيعي دون ترجيح لمصلحة المستأجر على مصلحة المؤجر، و من نتائج إلغاء القيد عدم تخوف الملاك من تأجير شققهم و منازلهم و محلاتهم لأن المالك يظل محتفظا بسلطاته، و من نتائج إلغائه مساهمة الملكية العقارية في دورها و حل مشكلة أزمة السكن فالإبقاء على قيد الامتداد القانوني أدى إلى نتائج سلبية تتمثل في أزمة سكنية خانقة نتيجة تخوف الملاك تأجير أملاكهم العقارية و هذا عكس الوظيفة المنتظرة من الملكية الخاصة.

و بموجب المشروع المعدل للأمر ( 58/75 ) المؤرخ ي 26/09/1975 م المتضمن القانون المدني تم إلغاء قيد حق البقاء في الأمكنة مع ورود استثنائيين يمثلان قيودان مؤقتان على حق الملكية العقارية الخاصة و هو ما سنبنيه وفقا للترتيب التالي:

### 1. ترخيص للمستأجر إمكانية حق البقاء لمدة 10 سنوات:

نصت المادة 01/507 مكرر<sup>1</sup>: " تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

و يتبين من نص المادة أن المشرع أعطى رخصة للمستأجر الذي ابرم 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 القانون لعقد الإيجار و امتداد حق البقاء للورثة في العين المؤجرة و منح للمستأجر حقوقا مفرطة على حساب المؤجر طوال هذه الفترة، و إن سبب تمديد عقد الإيجار و تقييد المالك هو ترك للمستأجر فترة انتقالية لتدبير أموره و البحث عن سكن آخر أو بناء سكن يؤويه و عائلته.

و حماية لحق الملكية الخاصة و صونها، كان لزاما أن يترك للمستأجر فترة انتقالية أقصر كترك مهلة 03 سنوات حتى لا تتفصل ملكيته القبة عن حق الانتفاع لمدة طويلة غير أن التعجيل لـ 07/05 للقانون المدني لم يتطرق إلى مصير الورثة إن لهم الحق في الاستفادة من الامتداد القانوني أم لا.

<sup>1</sup> قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

## 2. تمديد حق البقاء للمستأجر البالغ من السن 60 سنة كاملة:

لقد قيد المشرع مالك العقار السكني بالامتداد القانوني لصالح المستأجر الذي يبلغ 60 سنة كاملة عند نشر القانون 07/05 لاعتبارات إنسانية و اجتماعية، حتى لا يجد المستأجر نفسه في وضعية مزرية بدون بيت يحميه، و يمتد القيد إلى حين وفاة المستأجر مع العلم أن المادة 507-03 مكرر أكدت بأن القيد مقتصر على المستأجر دون ورثته و لا الأشخاص الذي يقيمون معهم، و إن كنا نرى أن الهدف هو إنساني إلا أن مالك العقار يجد نفسه مقيدا إلى حين وفاة المستأجر فكان من الأجدر أن يقيد المشرع المالك بمهلة انتقالية غلى حين تدبير المستأجر لأموره مع وجوب تحديد المدة حتى لا يكون قاعس من قبل المستأجر المسن، فتراعي بذلك مصلحة المستأجر من جهة بحكم كبره و مصلحة المالك في أن واحد دون أن يكون ترجيحاً لمصلحة على أخرى.

يتضح من خلال ما تقدم، أن المشرع قد قيد سلطة التصرف المادي لمالك العقار المبني لمصلحة الجوار عند فتحه للمطلات و المناور أو حتى عند هدمه حائط منزله و مراعاة لمصلحة المستأجر التي تدخل فيها اعتبارات اجتماعية و إنسانية قيدت سلطات المالك بالامتداد القانوني غلى فترة انتقالية محدد بـ 10 سنوات من تاريخ نشر القانون 07/05 بالجريدة الرسمية أو مهلة تمتد إلى حين وفاة المستأجر المسن.<sup>1</sup>

و هذا إجمالاً فيما يتعلق بالقيود الخاصة بالعقارات المبينة، كذلك فإن الأراضي تنتقلها قيود مستقلة بحكم طبيعتها، نتعرض إليها في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> معمر براهيم، مرجع سابق، ص 80.

### المطلب الثاني: القيود القانونية الخاصة بالملكية العقارية غير المبنية

مراعاة للمصلحة الخاصة و فضا للنزاعات التي يثيرها التلاصق، وجذب قيود تتعلق بوضع الحدود الفاصلة بين ارضين غير مبنيتين متجاورتين، و قيود تحد من منفعة العقار فيمنح للغير حق المرور في الأراضي المجاورة للطريق العام حتى بدون رضا صاحبها.

لذا قسمنا هذا المطلب إلى رعين كالآتي:

#### الفرع الأول: قيد وضع حدود بين أرضين متلاصقين

إن التلاصق يثير مشاكل عديدة، و لأجل علاج هذه المشاكل فرض المشرع الجزائري قيود تختل باختلاف ظروف التلاصق و منها قيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقين، و يعرف وضع الحدود بأنه/ " عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل أرضين متلاصقين أو تحديده بعلامات مادية أخرى".<sup>1</sup>

و الأصل أن يتفق المالكان على تحديد الخط الفاصل بين ارضين متلاصقين بوضع علامات مادية فالمشرع لم يفرض تحديدا معينا، إذ تتم عملية التحديد بالاشتراك بين الطرفين.<sup>2</sup>

أما الاستثناء يجوز للمالك أن يجبر جاره على وضع الحدود لأرضه، حيث نصت الماجة 703 من أمر ( 58/75 ) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري: " لكل مالك أن يجبر جراه على وضع حدود لأملكها المتلاصقة و تكون نفقات التحديد مشتركة فيما بينهما"

<sup>1</sup> معمر براهيم، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 492.

و يفرض هذا القيد بقوة القانون على حالة واقعية هي التلاصق بين أرضين متحاورتين<sup>1</sup> و يظل هذا القيد مادام التلاصق قائما، فلا يسقط بالتقادم و يجوز المطالبة به في أي وقت، و إن لم يفعل المالك و يضع حدودا على أرضه يجوز مخاصمته قضاء.<sup>2</sup>

و في حالة الاتفاق بين الطرفين على تعيين الحدود يحزر محضر تعيين حدود الملكيات من طرف تقنيين من مصالح مسح الأراضي بحضور الملاك و الجيران،<sup>3</sup> و بعد تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى في المحضر يتم التأشير عليه و شهرة بالمحافظة العقارية.<sup>4</sup>

و في حالة عدم الاتفاق يجزر للجار المالك أن يخاصم جاره وضع حدود لملكيته أمام القضاء، فترفع دعوة ي تحديد العقارتين المتلاصقين إذا كانت خالية من النزاع في الملكية كعدم الاتفاق على مساحة كل منهما، و وزيفه القاضي في هذه الدعوى تتحصر في تطبيق سندات الملكية و وضع علامات مادية للحدود، و عند الحكم المعين للحدود و الأراضي يسجل مقيد بوجوب وضع الحدود في حالة:

1. وجود حالة واقعية هي التلاصق بين ارضين غير مبنيتين.

2. أن تكون الأرضين مملوكتين لشخصين مختلفين.

<sup>1</sup> المادة 703 قانون مدني مؤرخ في 1997/05/04، فهرس رقم 97/72.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 297.

<sup>3</sup> أمر (74/75)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي السجل العقاري، المادة 01/09: تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين".

<sup>4</sup> المادة 03/14 من أمر (74/75).

3. يثبت الحق في مطالبة وضع تعيين الحدود بالنسبة إلى جميع الأراضي الخاصة سواء كانت زراعية أو عمرانية، كما يمكن أن يقيد المالك بالنسبة إلى الأراضي المشغولة بالبناء إذا كانت هذه المباني يفصل بينهما أرض فضاء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: قيد حق المرور القانون بالنسبة للأراضي المحصورة عن الطريق العام

لقد وضع القانون قيوداً على حق المالك بأن يمنع الغير في المرور بأرضه، و قد أعطى للغير رخصة المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن الطريق العام جبراً عن مالكيها، فنصت المادة 693 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق أو كان لها ممر و لكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق للمرور على الأملاك المجاورة، مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك"، و نصت المادة 01/695 من نفس القانون على أنه: "لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام، أن يطلب حق المرور على الأرض الغير إذا كان الحصر ناتجاً عن إرادته".

يتبين من نص المادتين أنه توجد شروط لثبوت قيد حق المرور القانوني تتعرض إليها كما يلي:

<sup>1</sup> ملزمي عبد الرحمان، نطاق حق الملكية و حمايته، محاضرات ملقاة على طلبة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثالثة، مادة القانون المجني، 2003/2002، ص 41.

1. شروط ثبوت حق المرور القانوني<sup>1</sup>:

أولاً: الانحباس عن الطريق العام:

يثبت حق المرور القانوني غلا لصالح الأراضي المحصورة عن الطريق العام، مهما كان نوعها زراعية، عمرانية، معدة للاستثمار الصناعي و يثبت هذا الحق حتى يسير الوصول على 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>2</sup>

و كفاية الممر أو عدم كفايته مسألة موضوعة تخضع للجهة القضائية المختصة و عادة ما يتعين القاضي خبير<sup>3</sup>، و على ضوء تقرير الخبرة و الوقائع المعروضة، يعين الموضوع الذي يتم فيه مباشرة الحق مراعيًا في ذلك المسافة بين العقار و الطريق العام الذي يلحق أقل على الملاك المجاورين.

و يثبت حق المرور القانوني للمالك و كل من له حق عيني على العقار، يخوله استعمال الأرض و استغلالها المهم إلا تكون للأرض ممر يصلها بالطريق العام أو أن الممر غير كاف، و إن كانت الأرض المجاورة للطريق العام دراسة بسياج أو حائط يجب على صاحبها فتح ممر في السور كباب لصاحب الأرض المحصورة و سليمة مفاتيح. الأبواب.

<sup>1</sup> المادة 694 من أمر ( 58/75 ) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> بدران أبو العينين بدران، تاريخ الفقه الإسلامي و نظريته الملكية و العقود، دار النهضة العربية، بيروت، 1968، ص 340.

<sup>3</sup> تماتي جميلة، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، شهادة في الدراسات العليا، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 67.

و قد توسع نطاق الممر القانوني لمالك الأرض المحصورة في اجتهاد القضاء الفرنسي، ففي قرار النقض الفرنسي المؤرخ في 1937/11/22 قضت محكمة النقض أن حق مالك الأرض المحصورة لا يتوقف على حق المرور على سطح الأرض المجاورة و إنما يمتد المرور تحت الأرض المجاورة من أجل إقامة قنوات بأذنيه لتمرير الكهرباء و الغاز و صرف المياه القذرة.

و بالرجوع إلى نص المادة 693 من أمر ( 58/75 ) المؤرخ في 1975/09/26 م المتضمن القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري نص على ثبوت حق المرور ( على الأرض المجاورة لصالح مالك الأرض المحصورة و ليس " في الأراضي المحاورة ذلك أن استعمال المشرع الحرف في يترتب عليه أن يكون المدلول واسعاً و يمثل قديماً جديداً على ملكية عمق الأرض خاصة أن المرور القانوني هو قيد يثبت للغير بقوة القانون.

### ثانياً. ألا يكون الانحباس بفعل مالك الأرض:

يشترط لقيام و ثبوت حق المرور ألا يكون الحصر و الانحباس بفعل صاحب الأرض المحصورة كأن يقيم بناء امنعه عن الطريق العام، حينئذ سيقط حقه في المطالبة بحق المرور. 86

و قد يتصرف صاحب الأرض فيها تصرفاً قانونياً، كالبيع، القسمة المقايضة فيصبح الجزء الذي استبقاه محصوراً، ففي هذه الحالة مالك الأرض المحصورة لا يحرم من حق المرور و غنماً يلزم بأخذ المرور من الموضوع الذي حدثه المادة 697 من أمر ( 75/58 ) المؤرخ في 1975/09/36 المتضمن القانون المدني، و قد أوجبت المادة أن يكون المرر في العقار المجزأ و لو لم يكن الممر فيه اخف



ضررا، و يمكن تبرير هذا الحكم على أساس أن الحصر ناتج بفعل صاحب العقار الذي كان له أن يتجنب الحصر لو ترك ممرا أثناء تجزئته أو قسمة العقار.<sup>1</sup>

**ثالثا: ألا يوجد ممر كاف يوصله إلى الطريق العام:**

لا يتسبب حق المرور القانوني إذا كان لمالك الأرض المحصورة ارتفاق اتفاقي بالمرور على أرض الجار، حتى لو كان سند الارتفاق محلا للمنازعة و إذا قضي بانتهاء حق الارتفاق فإن صاحب الأرض المحصورة له الحق في مطالبة حق المرور القانوني.

و قد أجمع أغلب الفقهاء<sup>2</sup> انه ينتقي حق المرور القانوني ما دام صاحب الأرض المحصورة يمر في أرض جاره على سبيل التسامح لا على سند قانوني يقرر وهذا الحق، أما موقف المشرع الجزائري فقد بينه بالمادة 02/695 من القانون المدني حيث نص على: " ليس لمالك الأرض المحصورة أن يطالب أيضا بحق المرور على وجه الاتفاق، و إنما بحق المرور على وجه الإباحة ما دام المرور بالاتفاق لم ينقض بعد و حق الإباحة لنم يزل.

**2. آثار ثبوت قيد حق المرور القانوني:**

**أولا: التعويض**

بعد توفر الشروط المذكورة يثبت حق المرور القانوني بقوة القانون ما دام الانحصار قائما و يترتب على المستفيد من هذا القيد تعويض المالك حسب المادة

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 295.

<sup>2</sup>مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح، الإسكندرية، دار الفتح، 2000، ص 227.

693 من التقنين المدني و يكون التعويض متناسبا مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك.

و إنه ترجيحاً مصلحة صاحب الأرض المحصورة على مصلحة مالك الأرض الذي يتحمل المرور، و مادام القانون لا يوجب أن يكون التعويض مقدماً و خاصة أنه في حالة عدم إنفاق لمبلغ التعويض يدفع على أقساط محددة في مواعيد معينة أو في مواعيد دورية متجددة و هو ما أكدته المادة 710 من القانون المدني.

كذلك الصورة الثانية التي تظهر عدم التوازن بين المصالح تتجلى في المادة 700 من أمر (58/75) المتضمن القانون المدني، ففي حالة سكوت صاحب الحق لمدة 15 سنة عن التعويض يترتب عليه سقوط حقه في التعويض بالتقادم الذي يبدأ سريانه من الوقت الذي بدأ به مالك الأرض المحصورة يباشر حقه في المرور، و نلاحظ أن هنالك ترجيح لمصلحة الغير الذي لا يسقط حقه في المطالبة بالمرور القانوني م دام الانحصار قائماً، أما مالك الأرض فيسقط حق في المطالبة غذا سكت عنه لمدة 15 سنة.

**ثانياً. الواجب السلبي بترك صاحب حق المرور القانوني يمارس حقه:**

إن مالك الأرض المجاورة ملزم بترك مالك الأرض المحصورة يمارس حقه و يمر على هذا الطريق ليستعمل و يستغل أرضه و ليس من شأن هذا القيد أن يجعل صاحب الأرض المحصورة مالكا للجزء من الأرض الذي يشغله الممر، إلا أن صاحب الأرض المثقلة بحق المرور ليس له أن يتصرف في الممر بحيث يلحق ضرراً بالمرر، كأن يضيقه أو يغرس فيه مزروعات أو أشجار أو إقامة جدران، مما تجعل الممر أكثر مشتتة على المستفيد من القيد.

3. انقضاء حق المرور القانوني:

لقد أجاز المشرع الجزائري في نص المادة 693 من القانون المجني المطالبة بحق المرور لمن كان عقاره محصورا فقط، الأمر الذي قد يفهم منه ضمنا أن زوال علة المطالبة بحق المرور و هي " الحصر " تؤدي منطقيا إلى زوال القيد. و لقد كانت مسألة انقضاء حق المرور للأرض المحصورة بزوال الحصر خلافية في مصر قبل صدور القانون المدني الجديد، أما بعد صدوره و خصوصا بعد أن اعتبر حق المرور قيما على جق الملكية لا حق ارتفاق، إذ حسم الخلاف و تم إضافة و تم إضافة عبارة ما دامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام " إلى نص المادة 812 قانون مدني مصري المتعلق بتقرير حق المرور القانوني للأرض المحصورة.<sup>1</sup>

و إذا كان المشرع الجزائري يربط المطالبة بحق المرور و بقاءه ببقاء الحصر غلا أنه نص على بقاء المرور لو بعد زوال الحصر في حالة استثنائية أوردها في المادة 699 من التقنين المدني.

و على هذا الأساس نتناول النقاط التالية:

#### أولا: أسباب زوال الحصر:

يزول انحصار الأرض عن الطريق العام بالأسباب التي ينتهي بها حق الارتفاق عموما و قد يزول بسبب:

#### 1/ نزع الملكية للمنفعة العامة:

لقد نص المشرع الجزائري على هذا السبب في المادة 878 قانون مدني و المتعلقة بإنهاء حق الارتفاق عندما ذكر أنه: " تنتهي حقوق الارتفاق... بهلاك

<sup>1</sup> يكن زهدي، الملكية و الحقوق العينية الأصلية، ...، ص 110/109.

العقار المرتفق به هلاكاً تاماً... " و من ثمة اعتبر الهلاك التام النهائي للعقار سبباً من أسباب انتهاء حق المرور القانوني، سواء كان الهلاك مادياً أو قانونياً عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة، بحيث يعتبر نزع ملكية العقار المحصورة للمنفعة العامة في حكم هلاكه يؤدي إلى زوال الانحصار لاتصال الأرض مباشرة بالطريق العام، و بالتالي إلى انتهاء حق المرور القانوني.

### ب/ اتحاد الذمة:

و يقصد بها اجتماع القار المحصور و العقار الطي يباشر فيه حق المرور في ي مالك واحد، و لقد نصت المادة 878 قانون مجني جزائري على هذا السبب: " تنتهي حقوق الارتفاق... باجتماع العقار المرتفق به و العقار المرتفق في يد مالك واحد، و يعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين".

و على الانقضاء تمكن في أن هذا السبب يفترض وجود عقارين مملوكين لشخصي مختلفين، فإذا انتقلت ملكية أحد العقارين على مالك العقار الآخر أو انتقلت ملكية العقارين معا إلى شخص آخر أيا كان السبب لهذا الانتقال انتهى الحق.

### ج/ تجزئة الأرض المحصورة:

لقد نصت على هذا السبب المادة 876 قانون مدني جزائري و قد جاء فيها: " إذا جزء العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه لم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به، غير أنه إذا كان الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزء من الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الارتفاق عن الأجزاء الأخرى. " فإذا أصبحت بعض الأجزاء غير محصورة جاز لمالك الأرض المجاورة أن يطلب زوال حق المرور القانوني بالنسبة لهذه الأجزاء من الأرض المجاورة نظراً لعدم

كفاية الممر الموجود العتاد الفلاحي المستعمل، ثم بعد تجزئة الأرض عن طريق قسمتها تخلى احدما عن ممارسة الفلاحة و اكتفى بتخصيص أرضه للسكن، ففي هذه الحالة جاز لمالك محصور.

#### د/ عدم جدوة الحق أو فقد منفعته:

إن هذا السبب الرابع زوال الحصر ما هو في الواقع إلا تطبيق لما جاء في المادة 881 قانون مدني " يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه، إذا فقد الارتفاق كل منفعته للعقار المرافق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرفق به". و عليه إذا زالت المنفعة التي تقرر حق المرور لتحقيقها كأن تقوم الدولة بإنشاء طريق عام مجاور للأرض المحصورة، فإنه يصبح عديم الجدوى و بالتالي يكون لصاحب العقار الذي تم مباشرة حق المرور في أرض هان يطلب إنهاء الحق المرور لزوال الحصر.

#### هـ/ شراء أرض ملاصقة:

قد يقوم مالك الأرض المحصورة بشراء أرض غير التي كان يباشر حق المرور فيها للوصول إلى الطريق العام و تكون هذه الأرض ملاصقة بأرضه و تتصل بالطريق العام فيترتب على ذلك زوال الانحصار.

#### ثانيا. الآثار المترتبة على بقاء حق المرور:

يترتب على بقاء حق المرور و تحوله من حق مرور قانوني إلى حق مرور ارتقائي سيران قواعد حق الارتفاق عليه فيصبح عبئا استثنائيا سند اكتسابه هو الحيازة، و يخضع لنظام التقادم المسقط أو المكسب، حيث يسقط بعدم الاستعمال لمدة 15 سنة و يمكن أن يتملكه الغير بالتقادم المكسب.

كذلك إذا انصر صاحب الحق عقاره ببيعه مثلاً نشأ على عاتقه التزاماً بضمان الاستحقاق إذا كان قد ضمن خلو المبيع من حق الارتفاق، و يترتب على بقاء هذا الحق بعد مرور خمسة عشر سنة تحمل مالك الأرض المجاورة هذا الحق الذي يحد من منفعة عقاره بدون أن يعارض على ذلك، لأن حقه في طلب إنهاء حق المرور بسبب زوال الحصر مقيد بمدة معينة و يهي عدم مرور خمسة عشر سنة و ربما أراد المشرع بتقريره الحكم الذي جاء به المشرع في الماجة 699 قانون مدني جزائري أن يحقق استقرار وضع الأراضي لبقاء الأرض محصورة لمدة طويلة سنة.

و لقد كانت أحكام القضاء الفرنسي التي استمد منها المشرع الجزائري هذا الاستثناء محل انتقادات مستمرة من طر العديد من المفكرين تركزت خصوصاً في عدم وجود فائدة في بقاء حق المرور الذي زال سبب تقرير و هو الحصر، و أن بقاء هذا الحق يؤدي إلا نتائج سلبية تتمثل خصوصاً في خلق نزاعات مستمرة بين الجيران و عدم التسوية العادلة بين الجارين، إلا أن قام المشرع الفرنسي بإصدار القانون رقم 794/71 في 1971/06/25، تضمن إضافة نص المادة 01/685 و الذي اصبح بموجبه اصبح حق المرور للأرض المحصورة ينقضي بزوال الحصر.

و من وجهة نظرنا: نقول بضرورة إعادة النظر في نص المادة 699 من التقنين المدني و ذلك بالنص صراحة على انقضاء حق المرور القانوني بزوال الحصر، و ذلك إما بإضافة العبارة، ما دامت الأرض محصورة عن الطريق العام إله نص المادة 693 من التقنين المجني مثلما فعل المشرع المصري، و إما بإضافة نص آخر بانقضاء حق المرور القانوني مثلما المشرع الفرنسي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>معمر براهيم، مرجع سابق، ص 92.

تحتل الملكية العقارية مكانة هامة في المجتمع من حيث اهتمامات الأفراد، و هذا ما دفع بالدولة إلى التدخل في هذه الملكية متى توافرت ظروف معينة، حيث تقوم بتقييدها للمنفعة العامة تحقيقا للأصلح العام.

و قيود المصلحة العامة هي من النظام العام، و هي صفة مستمدة أساسا من هدف تحقيق المنفعة العامة، و يترتب على هذه الصفة تعويض المخالفين جزائية و غرامات مالية لا يستهان بها.

أساس تقييد حق الملكية من أجل المصلحة العامة هو كون المصلحة العامة تعلق على أي مصلحة أخرى، كذلك كونها تشمل مصالح عجة أفراد يشكلون جماعة، و الأرجح تغليب مصلحة الجماعة على مصلحة الفرد مقابل تعويض هذا الفرد تعويضا عادلا.<sup>1</sup>

و تتجسد المصالح العامة في السياسات و المخططات الكبرى، التي تهدف على خدمة الحياة الاقتصادية و الاجتماعية للمجتمع، لذا نجد أن الدولة تقوم أحيانا بتقييد الملكية العقارية، الخاصة بقيود سواء هذه القيود كانت قيود شركته تنتقل الملكية العقارية الخاصة و تؤدي إلى نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون أو قيود تحد من سلطات ( المبحث الأول) أو سواء كانت قيود مستقلة بحيث تنقل الملكية العقارية الخاصة المبنية و غير المبنية ( المبحث الثاني).

### المبحث الأول: قيود مشتركة تنقل الملكية العقارية الخاصة

إن انتقال الملكية العقاري الخاصة ترد عليها قيود مشتركة، فعذا تعارضت حقوق المالك مع المصلحة العامة فإنه يضحى بها لأن المصلحة العامة أكثر فائدة

<sup>1</sup> سعيدان أسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، محلية حوليات، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، العدد 33، الجزء الرابع، 2019، ص 57.

ونفعا للجميع، بما في ذلك المالك نفسه لأنه يستفيد من المرافق العامة التي ينجزها.<sup>1</sup> و للتعرف اكثر على محتوى ذلك قسمنا المبحث غلى مطلبين.

### المطلب الأول: قيود نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون

رغم تقديس الملكية الفردية حقا طبيعيات يتمتع به الفرد، لم يقف ذلك حاجزا أمام حق الاعتراف للدولة كماله أصلية في استرجاع هذه الممتلكات و القدرة على نزعها و تجريدها من مالها في حالات معينة و بأساليب مختلفة لدواعي الصالح العام، و يتضمن التجريد من الملكية قيودا تمتثل تكاليف تمس جوهر حق الملكية و تمتثل سلطات الملك.<sup>2</sup>

و تتمثل هذه القيود في: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الفرع الأول)، الاستيلاء المؤقت ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة

إن المالك في بعض الحالات يحرم من ملكيته العقارية الخاصة على عقاره و ذلك من أجل المنفعة العامة، فهنا يمكن لنا أن نصغ من هذا الكلام أن المشرع الجزائري قام بتقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، و جعله قيد من قيود التي ترد على حق الملكية، إلا أن هذا القيد ورد على سبيل الاستثناء لغرض تحقيق المنفعة العامة، و من هذا يمكن لنا تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص 82.

<sup>2</sup> سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 57.



أنها: " قيد قانوني بموجبه تجبر الإدارة الفرد التنازل عن الملكية الخاصة مقابل تعويض مسبق و عادل و مصنف بغرض إنجاز أعمال ذات منفعة عمومية".<sup>1</sup>

و ذهب المشرع الجزائري من خلال نص المادة 677 من قانون المدني انه: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته غلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل".<sup>2</sup>

و نجد أيضا هذا الأساس التشريعي لهذا الأسلوب في دستور 1989، أين تنص المادة 20 منه على: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون أو يترتب عليه تعويض قبلي عادل و مصنف و عملا بهذه المادة صدر قانون يحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو القانون رقم 97-11 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991، المعدل و المتمم، المدد للقواعد المتلقة بنزع الملكية من لأجل المنفعة العمومية".<sup>3</sup>

و من هذا يتبين لنا مما سبق أنه بما أن قانون نوع الملكية يفرض على حق الملكية العقارية المبنية و غير المبنية يقيد دوام هذا الحق فيحرم المال من عقاره، فإن المشرع وضع قيود على المستفيد من نزع الملكية سواء في المرحلة التحضيرية الإجرائية مراعاة و ضمانا لحق الملكية الخاصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بودريعات محمد، نزع الملكية العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة ماجستير في الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص09.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، 2011، ص 104.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 77.

و سنتطرق إلى كل من خصائص و إجراءات نزع الملكية من أحل المنفعة العامة.

أولاً: خصائص نزع الملكية العقارية الخاصة:

أ- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية و جبرية:

لا يجوز نزع الملكية إلا إذا كان ذلك تحقيقاً لمنفعة عامة، و يكون تقدير المنفعة العامة بقرار من الوزير المختص.<sup>1</sup>

فالأصل أن اكتساب الإدارة الأملاك و الحقوق العقارية العامة للخواص، يتم بطريقة التراضي و لا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حال عدم نجاح المحاولة الودية مع صاحب الملك، هذا الشرط من النظام العام، لا يجوز للإدارة تجاوزه.<sup>2</sup>

و يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه طبقاً للمادة 02 من قانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية من أجل المنفعة العمومية، المنشور في جريدة الرسمية، العدد 51.

و بذلك يعتبر هذا الطريق استثنائي و يجب أن يقوم المستفيد من نزع الملكية أولاً لمحاولة اكتتاب العقار أو الحقوق العينية العقارية و فقا لأساليب القانون الخاص، الذي ينظمها القانون المدني.<sup>3</sup>

فمن أجل مسألة نزع الملكية تستعمل الإدارة امتيازات السلطة العامة الغير مألوفة في المعاملات بين الأفراد، و رغم معارضة العقار إلا أن العملية تتم، و هذا

<sup>1</sup> عبد الرزاق الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2009، بيروت، ص 631.

<sup>2</sup> ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سبق، ص 82.

راجع إلى اسبقه و علو المصلحة العامة ن المصلحة الخاصة، و نظرا لطابعها الجبري فقد أخضعها المشرع لقواعد قانونية صارمة حماية الملكية الخاصة التي تعترضها تجاوزت من طرف الإدارة.<sup>1</sup>

### ب. نزع الملكية القصد منه تحقيق المنفعة العامة:

يتم على الإجارة اللجوء إلى نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة<sup>2</sup>، و بالرجوع إلى قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية نجد ينص في المادة الثانية منه في فقرتها الثانية انه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية، و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 157362 الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية، المؤرخ في 13 أبريل 1998 ولاية مسيلة، و التي جاء فيها إلغاء القرار المستأنف الذي تضمن أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزأت للخواص و سمحت لهم بناء مساكن فردية محالة لأحكام المادة 102 من قانون 11/91 السالف الذكر، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 93-187 الذي يحدد كيفية تطبيقه خلافا للأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فقط، و على وجه الخصوص بقصد تحقيق المخططات الوطنية و المحلية للتنمية، و هو ما يفسر بانتقال الجزائر من النظام الاشتراكي الذي يعتمد على التسيير الموجه إلى نظام لبرالي يعتمد على

<sup>1</sup> مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2012-2013، ص 11.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 59.

اقتصاد السوق، مما يفتح المجال للاستفادة حتى الخواص من عملية النزوع مداد يهدف غلى تحقيق النفع العام.<sup>1</sup>

### ج. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتم مقابل تعويض مسبق:

إن الإدارة مقيدة في وضع يدها على الملكيات و الحقوق العقارية بتقديم تعويض عادل و مصنف للمالك و أصحاب الحقوق الأخرى كمقابل عن حرمانهم من ملكياتهم و حقوقهم و يفترض أن يكون التعويض قبل صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة العمومية، و في الأصل يكون التعويض نقديا، و استثناء يمكن اقتراح تعويض عيني، كما أنه يمكن للمتضرر من نزع الملكية إذا رفض التعويض للاستفادة من قطع أراضي بدلا من التعويض و هو ما يسمى بالتعويض العيني حسي المرسوم التنفيذي 187/93.

و المشرع الجزائري قرر تلك الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة رغم بعض الاستثناءات التي تمثل أعداء على حق الملكية العقارية الخاصة، أما بالنسبة للجهة الملزمة بدفع التعويض فغنه يستنتج من حلال المواد 24-25 و 27 من قانون نزع الملكية بان السلطة المصدرة لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة و المتمثلة إما في الوزير أو والي الولاية هو الملزم بدفع التعويض.<sup>2</sup>

### ثانيا: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة:

من أجل تحقيق ضمانات فعالة للمنزوع ملكيتهم أوجب المشروع على السلطة العمومية المختصة إتباع إجراءات و خطوات دقيقة محصورة، قبل النقل التام للملكية، من ذمة الأفراد غلى ذمة الجهة المستفيدة من نزع الملكية أو من هذا

<sup>1</sup> مسعودي ليلي، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 105.

الإجراء، حسب نصوص لقانون 91-11 يجب على نازع الملكية للتعويض عما لحق من ضرر، و تتمثل ه الإجراءات في جملة من القرار و يجب اتباعها و غلا كان تعسفا في استعمال الإدارة لحقها. .

#### أ- التصريح بالمنفعة العمومية:

بعد تحقيق اللجنة و إبدائها رأيها في مدة فعالية المنفعة العمومية تفصح الإدارة بقرار عن تقديرها لوجود منفعة عمومية التي يراد إنجازها، و يتضمن هذا القرار مجموعة من البيانات، و الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية العقارية الخاصة.

و ينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية، كما يبلغ لمعنيين بالأمر و الملك الأصلي بالقرار، و يعلق بمقر بلدية موقع العقار حتى يخول للمالك الطعن في القرار أمام الجهات القضائية.

1

و إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية ليس قرار غافلا للملكية، غلا أنه قيد تمهيد على سلطات المالك الذي يصبح مقيدا بالنسبة لحق البناء او إقامة منشآت على العقار المراد نزع ملكيته أو إقامة أية تحسينات على العقار المطلوب نزع ملكيته، يعترض سوء نية المالك، و أن الهجف منها هو الحصول على تعويض أكبر لأن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤكد ان فقدان المالك أصبح حتميا، فليس من دافع لإقامة هذه التحسينات إلا للحصول على تعويض أكبر، و قد نصت المادة 21 من قانون 11/91 على: " ... غير أنه لا تدخل في الحسابان التحسينات من أي

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 84.

نوع و لا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض ارفع ثمن".

1

### ب. قرار قابلية التنازل عن الحقوق و الأملاك المطلوبة نزعها:

يهدف قرار القابلية للتنازل عن الأملاك على تحديد الأملاك و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها، و هوية الأملاك و أصحاب الحقوق العينية، و ذلك من أجل تحديد التعويض للذي يفترض أن يكون عادلا و منصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.

و قد نص على هذا القرار القانون 91-11 في المادة 23 حيث جاء فيها: " يحرر القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوبة نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الوطنية.<sup>2</sup>

و من هذا يتبين لنا أن قرار قابلي التنازل يحدد مبلغ التعويض لحق الخزينة بالولاية و يقيم الأملاك العقارية و لا يترتب على صدور هذا القرار أ تغيير فيما يخص المراكز القانونية، و بالتالي لا يخرج العقار من ذمة صاحبه المستفيد غلا أنه فرض قيود عليه بشأن سلطة في استعمال العقار و إقامة تحسينات و التصرف المادي او القانوني في العقار بقصد الحصول على تعويض.<sup>3</sup>

### ج. قرار نزع الملكية:

تختتم إجراءات نوع الملكية بنقل ملكية الأملاك المنزوعة على الإدارة نازعة الملكية بصدور قرار نزع الملكية، و ذبك طبقا لنص المادة 29 من القانون 91-

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 78-79.

<sup>2</sup> مسعودي ليلي، مرجع سابق، ص 57.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، نفس الصفحة.

11، حيث نصت على انه يحزر قرار إداري لاغتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية غذا اتفاق بالتراضي أو لم يقدم أي طعن خلال المادة المحددة في 26 من هذا القانون أو إذا صدر قرار قضائي نهائي للصالح نزع الملكية، و هو ما أكدته المادة 40 من المرسوم 186/93 في فقرتها الأولى و الثانية حيث نصت على أن قرار نزع الملكية يصدر عن الوالي بالنسبة للمشاريع المنجزة في حدود الولاية أو ولايتين، أما بالنسب للمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و الاستراتيجي التي يتم تصريح المنفعة العمومية فيها بموجب مرسوم تنفيذي فإن الوالي الموصول إقليميا خو الذي يصدر قرار نزع الملكية، يتضمن نقل الملكية لإفادة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة المنصوص عنها في المادة 10 من نفس المرسوم.<sup>1</sup>

غن هذه المرحلة هي مرحلة إدارية بحث عكس ما هو معمول به في القانون الفرنسي بحيث أن نقل الملكية يكون بموجب امر قضائي صار عن قاضي نزع الملكية.<sup>2</sup>

#### د. تقييد الغدارة بتعويض المالك:

قيد المشرع الغدارة أو المستفيد من نزع الملكية بتعويض صاحب العقار، فأكدت المادة الأولى من تقانون 91-11 على أن يكون التعويض قبلها عاجلا و مصنفًا.

و نصت المادة 21 من نزع الملكية الجزائري، على أنه تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، ذلك أن الإدارة بما

<sup>1</sup> مسعودي ليلي، مرجع سابق، ص 61.

<sup>2</sup> محمد العشاش، نزع الملكية في الجزائر، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولد معمري، تيزي وزو، 2007، ص 48.

لديها من سلطة لالا يجوز لها أن تحصل على عقارات بثمن بخص من أجل تنفيذ مشاريعها.<sup>1</sup>

و بعد القراع من جميع الإجراءات يصدر القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إذ يحزر الإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

أ- إذا حصل اتفاق بالتراضي بين الإدارة و المالك.

ب. إذا لم يقدم المالك أي طعن خلال المدة المحددة و هي شهر من تاريخ التبليغ.

ج. إذا صدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية في حالة تقديم طعن.

و بعما يبلغ القرار الخاص بنزع الملكية على المنزوع منه ملكيته و على المستفيد.

و تجدر الملاحظة انه يمكن لمالك العقار المنزوعة ملكيته أن يطلب

استرجاع ملكيته العقار لانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في المجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعينة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الاستيلاء المؤقت

في الأحوال العادية يتم حصول الإدارة على الأموال و الخدمات إلا أنه في الحالات الاستثنائية و الاستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق، العمومي يجوز للإدارة الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الاستيلاء أو التسخير كما يسميه البعض<sup>3</sup>، و لقد نص المشرع الجزائري على الاستيلاء في القانون المدني من

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق ص 85.

<sup>2</sup> ليلي طلبية، نفس المرجع السابق، ص 107.

<sup>3</sup> ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 109.



خلال المواد من 679 إلى 681 مكرر 03، كما تم ذكره في عدد من النصوص القانونية الأخرى كقانون البلدية و قانون الولاية.

و يكون الاستلاء المؤقت في الحالة التي تحتاج فيها الإدارة العقار من العقارات لمدة مؤقتة تبرر نزع ملكيته، و على ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه مع نية رده في نهاية المدة المحددة.<sup>1</sup>

#### أولاً: شروط الاستلاء:

من خلال قراءتنا للمواد من 679 إلى 680 يتضح لنا أن المشرع الجزائري من خلال إقراره للاستيلاء على العقارات، إلا أنه قيده بمجموعة من الشروط وجب العمل بها، و تتمثل في شروط شكلية و أخرى موضوعية.

#### أ- الشروط الشكلية:

و تتمثل فيما يلي:

- يصدر قرار الاستلاء بموجب القرار الإداري على أنه: " العمل القانوني الصادر عن المرفق العامة و الذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة".<sup>2</sup>
- يتم اتخاذ إجراء الاستيلاء بموجب قرار إداري تصدره المؤهلة قانوناً كالوالي.

3

<sup>1</sup> حسين عثمان، محمد شمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، 2004، ص 372.  
<sup>2</sup> محمد الصغير بلعي، القرارات الإدارية، بدون رقم الطبعة، دار العلوم النشر و التوزيع، عنابة، 2005، ص 08-09..

<sup>3</sup> سلت فاتح، الاستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، شهادة ماستر، جامعة زيان عاشور، قانون عقاري، 2014-2015، ص 19.

- و حسب نص المادة 680 الفقرة الأولى من القانون المدني إن القرار الاستلاء يصدر بموجب قرار كتابي.<sup>1</sup>
- المشرع الجزائري استر طان يكون قرار الاستيلاء متضمنا تحديد العقار موضوع الاستلاء و مدته و ذلك بتحديد العقار، مساحته موقعه، اسم المالك وظيفته، تحديد المدة الزمنية المقررة لإجراء الاستيلاء، يكون هذا الإجراء القصد منه الاستعمال و ليس إلي يد المالك من ملكيته.
- تحرير جرد كامل للعقار و يكون قبلي و بعدي.
- تحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للعقار.
- تحديد طريقة و كيفية التعويض.<sup>2</sup>

#### ب. الشروط الموضوعية:

- في إطار تحقيق النفع العامة تلجأ الإدارة إلى الاستيلاء المؤقت على العقار، و لكن وفق شروط:
- أ. وجود ظروف استثنائية و استعجالية: مثل حالة الزلزال، تفشي الوباء، فيضانات، 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 و التراضي.<sup>3</sup>
- ب. عدم الاستلاء على المحلات المخصصة فعلا سكن: هذا الشرط مقيد لسلطات الغدرة بنص المادة 679 من القانون المدني، فإذا قامت الإدارة بالاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن يعد مشويا بخرق القانون، و إن صاحب الملكية

<sup>1</sup> أنظر المادة 680 الفقرة الأولى من القانون 05-10 المؤرخ في 14 يونيو 2005 المعدل و التتم للأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المجني، الجريدة الرسمية، العدد 44.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 11.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 88.

الطي يرى في عمل الإدارة عدم مشروعية القرار الصادر نها يجور له للقضاء المستعجل للمطالبة بتعويض خبير.<sup>1</sup>

ج. عدم خبير قانوني: في حالة عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظرف الاستثنائي بالوسائل العادية تخول لها الحصول على الأموال أو العقارات عن طريق الاستيلاء، و عموماً فإنه على الغدارة مراعاة مدى مناسبة و ملائمة الأجراء المتخذ في الظرف الاستثنائي.

فإننا وجد طريق آخر عادي، فإن الإدارة مجبرة على سلوكه، لان الأمر يتعلق بالملكية الخاصة الفردية التي يحميها و يكفلها الدستور اسمى القوانين، و هذا ما جسده المشرع في الفقرة الأولى من نص الماجة 679 من القانون المدني، إذا أنها تقر بإمكانية الحصول على الأموال و الملكية الخاصة بالأفراد و الخدمات لضمان تسيير الموافق العامة.

و تجدر الإشارة على أتع يجب أن تكون الغاية من سلوك هذا الطريق سير المرافق العامة.<sup>2</sup>

و تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن تكون الغاية من سلوك هذا الطريق ضمان سير المرافق العامة.

كما تلجأ الإدارة إلى استعمال و غيرها من العقود الخاصة، و هذه هي القاعدة العامة، و استثنائية إذا لم تصل الإدارة على اتفاق ودي و كانت في حاجة ماسة

<sup>1</sup> سلت فاتح، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، بدون ذكر رقم الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 136.

غلى الأموال لضمان استمرار الموافق العامة، فإنها تلجأ إلى استيلاء عليها، وفق إجراءات نص القانون و بمقابل تعويض.<sup>1</sup>

د. دفع تعويض: يجب أن يكون التعويض محددًا باتفاق الأطراف و في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض يحدد عن طريق القضاء<sup>2</sup>، إن المادة 681 مكرر نصت على أنه في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض يحدد عن طريق القضاء، مراعاة و غرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، و حسب رأينا هو ترجيح لمصلحة المستفيد و حسب رأينا هو ترجيح لمصلحة المستفيد من الاستيلاء على مصلحة المالك الطي استولى على عقاره، فالمالك لم تراعي ظروفه، كما أن الحالات الطارئة لا يدد للمالك فيها، فهو يجد عقاره موضوع الاستيلاء دون أن يكون سببا في ذلك، و ليس أن يتحمل خسائر الحالات الاستعجالية دون أن يدقر بتعويض عادلا و منصفا.

3

### المطلب الثاني: القيود المفروضة على سلطات المالكون حرمانه من ملكيته العقارية

يمكن أن تلجأ الدولة في إطار سياستها الاقتصادية و العمرانية في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى قيود أخرى من شأنها أن تحد من سلطات المالك دون أن تلغيها أو تعدها.

و للتعرف على هذه القيود قسمنا المطلب الثاني إلى فرعين:

<sup>1</sup> سهلية بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قلمة، 2005-2006، ص 25.

<sup>2</sup> ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 110.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 89.

الفرع الأول: قيد القيود العقارية المفروضة على العقارات المبنية و غير المبنية لخدمة المصلحة العامة.

الفرع الثاني: قيد الارتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات المبنية و غير المبنية للمنفعة العامة.

### الفرع الأول: قيد الرسوم العقارية

يجد المالك نفسه مقيدا برسوم و ضرائب عقارية بسبب ممارسة حق الملكية على عقاره ( المبنى أو غير المبنى) و سبب هذا القيد هو الدور الاجتماعي الذي تؤديه الضريبة في لق شعور العدالة و التكافل الاجتماعي.

و أن الرسوم العقارية تخدم المصلحة العامة بالإضافة على أنها تمتثل مداخيل لتمويل ميزانية الدولة و أن المالك يفرض عليه رسم عقاري و الطي يدخل فيه الرسم التطهيري التي تسدد لصالح البلديات، و تفرض على العقارات المبنية التي توجد بها مصلحة خاصة لرفع القمامات المنزلية، كما تفرض ضريبة على الأملاك العقارية إلى لا تأتي بدخل كالمنازل الثانوية.<sup>1</sup>

### أولاً: الضريبة على الأملاك أو الثروة العقارية:

إن الضرائب العقارية هي ضرائب مباشرة تتعلق بالدخل الناتج عن العقار الذي يتميز بالاستقرار النسبي، و هذا الدخل يكون مقدرا، فللا تفرض الضريبة العقارية على أساس الدخل الذي تقدره الإدارة، و يتنوع الدخل الناتج عن العقار يتنوع منفعة العقارات و طبيته، فتعرض الضرائب على القيمة المحققة بمناسبة بين

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 92.

العقار سواء كان مبني أو ارض فضاء لقيمة إيجاره لهذه العقارات، و أيضا ضرائب المداخل الفلاحية للأراضي الزراعية.<sup>1</sup>

إن الضريبة على الأملاك يسري نطاقها على:<sup>2</sup>

- 1- القيمة الصافية للأملاك العقارية المبني و غير المبنية التي لا تأتي بدخل.
2. يقتصر نطاقها على الأشخاص الطبيعيين إذ تجاوزت قيمة أملاكهم العقارية و المنقولة ثمانية ملايين دينار جزائري، و هي ضريبة سنوية تصريحية.
3. الأشخاص الطبيعيون الذي ليس لهم مقر جبائي بالجزائر بالنسبة لأحكامهم الموجودة بالجزائر.

مع العلم الضريبة على الأملاك تحسب بتطبيق معدل تصاعدي محصور ما بين 0 و 20.5 % و يلزم المالك بدفعها في تاريخ استحقاقها، و في حالة التأخير في تقديم التصريح أو في الدفع يتعرض غلى تطبيق عقوبات عليه تتمثل في الزيادة بنسبة معينة في قيمة الضريبة.<sup>3</sup>

بالنسبة لإعادة النظر بصفة جذرية في الضريبة هي الممتلكات العقارية باعتبارها الموارد الداخلية الحقيقية للبلاد، يعتبر من ضمن توصيات اللجنة الوطنية للتعديل الجبائي، و توجهت هذه اللجنة إلى أنه يجب إخضاعها للاقتطاع الجبري بمجرد تملكها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارن، دار الجامعية الجديدة، الطبعة 2009، ص 57.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 97.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 97.

<sup>4</sup> حبيب فاطمة، الجبائية العقارية، شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 35.

و بالرجوع غلى نص المواد من 261 إلى 248 من قانون الضرائب المباشر و الرسوم المماثلة<sup>1</sup>، يتضح أن المشرع الجزائري قد اقر صراحة أن الرسم المفروض على العقارات المبنية هو ضريبة سنوة بنصه يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات المبنية، علما أن حساب السنة وفقا للسنة المالية هذا يتماشى بمبدأ الشروع في تنفيذ ميزانية الدولة أو صرف الميزانية.

غير أن تطبيق مبدأ السنوية لا يطبق على إطلاقه، لأنه يمكن للمشرع الجزائري النص بعض الحالات على تحصيل إيرادات الرسوم على العقارات المبنية الضريبية و مراعاة ظروفهم المالية.<sup>2</sup>

إن هذه الضريبة ستدفع أصحاب العقارات التي لا تأتي بدخل بتأجيرها، كما أن لها دور كبير في الاستثمارات، من حيث أنها تحفز في تعزيز فرص الاستثمار عن طريق الاستفادة من إعفاء الضريبة تخفيض جبائي، وفقا لموقع المشاريع على التنمية الاقتصادية بالإضافة إلى الاستفادة من مزايا، و تؤدي إلى نجاح الاستثمار العقاري، و تحقق العدالة الضريبية، و بالتالي تحقق العدالة الضريبية و بالتالي تحقق المالية العقارية الخاصة ويفتها الاجتماعية.

ثانيا: الرسم العقاري: الرسم هو عبارة عن مبلغ من المال يدفعه المكلفون غلى خزينة الدولة مقابل الحصول على خدمة خاصة، و الأصل أن يكون هذا المبلغ بصورته تماشيا مع خدمة استعمال النقود في التعامل و المبادلات الاقتصادية في

<sup>1</sup> أنظر إلى نص المادتين 261 و 248 من قانون الضرائب المباشرة و الرسم المماثلة.

<sup>2</sup> محمد الصغير بلعلي، يسرى أبو العلي، المالية العامة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص

الوقت الحاضر، كما أن الدول تتفق المال في سبيل تحقيق أهدافها العامة بصورة نقدية، و تقدر مبالغ نفقاتها و إرادتها بصورة نقدية.<sup>1</sup>

و الرسم العقاري يعتبر ضريبة سنوية يتحملها المالك في بداية شهر جانفي، و أي شخص يملك عقارات بعد هذا التاريخ لا يخضع للرسم إلا ابتداء من أول جاني للسنى القادمة، و أي تغيير يقوم به المالك كتشييد بناية جديدة ا هدم جزء منها أو كلها يخضع لرسم عقاري يخص فائدة البلديات، أما التحصيل هو من اختصاص إدارة الضرائب. و فرض الرسم العقاري على كل لملاك الطبيعيين و المعنويين، فيما عدا الدولة و جماعات المحلية المؤسسات العلمية و التعليمية و الأملاك لعقارية التابعة للأوقاف العمومية.

#### أ. الملكيات المبنية الخاضعة للرسم:

أقر المشرع الجزائري فرض الرسم العقاري على جميع العقارات مهما كانت طبيعتها و نوعها، و من بين العقارات المبنية على اعتبارها أكثر انتشارا و تناولنا ما بين الأفراد، بغض النظر عن طرق تخصيصها سواء كانت موجهة للسكن أو التجارة، دون الأخذ بعين الاعتبار صفة مستعملها كان مالكا أو منتفعا.

علما أن المشرع الجزائري اقر إعفاءات، منها ما هي دائمة و أخرى مؤقتة تراعي فيها طبيعة الملك المبنى أو الغرض المخصص له أو صفة المالك له، و نستنتج أن فرض الرسم العقاري على العقارات المبنية يعتمد على طريقة الدخل المقدر المستخرج من القيمة التجارية للعقار ذاته.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جهاد سعيد خصونة، علم المالية العامة و التشريع الضريبي بين النظرية و التطبيق العالمي، الطبعة الأولى، 2010، ص 64.

<sup>2</sup> حجاج نجاة و برياش راضية، الضريبة العقارية و دورها في ترقية الاستثمار، شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، قسم الحقوق، 2017-2018، ص 26.



و قد نصت على هذا النوع من الضرائب المادتين 248 و 249 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة.<sup>1</sup>

و عرف المشرع الجزائري العقار بصفة عامة من خلال المادة 683 من القانون المدني، على أنها أشياء مستقرة يحيزها و ثابتة فيه و لا يمكن و ثابتة فيه و لا يمكن نقلها دون تلف، انطلاقا من مبدأ الشرعية الضريبية، أي لا ضريبة و لا إعفاء غلا بنص<sup>2</sup>.

و قد بينت المادة 279 من القانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة العقارية المشمولة بالضريبة و هي:

- المنشأة المخصصة لإيواء الأشخاص و المواد أو لتخزين المنتجات.
- المنشأة التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية، الموانئ و محطات السكك الحديدية و محطات الطرقات، بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و رسائل الصيانة.
- الأراضي الفضاء المستغلة لغير الزراعة و يجب توفر شرطين و هما أو تكون الأرض مستخدمة أو مستعملة، و أن تكون الأرض مزروعة.
- أما فيما يخص العقار بالتخصيص فإن المشرع الجزائري قد استبعد خضوعها لأحكام التشريع الضريبي.<sup>3</sup>

و قد وضع المشرع الجزائري استثناءات و إعفاءات مؤقتة لأسباب اجتماعية، قصد تشجيع البناء و التعمير، فتعفى بصفة مؤقتة.

1. العقارات المبنية التي على وشك الانهيار.

<sup>1</sup> أنظر المادتين 248 و 249 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة.

<sup>2</sup> محمد جمال ذنبيات، الضريبة المبنية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2002، ص 85.

<sup>3</sup> برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 112.

2. العقارات المبنية التي تمثل الملكية الوحيدة و السكن الرئيسي لملاكها، عندما لا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 800 دينار جزائري.
- و قد وضع المشرع الجزائري استثناءات و إعفاءات مؤقتة لأسباب اجتماعية قصد تشجيع البناء و التعمير، فتعفى بصفة مؤقتة:
1. العقارات المبنية التي على وشك الانهيار.
2. العقارات المبنية التي تمثل الملكية الوحيدة و السكن الرئيسي لمالكها، عندما لا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 800 دينار جزائري.
3. البنايات الجديدة و إضافة البنايات، و يكون إعفاء لمدة سبعة سنوات ابتداء من السنة الموالية التي تلي الإنجاز.
4. البنايات و إضافة البنايات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب المستثمر الذي يستفيد من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب لمدة 03 سنوات من تاريخ إنجازها.
- و يعتبر الرسم التطهيري على العقارات ملقحا بالرسم العقاري و مرتبطا باستفادة أصحاب الملكيات المبنية من رفع القمامات المنزلة اليومية، و يتم تأسيس سنويا و مجال تطبيق الرسم تخضع له كل بناية تقع داخل بلدية تتوفر على مصلحة رفع القمامات المنزلية، و يحدد حسب عدد السكان.<sup>1</sup>
- بالإضافة إلى ذلك يعتبر الرسم السنوي على السكن أيضا ملحقا بالرسم العقاري، فالعقارات المبنية سواء كانت محلات معدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني يستحق عنها رسم سنوي ثابت حدد بموجب المادة 67 من قانون المالية 2003 بـ 300 دينار جزائري، و يسري هذا الرسم على الملكيات المبنية الموجودة في

<sup>1</sup> حجاج نجاة و برباش حنان، مرجع سابق، ص 28.

البلديات مقر الدائرة و كذا مجموع بلديات المدن الكبرى، و يدفع ناتج الرسم بعد ما يحصل من شركة سونلغاز إلى البلديات.<sup>1</sup>

ثانيا: الملكيات غير المبينة الخاضعة للرسم:

و لقد حددها المشرع الجزائري في أربعة أنواع و هي كالتالي:

1. الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير: و لقد نص عليها المشرع الجزائري في

قانون التوجه العقاري من خلال المادتين 20 و 21.

2. المحاجر و مواقع استخراج الرمل و المناجم في الهواء الطلق: تخضع للقانون

الضريبي كونه يعتبرون من العقارات، أما ما يستخرج منها فلا تخضع إلى الرسم

المطلق على العقارات غير المبنية، كون هذه المستخرجات أصبحت تأخذ حكم

المنقول بعد قطعها و استخراجها.

3. مناجم الملح و السبخات: تعد عقارات كل من المناجم التي يستخرج منها الملح

و السبخات، و تفرض علي الضريبة على العقارات الغير مبينة، و أسسا فرض

الضريبة هو أن تكون هذه السبخات منتجة فعلا أو قابلة لأن تكون منتجة.

4. الأراضي الفلاحية: تخضع هذه الأخيرة بموجب المادة 261 من قانون الضرائب

المباشرة و الرسوم المماثلة على الضريبة على العقارات الغير مبينة، لكن وعاء

الضريبة هو القيمة الإيجارية للأرض و ليس الدخل الذي ينتج عن الأرض

الفلاحية.

أما الملكيات الغير مبنية المعفاة من الرسم، فحددها المشرع بموجب المادة 261 من

قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و هي:

1- الأراضي النابعة للأملاك الوطنية.

2- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.

<sup>1</sup> حجاج نجاة و برياش راضية حنان، مرجع سابق، ص 28.

## 3- الأملاك الوقفية.

إن حساب الضريبة على الملكيات غير المبينة وفقا للمادة 261 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة هي ناتج القيمة الإيجارية للملكية غير المبنية مضروبا في مساحة بالمتر المرعب أو الهكتار و هذا حسب الأرض، و المنطقة المصنفة فيها.<sup>1</sup>

ثالثا: الفرق الرسم و الضريبة العقارية:

هناك أوجه تشابه و أوجه اختلاف حيث أنهما يتفقان في كونها فريضة مالية نقدية و تدفع بصفة نهائية للدولة.

و يختلفان في الطبيعة، فطبيعة الضريبة في الزامية جبرية لا علاقة لها بإرادة المكلف، أما طبيعة الرسم تتوقف على إرادة المكلف و رغبة في الاستفادة من الخدمة التي يفرض عليها الرسم.<sup>2</sup>

كما يختلفان أيضا في أن الضريبة تفرض من دون مقابل خاص بالملكية مباشرة، أما الرسم إنه يدفع لقاء خدمة يستفيد منها المكلف مباشرة. و تختلف الضريبة على الرسم من حيث أداء فرض كل منهما، فالضريبة تفرض بالقانون، أما الرسم فاختلف علماء المالية العامة حول السلطة التي تفرضه و تحدده، بعضهم يرى أن الرسم يحدد عن طريق السلطة التشريعية و لا يترك أمر تحديده إلى السلطة التنفيذية، و بعضهم يرى بأنه يكفي وجود قانون ينص على فرض الرسم و على السلطة التنفيذية أن تقرر بلوائح و قرارات إدارية و غنما لا بد من موافقة السلطة التشريعية عليها في شكل قانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حجاج نجاة و برياش راضية حنان، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> المرجع سابق، ص 07.

<sup>3</sup> علي أحمد سليمان، الضرائب في السودان، جامعة الخرطوم، الطبعة 1970، ص 21.

### الفرع الثاني: الاتفاقات الإدارية

إن الاتفاقات الإدارية للمنفعة العمومية تنشأ بموجب نص تشريعي، لها طابع إداري، هدفها هو تحقيق المصلحة العامة و ليس بالضرورة وجود عقار مخدوم كالارتفاقات المدنية، و إنما العبرة بوجود عقارات الخواص، قصد تحقيق مصلحة عامة، فهذه الحقوق تنشئ قيوداً يتمثل في الالتزام الذي تفرضه الإدارة على عاتق مالك العقار الخادم أو الممثل بحق الارتفاق.<sup>1</sup>

و عادة أهم الارتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العمومية هي:

#### أولاً: ارتفاقاً إدارية للأماكن العمومية:

قد تتقرر قيود على الملكيات الخاصة المبينة أو غير المبينة، و هذا حماية للأماكن العمومية، البعض منها محلها الأماكن العمومية الاصطناعية، و البعض الآخر محلها الأماكن العمومية الطبيعية، و الارتفاقات الإدارية المقررة حماية للأماكن الاصطناعية أهمية عملية في إدارة المرافق الاصطناعية و من بينها ارتفاقات الطرق العامة التي تأتي صور التزامات مفروضة على الأماكن المجاورين كحضر زراعة النباتات التي تعيق الرؤية خاصة في المنحنيات و التقاطعات أو حفر الآبار.<sup>2</sup>

أما الارتفاقات الإدارية المقررة حماية للأماكن الطبيعية أهمها:

ارتفاقات المجاري المائية، فصاحب العقار المحاذي للمجاري المائية و البحيرات و الشطوط ملزم بتحميل الارتفاقات و السماح بحرية مرور عتاد الإدارة و المقاولين المكلفين بأعمال الصيانة و تنظيم و حماية الحواف.<sup>3</sup>

ثالثاً: ارتفاقت المواصلات والسلكية و اللاسلكية:

<sup>1</sup> ليلة طلبية، مرجع سابق، ص 111.

<sup>2</sup> سعيدان أسماء، المرجع سابق، ص 62.

<sup>3</sup> سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 62.

تخص تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية و اللاسلكية على الأملاك الخاصة، سواء كان ذلك فوق الأرض العاجية أو في بطانها أو فوق المنشآت و المباني، و لقد حول القانون للأعوان المكلفين بتركيب أجهزة الدخول للعقارات بموجب امر على عريضة للأعوان الدخول إلى الملكيات الخاصة، و هذا حسب المادة 43 من الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-2000 المؤرخ في 05 أوت 2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية.<sup>1</sup> و يعوض المالك عن تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية و اللاسلكية فوق المنشآت و المباني إذا حصل ضررا مباشرا و أكيدا<sup>2</sup>

**رابعاً: ارتفاعات إدارية متعلقة بالملكية العامة للمياه:**

إن مالكي العقارات المبنية أو غير المبنية المحاذية للمجاري و البحيرات و السبخات و الشطوط و البرك، ملزمون بتحمل الارتفاعات و السماح بحرية مرور عتاد الإدارة و المقاولين المكلفين بأعمال الصيانة و التنظيم و حماية الحواف، و تمصل حرية مرور الإدارة و عتاها ارتفاعات للمنفعة العامة، و يظهر المساس بحق الملكية عندما تفرض على أرض خاصة غير مبنية محاذية للمجاري المائية ارتفاعات وضع قنوات باطنية أو مكشوفة ( المادة 27 من قانون المياه) حيث لا يتمكن صاحب الأرض من الحفر للبناء عليها، لأن ذلك يتعارض مع تخصيص الارتفاع.

و حسب نص المادة 11 من قانون 12/2005 المؤرخ في 04/10/2005 المتعلق بالمياه المعدل و المتمم لقانون ( 17/83 ) المؤرخ في 19/07/1983، يسمى الجزء العقاري أو الجزء من أرض الخواص الذي يتحمل الارتفاع " الحافة

<sup>1</sup> سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 63.

<sup>2</sup> أنظر المادة 51 من قانون 03-2000 المؤرخ في 05/08/2000 المحدد لقواعد المتعلقة بالبريد و المواصلات السلكية و اللاسلكي.

الحرّة" و قد حددت المادة 10 من قانون 2008/12 السابقة الذكر عرض الحافة الحرّة الموازية لمجري المياه التي قد تصل على 05 أمتار، و بذلك فمالك العقار المحاذية لا مجاري المائية ينحمل اتفاق قد يصل إلى 05 أمتار داخل عقار إذا لم توجد مسافة كبيرة بين العقار الخاص و المجرى المائي كذلك إن المجاري قنوات التحويل وجر المياه و مجمعات المياه ملزمون بسماع لمستخدمي الإدارة المرور على ممتلكاتهم الخاصة على اتساع 05 أمتار على جانبي الأملاك العمومية الاصطناعية، و يتعين على كل مالك أو مستعمل لعقار خاضع للاتفاق أن يتمتع على القيام بأي عمل من شأنه يمس بالغرض الذي وضع من أجله الاتفاق.<sup>1</sup>

**المبحث الثاني: قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و الغير المبنية**

إن الملكية العقارية المبنية و غير المبنية مثقلة بقيود مستقلة مراعاة للمصلحة العامة افرها المشرع الجزائري لتفادي الخلافات بين الجيران.

### المطلب الأول: الملكية العقارية المبنية

إن المشرع الجزائري من خلال حمايته للملكية العقارية الخاصة المبنية اقر مجموعة من القيود فالمالك له سلطة التصرف المادي في عقاره و لكن ليست مطلقة و هي مقيدة بقانون العمران، فلا يجوز له إن يقوم بأعمال البناء كتشييد أو هدم تجزئة و غير ذلك غلا بعد الحصول على قرارات إدارية و شهادات عمرانية تقدم من الجهات الإدارية المختصة، بالغضاه إلا أنه فرض أيضا قيود للحفاظ على التراث الوطني و حماية للبيئة و الأماكن السياحية و تولت الهواء و المياه، و هذه القيود مفروضة على الأملاك العقارية المبنية المملوكة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية و ذلك لتحقيق المصلحة العامة.

<sup>1</sup> حسانين محمد أمين، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، شهادة ماستر، فرع قانون مدني، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013-2014، ص 07.

## الفرع الأول: قانون العمران

قانون العمران عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية المتعلقة بتهيئة و تخصيص و تنظيم المساحات، و لقد كيف المشرع الجزائري النصوص القانونية المتعلقة بالعمران ليتمشى مع التطورات الحاصلة على أشغال التهيئة و التعمير المتمثلة في إقامة بنايات جديدة أو إجراء تعديلات عليها، كتوسيعها أو تعليتها أو الهدم إذا عذر استغلالها و القيام بعملية تجزئة الأراضي للبناء عليها، و هذا النوع من التصرفات على العقارات لا تكون غلا بعد الحصول على قرار غداري يرخص بها حسب ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

## أولاً: الرهص العمرانية:

إن التتبع الدقيق لقواعد قانون العمران، بهذه الخصائص يبرز أنها قواعد ردعية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة لأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء و الهدم، و يبين المصلحة العامة العمرانية و لم يبقى إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران، و هي القرارات المتعلقة بالبناء و الهدم.<sup>1</sup>

و هذا ما سنتمکن من توضيحه في هذه الدراسة، أما التجزئة فستناولها فيما بعد.

## أ. رخصة البناء:

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، ص 10.



عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير تظهر بانها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 41 من قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير من المادة 52 منه، اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء، كما نجد المادة 06 من القانون 08-15 التي جاء فيها: يمنع القيام بتشديد أي بناية مهما تكمن طبيعتها دون الحصول مسبقا على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.<sup>1</sup>

و من خلال هذه التعاريف السابقة يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم شخص طبيعي، أو معنوي أو من أجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائمة شرط الحصول المسبق لرخصة البناء من طرف السلطة المختصة.<sup>2</sup>

### 1. خصائص رخصة البناء:

تتميز رخصة البناء بمميزات و خصائص تتميز عن بقية الرخص و الشهادات الإدارية العمرانية الأخرى و هي:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق تسلم قبل البدء في تشييد البناء و بدونها لا يمكن البناء و اعتبر البناء غير شرعي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية، العدد 44، ص 2008.

<sup>2</sup> شعلال سهام، و عطاق نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 29/90، شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ألكلي محمد أولحاج البويرة، قسم قانون الخاص، 2017، ص 08.

<sup>3</sup> عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جليل، العدد الثاني، بدون ذكر السنة، ص 219.

- قرار يصدر من جهة إدارية مختصة: فهي عبارة عن عمل إداري يصدر من جهة محددة قانونا و المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، و ذلك حسب المادتين 48 و 49 من القانون 29/90.<sup>1</sup>

- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تعيير بناء قديم، فلا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البيانات الجديدة بل تشمل أيضا التغيير و التعيين في المباني القائمة، كلما رفضت الإدارة منع التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعاها إلزام الغدارة بمنع الترخيص.<sup>2</sup>

## 2- نطاق تطبيق رخصة البناء:

هو معرفة أشغال البناء المستوجبة لها و المعفاة منها:

### أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:

بمراجعة نص الماجة 52 من القانون 29 /90 نجدها تتطلب رخصة البناء في:

- إنشاء المباني و هو البدء في إقامتها لأول مرة، و حتى تكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة و أن تتدخل يد الإنسان في إقامة و أن يكون مستقرا ثابتا في الأرض.<sup>3</sup>
- تمديد البيانات الموجودة، و المقصود بذلك هو زيادة مساحتها أو حجما كغزالة حائط فاصل بين حجرتين لجعلها حجرة واحدة.

<sup>1</sup> أنظر المادتين 48-49 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> عزري الزين، مرجع سابق، ص 12.

<sup>3</sup> عبان عبد الغني، مرجع سابق، ص 221.

- تغيير البناء: و هو التعديل الذي يمس الواجهات الخريجة التي تطل على الساحات العمومية، و الهدف من
- لك هو الحفاظ على المنظر الجمالي للشارع ة الساحات العمومية.
- تدعيم المباني يقصد به تقوية المباني و غزالة مالها من خلل، فقد استوجب القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل الشروع في هذه الأعمال نظرا لما تحتاجه من رقابة و تقنيات خاصة.<sup>1</sup>

### أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء:

استبعدت المادة 53 من القانون 29/90 البنايات التي تحتمي سرية الدفاع الوطني من رخصة البناء و أوجبت على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال البناء و التعمير، فكل الهياكل القاعدية العسكرية القاعدية الخاصة، التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التباعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعني برخصة البناء أو غيرها من الرخص و الشهادات الأخرى.<sup>2</sup>

### 3. آثار شروع امتثال المالك بقيد رخصة البناء:

إن الشروع المالك في أشغال البناء دون رخصة يمثل مخالفة، و تحرر بشأنها الشرطة العمرانية محضر إثبات المخالفة، و يرسل غلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في ظرف 72 ساعة فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في اجل 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة مع تحمل المخالف تكاليف عملية الهدم دون الحاجة للجوء السلطة البلدية إلى

<sup>1</sup> شعلال سهام و عطاق نادية، مرجع سابق، ص 13.

<sup>2</sup> عبيان عبد الغني، مرجع سابق، ص 222.

الجهات القضائية المختصة، أما في حالة لجوء المخالف للقاء للمعارضة عن قرار الهدم، فهذا لا يعيق أجواء الهدم المتخذة من قبل السلطات الإدارية.<sup>1</sup>

### ب- رخصة الهدم:

نص على رخصة الهدم المتمم 15-19 انه: " تطبيق لأحكام المادة 60 من قانون 29/90، لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية أو كلية بالبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.

و من هذا يتبين لنا أن رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري صادر من جهة مختصة تمنح للمستفيد الحق في غزالة بناء سواء كلياً أو جزئياً إذا ما كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.<sup>2</sup>

الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء جون الحاجة لترخيصه غلا أنه في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف المالك مقيد برخصة الهدم في المناطق التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، كذلك غذا مان عقاره كمعلمات ارخيا فهو مجبر لإصدارها و الهدف من وضع رخصة الهدم هو المحافظة على المناطق المصنفة، و لتتمكن الإدارة من الموازنة بين مخالف أصحاب البيانات قد تسبها تنفيذ الأشغال.<sup>3</sup>

### ثانيا: الشهادات العمرانية:

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 121.

<sup>2</sup> شعلان سهام و عطاق نادية، مرجع سابق، ص 60.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 122.

إن المشرع قيد المالك ببعض الشهادات العمرانية لضبط العمليات العمرانية و جعل الحصول على شهادة التعمير اختيارية، و لم يرتب أي جزاءات عند عدم الحصول عليها.

و نصت على شهادة التعمير المادة 51 من قانون 29/90 بقولها يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة. و من ذلك نستخلص أن شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إدارية تسلم طرف سلطة مختصة فيها حقوقه في البناء و جميع الارتفاقات.

#### أ. شهادة التقسيم:

إن تقسيم العقارات المبنية يقتضي الحصول على شهادة التقسيم، و التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون رقم 91-29، و شهادة التقسيم تعرف على أنها وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يطلب من يرغب في تقسيم عقار المبنى، و هذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكية المبنية على قسمين أو أكثر، إذ هي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية و تنظيم النسيج العمراني.<sup>1</sup>

#### ب. شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، و تعرف على أنها: تلك الشهادة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية رخصة البناء و الشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية و نتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أفلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 209.

<sup>2</sup> أفلواي لد رابح صافية، مرجع سابق، ص 185.

و من هذا يتبين لنا أنها وثيقة تثبت انتهاء من بناء كان موضوعه رخصة البناء و تسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصت البناء، و يعتبر الحصول عليها أمراً وجوبياً، فعلا المالك عند انتهاء إنشائه يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت انه يمكن استعمال و استغلال العقار المبني الذي انجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقاً للمواصفات، و أن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الارتفاق و حق المثل.<sup>1</sup>

أما إذا قام المالك بتغيير أو تشييد و تعليه، أ مختلف أعمال البناء دون رخصة أو شهادة عمرانية، فالإدارة يمكنها أن تجبر صاحبها لوقف الأشغال مع إنزال العقوبات المتعلقة بهدم العقار المبني دون الحاجة للجوء إلى القضاء مع تطبيق الغرامات الجزافية المناسبة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: قانون التراث الوطني

قانون التراث الثقافي هو جميع الممتلكات الثقافية و العقارات بالتخصيص المنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية و في داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، و الموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية و الإقليمية الوطنية المورثة عن مختلف الحضارات المتقاعدة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 123.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 123.

<sup>3</sup> المادة 02 منقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي الوطني، العدد 44، 1998.

و تعد جزءا من التراث للأمة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة  
تفاعلات اجتماعية و إبداعات و الجماعات عبر العصور و التي لا تزال تعرب  
عن نفسها من الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا.

و الممتلكات الثقافية العقارية تصنف على المعالم التاريخية و المواقع الأثرية  
بالإضافة إلى المجموعات الحضرية أو الريفية.

**أولاً: تفيد سلطات المالك الممتلكات العقارية المصنفة كمعالم تاريخية:**

حسب نص المادة 13 من قانون 04/98 المؤرخة في 15/06/1998

المعلقة بحماية التراث الوطني، لا يجوز لأصحاب الممتلكات العقارية المصنفة  
كمعالم تاريخية و المسجلة ممتلكاتهم في قائمة الجرد الإضافية، أن يقوموا ابتداء  
من تاريخ التسجيل باي أشغال على عقارتهم دون المراقبة التقنية لمصالح الوزارة  
المكلفة بالثقافة و دون استصدار رخصة مسبقة من الوزير مسبقاً من الوزير  
المكلف.

و مع العلم أن المالك بالحصول على الرخص المسبقة في جميع الأشغال  
التريم البناء، الإصلاح الإضافية، التغيير حتى أبسطها مثل تركيب الهاتفية و  
الهوائية و الجوفية و أنابيب الغاز، قنوات التطهير، غرس الأشجار أو قطعها لأنها  
قد تمثل بصريا ضرر بالجانب المعماري، و هذا حسب نص المادة 99 من قانون  
04-98 السابق الذكر<sup>1</sup>.

و حسب المادة و حسب المادة 96 الفقرة الأولى قانون 98-04 يعاقب كل  
من يتلف أو يشوه عمداً أحد الممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المصنفة أو

<sup>1</sup> المادة 99 من قانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي الوطني.

المقترحة للتصنيف أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافية دون المساس بأي تعويض عن الضرر و بالحبس مدة سنتين إلى 05 سنوات و بغرامة مالية من 20.000 دينار جزائري إلى 200.00 دج. و ذلك فعلى صاحب الممتلكات العقارية المصنفة عند شغله و استعماله للمعلم الثقافي و التقيد بالتراخيص المسبق الصادر عن وزير المكلف الثقافة المحدد فيه الواجبات التي تتلاءم مع متطلبا المحافظة عليه.

و أن فرض المشرع الجزائري قيود على سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف المادي في العقار المصنف كذلك فرض قيود على التصرف القانوني في العقار فأكدت المادة 49 من قانون 98-04 أن صاحب الممتلك العقارية الثقافي إذا أراد التصرف القانوني في عقاره بمقابل أو بدون مقابل، عليه أن يستصدر رخصة من الوزير المكلف بالثقافة و حسب المادة 48 ممن نفس القانون فإن الدولة تمارس حق الشفعة الإدارية و لحلول محل المشتري بقوة القانون إذا تصرف المالك بالبيع، و يكون لهذا الأخير مهلة شهران الإعراب عن دره، و في حالة التصرف دون رخصة فيعد التصرف باطلا مطلقا بقوة القانون.<sup>1</sup>

**ثانيا: دمج الممتلكات العقارية المصنفة ضمن الأملاك العمومية التابعة لدولة:**

يوجد وسيلتان لدمج الممتلكات العقارية المصنفة ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة:

**الوسيلة الأولى:** وسائل القانون الخاص، حيث تندمج الممتلكات ضمن الأملاك العمومية عن طريق الاقتناء بالتراضي بعقد قانوني كالشراء أو التبادل أو التبرع و هذه الوسيلة، لا تمثل قيودا لأنها برضا صاحبها.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 125.



أما 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، وهذه الوسيلة تمثل القيد الذي بمقتضاه تدمج الممتلكات بدون رضا المالك، مع العلم أن الدولة لها تنزع ملكيته الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترحة تصنيفها لا سيما في حالة رفض المالك الامتثال للتعليمات التي يفرضها الأجر الخاص بالحماية، كأن يكون اشغل أو استعمال المعلم الثقافي لا يتلاءم مع متطلبات المحافظة عليه، و ابدى المالك رفض لمعالجة الوضع أو تعذر عليه القيام بأشغال الصيانة أو أن قيمة العقار الحقت ضررا بسلامة الممتلك الثقافي.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الملكية العقارية غير المبنية

نظرا للوظيفة الاجتماعية المنوطة بها الأراضي الفلاحية و العمرانية، و مقارنة مع الملكية العقارية المبنية أحيطت الأراضي بقيود أوسع تصل على تقيد سلطة التصرف القانوني.

و هدف قيود الأراضي الفلاحية المساهمة في مسار التنمية الاقتصادية، أما قيود الأراضي العمرانية فتهدف إلى محاربة تدهور النسيج العمراني و تخصيصا أراضي لبناء المساكن الاجتماعية أو الأماكن الترفيهية و السياحية.<sup>2</sup>

و لهذا سنبين مختلف القيود من خلال ما يلي:

الفرع الأول: قيود قانونية متعلقة بالأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني: قيود قانونية متعلقة بالأراضي العمرانية.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 126.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 136.

### الفرع الأول: القيود القانونية المتعلقة بالأراضي الفلاحية

إن الأراضي الفلاحية لها دور كبير و هام في اقتصاد البلاد لهذا المشرع تدخل و قيدها و ألزم مالكيها بموجب استغلالها، كما قيد سلطة تصرفه القانوني بحق ممارسة الشفعة الإدارية.

#### أولاً: قيد وجوب استغلال الأراضي الفلاحية

49 لقد عرض المشرع الجزائري الأراضي غير المغلة من خلا نص المادة من قانون 25/90 السابق الذكر حيث تنص المادة: " تعد أرضا مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت شهرة عليه أنها لم تستغل فلاحيا مدة سنتين متعاقبتين على الأقل.

و نصل من نص هذه المادة إلى أن الأراضي التي لم تستغل لمدة موسمين فلاحيين متتالين و تثبت ذلك شهرة علانية تعتبر أرض غير مستغلة، و يقع عبئ استغلال العقار الفلاحي حسب نمط الاستغلال على المالك و تقوم بذلك منفردا، و هو ما يعرف بالاستغلال المباشر طبقا للمادة 48 فقرة 02 من القانون 25/90 و يقع عبئ الإثبات على كل الأشخاص الذي لهم حق الاستغلال مهما كان مصدر الحق و هو ما يسمى بالاستغلال الغير مباشر من صاحب حق الانتفاع.<sup>1</sup>

و من خلال نص المادة 48 من قانون 25-90 يشكل استغلال الأرض الفلاحية تعفسا في استعمال الحق، نظرا للأهمية البالغة للعقار و أن مضمون عدم استغلال يعتبر تعفسا في استعمال الحق نظرا للأهمية البالغة للعقار الفلاحي من

<sup>1</sup> اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص

الناحية الاقتصادية و ما يؤدي من وظيفة اجتماعية، و أن مضمون عدم الاستغلال يعتبر تعفسا في استعمال الحق<sup>1</sup>.

و لقد نهت المادة 52 من نفس القانون على تطبيق عقوبات تصل إلى حد بيع الأراضي جبرا عن المالك أو ممارسة حق الشفعة الإدارية من الهيئات العمومية في حالة عدم استغلال الأرض و عدم امتثال صاحبها.<sup>2</sup>

كذلك المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية مقيد باستغلال الأرض الفلاحية فهو ملزم حسب المادة 05 من قانون 25/90 بعدم الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار و عدم تغيير وجهتها الفلاحية و عدم تقسيم الأرض بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للسياحة المرجعية و قد أكدت المادة 01 /56 منه على أن: كل معاملة تمت خرقا لأحكام المادة 55 أعلاه باطلة و عديمة الأثر.<sup>3</sup>

#### أ- إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي:

يتم إثبات عدم استغلال العقار الفلاحي من قبل لجنة مختصة حددتها المادة 50 من قانون 25/90 و بموجب صور المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 و الذي يضبط تشكل الهيئة الخاصة بذلك و إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، و يؤسس اللجنة الخاصة المذكورة في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 64/87/97 على مستوى كل ولاية. و تتشكل من:

#### 1. مدير المصالح الفلاحية بالولاية.

<sup>1</sup> طالب خالد القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقار الفلاحي، شهادة ماستر، جامعة زياد عاشور الجافة، قسم الحقوق، 2014-2015، ص 50.

<sup>2</sup> راجع المادة 52 من قانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 49، 1990.

<sup>3</sup> راجع المادة 56 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

2. عقد من الغرفة الفلاحية للولاية بعينه رئيسة.

3. عقد من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.

ويتم تعيينهم بموجب قرار من قبل وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات و يمكن للجنة استشارة أي شخص يفيد برأيه، و سحب نص المادة 05 من المرسوم 484/97 المعدلة بالمادة 04 من المرسوم 83/12. و تثبت اللجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية بناء على التحقيقات المستجدة بمبادرة أعضائها من المصالح الفلاحية، و بناء على تبليغ من أي شخص. و بعد إجراء اللجنة التحقيقات اللازمة تعد محضر إثبات حالة توجيهه على الوالي المختص و الوزير المكلف بالفلاحة، و بناء على بليغ من أي شخص. و بعد إجراء اللجنة التحقيقات اللازمة تعد محضر إثبات حالة توجيهه على الوالي المختص و الوزير المكلف بالفلاحة، و في حالة ثبوت عجم استغلال الأراضي الفلاحية يعذر المالك أو الحائز مباشرة بمهمة تتناسب مع قدرات الأرض و الشروط الفلاحية و المناخية للمنطقة التي يوجد بها العقار طبقا للمادة 06 الفقرة 01 المرسوم 484/97<sup>1</sup>

و حسب نص الماجة 51 من قانون 25/90 إذا نقص الأجل الذي حددته اللجنة المذكورة و لم يستأنف المالك أو الحائز على استغلال الأرض بعذر مرة ثانية لوضعها قيد الاستغلال خلال سنة واحدة كما يحق طلب توضيح الأسباب التي أدت إلى عدم استغلال الأرض و هذا ضمن مدة الاعتذار الثاني.

و في حالة ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية و بعد إنذار المالك أو المستمر و انتهاء أجل سنة و بقيت الأرض دون استثمار، تقوم الهيئة المخولة لهذا

<sup>1</sup> طالب خالد، مرجع سابق، ص 51-52.

الفرض بوضع الأرض خير الاستثمار لحساب و على نفقته المالك أو الحائز  
الظاهر إذا كان خصبة و لذلك طبقا لنص المادة 51 من قانون 25/90.

### ثانيا: قيد ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية:

حسب نص المادة 57 من قانون 25<sup>1</sup>/90 يتبين أن المشرع قيد مالك الأرض  
الفلاحية عند بيعها حق الشفعة المدنية إلى الملاك المجاورين، و تقييد المالك الذي  
يريد بيع أرضه بتمديد حق الشفعة المدني المجاورين و هو رغبة للمحافظة على بقاء  
الأراضي الفلاحية بيد العائلة الواحدة و تشجيع توسيع الاستثمار الفلاحية و فتح  
المجال أمان الفلاحين الشباب لتملك المستثمرات الفلاحية بما يتماشى مع التكور في  
طرق الاستغلال و محارة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية.<sup>2</sup>

هذا فيما يخص قيد ممارسة الشفعة المدنية أما فيما يخص الشفعة الإدارية  
فالبائع أو المشتري ملزمان باستصدار رخصة من مدير المصالح الفلاحية للولاية  
التي يقع فيها العقار قبل إتمام تصرفها في شكل عقد نهائي رسمي، و قيد المشرع  
الجزائري المالك عند بيعه للأرض الفلاحية بإمكانية ممارسة الهيئة العمومية حق  
الشفعة الإدارية، فنصت المادة 52 الفقرة الثالثة من قانون 25/90 على " .. و  
في هذا و الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع  
ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر 58/75 المؤرخ  
في 20/09/1975 المذكور أعلاه " و الهيئة العمومية التي تمارس حق الشفعة هو  
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 57 من قانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 140.

بالإضافة على تقييد سلطة عدم استغلال و سلطة التصرف القانوني، و المحافظة عارضه أو يحولها على أرض عمرانية إلا بقيود.

### ثالثا: تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها:

من المعروف أن العقار الفلاحي تحولت أراضيها الخصبة جدا إلى مساحات إسمنتية بامتياز من خلال قطار التعمير المتزايدة، مما جعل المشرع الجزائري يتفطن إلى ذلك و إيجاد مراقبة صارمة فيما يتعلق بعملية تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها، و ذلك باشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال فوق العقار الفلاحي، و المشرع الجزائري أخذ بطبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية لتحويل هذه الأرض و منه نميز بين:

تحويل الأراضي الخصبة جدا أو يتم تحويل هذا النوع بموجب القانون و هذا طبقا لنص المادة 36 من قانون رقم 25/90. كما تحديد القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل.

أما الأصناف الأخرى من الأراضي يتم تحديد كفاءات و إجراءات تحويل هذه الأراضي الواقعة خارج الأصناف السابقة و ذلك طبقا للمادة 31 من نفس القانون كل تحويل يترتب تعويض لفائدة الدولة و جماعتها المحلية في إطار تطبيق المادة 36 سابق الذكر.<sup>1</sup>

### أ. قيود تجزئة الأراضي الفلاحية للبناء عليها:

تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمر الفلاحي و قد صدر في هذا الخصوص المرسوم ( 490/97 ) المؤرخ في

<sup>1</sup> خواديجة سميحة حنان، مرجع سابق، ص 141.

1997/02/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية التي أوجب أن يتم كل عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم و إذا انصبت المعاملة على الأرض الفلاحية و باع المالك حصته منها تقل عن المساحة المرجعية المحددة في المادة 03. فغن المعاملة العقارية باطلة و ممنوعة بقوة القانون.<sup>1</sup>

### ب. قيود متعلقة بحقوق البناء:

03 فيما يخص حقوق البناء عند إقامة منشآت التجهيزات فقد حددت المادة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/03/13 المتعلقة بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، مساحة القطعة الأرضية التي تستغل لإنجاز المنشآت أو البنايات و التي حددت بان لا تتجاوز بواحد من 50 من مساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن 05 هكتارات على أن ترفع بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

### الفرع الثاني: القيود القانونية المتعلقة بالأراضي العمرانية

إذا رغب المال بإقامة بناء أو تشييده أو تسييج أره كما سبق أن وضحنا ذلك في هذه الحالة تكون الأراضي العمرانية مقيدة برخص عمرانية.

و لذلك سندرس قيود متعلقة بحق البناء على الأراضي و السفعة الإدارية على الأراضي العمرانية.

أولاً: قيود قانونية متعلقة بحق البناء على الأراضي العمرانية

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 438.

إذا قرر المالك البناء في أرضه العمرانية فعليه أن يستصدر رخصة التجزئة مع التقيد بعامل شغل الأرض و معامل ما يؤخذ من الأرض، لأنه لا يجوز له أن يستعمل و يستغل و يتصرف في مساحة الأرض بأكملها و البناء عليها.

#### أ. رخصة التجزئة:

تمنح للمالك الذي يريد تجزئة قطعة الأرض إلى حصة أو عدة حصص بغرض لإقامة بنايات عليها، ولا يشترط أن تكون الأرض موضوعة لتجزئة داخل المحيط العمراني لاستصدار الرخصة، و غنما هي لازمة لكل تجزئة للأرض في أي منطقة عمرانية أو خارجها، و حسب ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة الهدم و مطابقة ذلك، انه لا ترخص التجزئة إلا إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي الذي يحدد الكمية الدنيا للبناء المسموح به المحدد للمساحات العمرانية و الخضراء و أنماك البيانات المسموح بها، و إذا كانت التجزئة خارج المناطق العمرانية مقيدة بوجوب مراعاة المساحات المرجعية المحددة قانوناً.<sup>1</sup>

#### ب. معامل شغل الأرض:

إن حساب معامل شغل الأرض عملية تقنية و حسابية، تحسب مساحة الأرض مساحة الأرض ما يتحصل بها من بناء خام و التي تساوي (=) مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء ينقص منه (-) المساحات المخصصة لكل تخشيبات السقف ناقصا (-) مواقف السيارات ناقص (-) مخازن المحاصيل و عتاد الفلاحين أو لإيواء الفلاحين أو لإيواء الحيوانات ناقص (-) المساحات المغطاة

<sup>1</sup> محاضرات في مقاييس التهيئة و التعمير، الطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة و المؤسسات، جامعة طاهري محمد، كلية الحقوق و العلوم الساسية، قسم الحقوق، إعداد الدكتور مأمون، 2018-2019، ص 31.



بالبلاستيك و المخصصة للإنتاج الزراعي و الناتج ما هو يسمى بمساحة الأرضية مع ما يتحصل بها من بناء خام.<sup>1</sup>

### ج. معامل ما يؤخذ من الأرض:

إن المالك مقيد يترك و إنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازه و يحسب معامل ما يؤخذ من الأرض كآلاتي:<sup>2</sup>

معامل ما يؤخذ من الأرض: مساحة قطعة الأرض - المساحة الأرضية للمبنى.

### ثانيا: قيد ممارسة حق الشفعة الإداري على الأراضي العمرانية:

نادرا ما نجد الأرض عارية فكثيرا ما تتواجد عليها مباني أو تكون ملحقة بها، و لقوة اطلب على الأراضي العمرانية و قلة العرض يكون اللجوء إلى حق الشفعة ذا أهمية خاصة و الذي يمارس على كل الأراضي العمرانية بدون استثناء و في المرتبة التي تسبق أصحاب الشفعة المذكورين في نص المادة 795 من القانون المدني الجزائري.

و العرض و الطلب على الأراضي العمرانية لا يكون متساوي في جميع المناطق المحددة بموجب أدوات التعمير، بذلك استعمال حق الشفعة أكثر نجاحة بتحديد المنطقة التي يجب أن تكون خاضعة له بدل أن يبقى معها على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء، و لذا تبقى المناطق التي هي أكبر حاجة لاستعمال حق الشفعة تلك المتواجدة بوسط المراكز الحضرية لموقعها الاستراتيجي و لحيوية النشاط الاجتماعي و الاقتصادي بها، و كذلك تلك الواقعة على أطراف المدن إذ تعد مناطق حساسة تمثل خط تماس بين العاملين الحضري و الريفي و التي تستقطب

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 146.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 147.

اهتمام المضاربين و الذين يلجؤون للاستثمار بشرائها تحسب للتوسع العمراني المرتقب.<sup>1</sup>

و نصت المادة 70 من قانون 25/90 على: ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة يغبه توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمرانية، بصرف النظر عن اللجوء المتمثل إلى إجراء نزع إلى إجراء نزع الملكية، و يطبق حث الشفعة المذكور، مصالح و هيئات عمومية تحدد عن طريق التنظيم، يمارس هذا الحق في المرتبين التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المذكور أعلاه.

تستنتج من نص المادة أن حق الشفعة أنشأه القانون لكل من الدول و الجماعات المحلية، و أن حق الدولة في الشفعة تمارس مباشرة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية و دوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظة العقارية، أما الجماعات المحلية تمارس مباشرة الوكالة الولائية المكلفة بتنظيم العقار الحضري.

و ممارسة حق الشفعة من الدولة و الجماعات المحلية تكون في المرتبة أسبق، و السبب هو أن هذه الأراضي العمرانية تعرف أكثر ضغط عليها من الأراضي الفلاحية، كما أن هدفها تدعين السياحة المحلية للسكن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري، 25/90 مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص 80.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 148. ك

نستخلص ما سبق أن حق الملكية يمكن أن ترد عليها، الكثير من القيود القانونية بعضها يتقرر للمصلحة العامة و البعض الآخر للمصلحة الخاصة، و ترد هذه القيود بصفة عامة على سلطات المالك في الاستعمال و الاستغلال، أو على حرية التملك نفسها، و أن القيود التي تمس حق الملكية يترتب عليها وجوب التعويض لأنها بمثابة نزع مادي للملكية، و لأن القيد يحصر تصرف المالك في عقاره بصفة مطلقة و يستحق بموجبه المالك من التعويض، غير أننا نلاحظ أنه بالرغم من محاولة المشعر خلق توازن بين تحقيق المصلحة العامة و مصلحة المالك من خلال أنه ضمن له تعويضا عادلا، إلا أن ذلك قد أثار الكثير من النزاعات على أرض الواقع، و السبب قد يرجع إلى مقدار التعويض.

و بالرغم من أن المشرع قد وفق في الكثير من الحالات التي فرضها كعدم إجازته للاستلاء على المحلات المخصصة للسكن في الاستلاء المؤقت، و توفيقه أيضا على حد في تنظيم بقية القيود مثل الرخص و الشهادات العمرانية، و فرضه للالتزام المالك عدم التعسف في استعمال ملكيته، إلا أن حمايته للملكية تبقى غير فعالة نتيجة لنقائص، و تتمثل في إهماله لقيد يعد من أهم القيود هو القيد الاتفاقي بحيث تمنع فيه شرط التصرف للمالك، لذلك توجب منع إدراج نصوص قانونية واضحة حول موضوع الشرط المناع من التصرف.

و من جهة أخرى نجد أن المشرع قد وفق في تنظيم هذه القيود و ذلك خلال تقييده للملكية العقار الفلاحي بوجوب استغلال الأراضي الفلاحية و قيد المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي، لأن الغاية من هط التقييد هو المحافظة على ميزة هذا النوع من الأراضي و ما لها من قيمة تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني.

هذا فيما يخص القيود المقررة للمصلحة العامة، أما بالنسبة للقيود المقررة للمصلحة الخاصة فإن ما يمكن قوله أن المشرع قد أصاب من خال إلغاء حق البقاء لكونه قيد خطير اتجاه المؤجر بما أنه يحد من حريته في التصرف في ملكيته. و ما يمكن التوصل إليه أنه رغم أن الملكية العقارية حق دستوري و أنها مضمونة، غلا أنه في ظل هذه القيود تكاد تفتقد ميزتها.

من خلال الانتقادات التي تم توجيهها للمشرع الجزائري، يمكن لنا تقديم بعض التوصيات و التي تمكنه من تغطية بعض النقائص:

وضع معايير كافية لتحديد حالة الجوار كي يجد القاضي على ما يستند عليه لتقديرها.

وضع نصوص قانونية في التقنين خاص فيما يخص شرط المنع من التصرف، بالرغم من تداوله لهذا الشرط إلا أنه لم يخصص له نص قانوني أو تقنين خاص به.

كذلك كان على المشرع الجزائري أن يقوم بتقييد المستفيد من حق المرور القانوني على الأراضي الخاصة بإضافة جملة في نص المادة 693 من القانون المدني و هي أن يكون حق المرور القانوني مخصص لسلسلة الاستعمال والاستغلال فقط حتى لا يتمادى المستفيد من حق المرور القانوني و تفرط في مصلحة المالك، و ذلك بإلغاء المادة 699 من نفس القانون و التي يكتسب بموجبها المستفيد الممر القانوني بالتقادم المكسب عند مرور 15 سنة حتى زوال الحصر، كما يجب ألا يسقط حق التعويض غذا سكت عنه صاحب الحق لمدة 15 سنة مدام الحصر قائما لأن صاح الحق في التعويض يتحمل قييدا خطيرا.

أ. القوانين و المراسيم:

1. المادة 03/14 من أمر ( 74/75 )
2. الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني
3. أنظر إلى نص المادتين 261 و 248 من قانون الضرائب المباشرة و الرسم المماثلة
4. أنظر المادتين 248 و 249 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة
5. راجع المادة 56 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
6. أنظر المادة 57 من قانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري
7. المادة 694 من أمر ( 58/75 ) المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني
8. أمر ( 74/75 )، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي السجل العقاري، المادة 01/09: تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين
9. راجع المادة 52 من قانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 49، 1990
10. المادة 05 من قانون (25/90) المؤرخ في 01/12/1990 التهيئة و التعمير
11. المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 07/12/1996
12. المادة 703 قانون مدني مؤرخ في 04/05/1997، فهرس رقم 97/72

13. المادة 02 منقانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي الوطني، العدد 44، 1998.
14. راجع قرار 188803 مؤرخ في 1999/07/28، م ق 2000م
15. أنظر المادة 51 من قانون 03-2000 المؤرخ في 2000/08/05 المحدد لقواعد المتعلقة بالبريد و المواصلات السلكية و اللاسلكي
16. القانون رقم 12/05، المؤرخ في 2005/08/04، المتضمن قانون المياه، ج ر العدد 60 لسنة 2005
17. القانون رقم 07/05 المؤرخ في 2007/05/13، المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75
18. قانون رقم 15-08 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية، العدد 44
19. قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007
20. أنظر المادة 680 الفقرة الأولى من القانون 05-10 المؤرخ في 14 يونيو 2005 المعدل و التتم للأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المجني، الجريدة الرسمية، العدد 44
- ب. المؤلفات:

1. أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، بدون طبعة، 2004

2. اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003
3. بدران أبو العينين بدران، تاريخ الفقه الإسلامي و نظريته الملكية و العقود، دار النهضة العربية، بيروت، 1968
4. برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعية الجديدة، الطبعة 2009
5. جهاد سعيد خصونة، علم المالية العامة و التشريع الضريبي بين النظرية و التطبيق العالمي، الطبعة الأولى، 2010
6. حبيب فاطمة، الجبائية العقارية، شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001-2002
7. حسين عثمان، محمد شمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، 2004
8. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2006
9. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003
10. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2003
11. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008

12. سعيدان أسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، محلية حوليات، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، العدد 33، الجزء الرابع، 2019
13. عبد الرزاق احمد السنهوري، حق الملكية، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد، ط03، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009
14. عبد الرزاق الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2009، بيروت
15. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة الطبعة الثانية، 2011
16. محمد الصغير بلعلي، يسرى أبو العلي، المالية العامة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003
17. محمد الصغير بلعلي، القرارات الإدارية، بدون رقم الطبعة، دار العلوم النشر و التوزيع، عنابة، 2005
18. محمد جمال ذنبيات، الضريبة الميينة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2002
19. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية الحقوق المتفرعة عنها، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003
20. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، بدون ذكر رقم الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998



21. مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح، الإسكندرية، دار الفتح، 2000
22. مقالاتي منى، النظام القانوني لحق الارتقاء في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014
- ج. الرسائل و الأطروحات:
1. بودريعات محمد، نزع الملكية العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة ماجستير في الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002
2. بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري، 25/90 مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2011-2012
3. تماتي جميلة، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، شهادة في الدراسات العليا، جامعة الجزائر، 2000 / 2001
4. حجاج نجاة و برياش راضية، الضريبة العقارية و دورها في ترقية الاستثمار، شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، قسم الحقوق، 2017-2018
5. حساين محمد أمين، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، شهادة ماستر، فرع قانون مدني، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013-2014
6. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008
7. زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008،

8. سلت فاتح، الاستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، شهادة ماستر،  
جامعة زيان عاشور، قانون عقاري، 2014-2015
9. سهلية بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة  
ماجستير، جامعة قالمة، 2005-2006
10. شرف الدين بوشهير و علي سنوس، القيود الواردة على حق الملكية العقارية  
الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة يحيى فارس، المدية
11. شعلال سهام، و عطاق نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون  
المتضمن التهيئة و التعمير 29/90، شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية  
الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج البويرة، قسم قانون الخاص،  
2017
12. طالب خالد القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقار الفلاحي، شهادة  
ماستر، جامعة زياد عاشور الجافة، قسم الحقوق، 2014-2015
13. عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر،  
جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013
14. قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة و قيودها المقررة للمصلحة الخاصة،  
مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدية، 1999، 2000
15. محمد العشاش، نزع الملكية في الجزائر، شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة  
مولد معمري، تيزي وزو، 2007

16. مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2012-2013

17. معمر براهيم، القيود الخاصة الواردة على الملكية العقارية الخاصة، شهادة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2018

د. المجالات:

1. عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جليل، العدد الثاني، بدون ذكر السنة

2. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث هـ. محاضرات:

1. محاضرات في مقاييس التهيئة و التعمير، الطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة و المؤسسات، جامعة طاهري محمد، كلية الحقوق و العلوم الساسة، قسم الحقوق، إعداد الدكتور مأمون، 2018-2019

2. ملزمي عبد الرحمان، نطاق حق الملكية و حمايته، محاضرات ملقاة على طلبة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثالثة، مادة القانون المجني، 2002/2003

الإهداء

الشكر

01	.....مقدمة
05	.....الفصل الأول: القيود المقررة للمصلحة الخاصة
05	.....المبحث الأول: قيود الجوار
05	.....المطلب الأول: قيود الجوار العامة
06	.....الفرع الأول: قيد عدم التعسف
09	.....الفرع الثاني: قيد مضار الجوار
12	.....المطلب الثاني: قيود الجوار الخاصة
12	.....الفرع الأول: قيود التلاصق في الجوار
20	.....الفرع الثاني: القيود الخاصة بالانتفاع بموارد المياه
24	.....المبحث الثاني: قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و غير المبنية
24	.....المطلب الأول: القيود الواردة على الملكية العقارية المبنية
25	.....الفرع الأول: القيود الواردة لمراعاة مصلحة الجوار
31	.....الفرع الثاني: القيود القانونية مراعاة لمصلحة المستأجر
33	.....المطلب الثاني: القيود القانونية الخاصة بالملكية العقارية غير المبنية
34	.....الفرع الأول: قيد وضع حدود بين أرضين متلاصقين

36	الفرع الثاني: قيد حق المرور .....
45	الفصل الثاني: القيود المقررة للمصلحة العامة .....
46	المبحث الأول: قيود مشتركة تنقل الملكية العقارية الخاصة .....
46	المطلب الأول: قيود نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون .....
46	الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .....
54	الفرع الثاني: الاستلاء المؤقت .....
	المطلب الثاني: القيود المفروضة على سلطات المالك دون حرمانه من ملكيته
58	العقارية.....
59	الفرع الأول: قيد الرسوم العقارية .....
66	الفرع الثاني: الارتفاقات الإدارية.....
69	المبحث الثاني: قيود مستقلة تنقل الملكية العقارية المبنية و الغير المبنية .
69	المطلب الأول: الملكية العقارية المبنية .....
70	الفرع الأول: قانون العمران.....
72	الفرع الثاني: قانون التراث الوطني .....
79	المطلب الثاني: الملكية العقارية غير المبنية .....
79	الفرع الأول: القيود القانونية المتعلقة بالأراضي الفلاحية .....
85	الفرع الثاني: القيود القانونية المتعلقة بالأراضي العمرانية.....

88 ..... خاتمة

92 ..... قائمة المراجع

الفهرس

خاتمة



## ملخص المذكرة

لقد عرفت الملكية العقارية تغيرا مستمرا عبر الأزمنة و القرون الأولى، فكانت الثروة الفرنسية تقدر الملكية العقارية و تعتبرها حقا مطلقا، أما في القرن التاسع عشر، فقد ظهرت مذاهب متطرفة و التي نادى بإلغاء الملكية العقارية، و عليه فالهدف من هذه الدراسة الميول و الرغبة في دراسة نصوص القانون المدني و تحليل مواده و الاهتمام بالإلمام بجوانبه، و البعض الآخر يتجلى في الدور الذي يلعبه هذا الموضوع من بينها تسوية النزاعات العقارية الوصول إلى حلول للتقليص من هذه القيود إذ امكن ذلك.

**الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، القيود القانونية، الحقوق. الخاصة. العامة. النزاعات**

### Note Summary

Real estate ownership has witnessed a continuous change through the early times and centuries, so French wealth sanctified real estate ownership and considered it an absolute right. Studying the texts of civil law, analyzing its articles, and paying attention to its aspects, and others are reflected in the role that this topic plays, including settling real estate disputes, and finding solutions to reduce these restrictions if possible.

**Keywords: real estate ownership, legal restrictions, rights.**

**private.public.disputes**