



الضوابط المقيدة لحق التصرف المادي لضمان القواعد البيئية والصحية في التهيئات العقارية
Controls restricting the right to material disposal to ensure environmental and health rules in real estate developments

د/ سنوسي علي، أستاذ محاضر " أ " ، جامعة بن خلدون - تيارت

Ali.snouci@univ-tiaret.dz

د/ ميسوم خالد، أستاذ مساعد ب، جامعة بن خلدون - تيارت

MISSOUMKHALED@HOTMAIL.COM

تاريخ القبول: 2021/04/30

تاريخ الإرسال: 2020/07/25

الملخص:

يعالج هذا المقال ضوابط حق التصرف في التهيئات العقارية لضمان تحقق البعد البيئي و الشروط الواجب توفرها لممارسة هذا الحق و الإجراءات المتبعة في تنظيمه، وكذا القيود التي ترد عليه، وكما هو معروف فإن حق الملكية العقارية يمنح للمالك سلطة الاستئثار بالعقار وحده، والتسلط من خلال القدرة على التصرف فيه بحرية، ويترتب على الغير واجب قانوني باحترام هذا الحق وعدم الاعتداء عليه، ما يستوجب توفير الحماية القانونية له ويظهر ذلك من خلال ما يخوله في حق اللجوء إلى القضاء لدفع أي خطر يدهمه عن طريق الدعوى القضائية . غير أن حق التصرف في الملكية العقارية لم يعد مطلقا دون رادع أو مانع بل أصبح يؤدي وظيفة اجتماعية بيئية وصحية في آن واحد، فرضت وضع حدود لهذا الحق، رعاية للمصلحة العامة المقدمة على كل المصالح بشرط ضمانها للأبعاد البيئية والصحية والأمنية للمجتمع ككل.

الكلمات المفتاحية:

حق التصرف في الملكية العقارية، البعد البيئي، رعاية المصلحة العامة، ضوابط التصرف العقاري .

Abstract:

This article deals with the controls of the right to dispose of real estate developments to ensure that the environmental dimension and the conditions that are required to exercise this right and the procedures followed in its regulation, as well as the restrictions that are presented to it, are fulfilled, and as is known, the right of real estate property gives the owner the power to monopolize the property alone, and to rule through ability To dispose of it freely, and a third party has a legal duty to respect this right and not to violate it, which necessitates providing him with legal protection, and this appears through what he authorizes in the right to resort to the judiciary to pay any danger to him through the lawsuit. However, the right to dispose of real property is no longer absolute without deterrence or impediment, but rather it performs a social, environmental and health function at the same time.



Key words:

the right to dispose of real property, the environmental dimension, care of the public interest, and the regulations for real estate disposal.

مقدمة :

إن حق التصرف في الملكية العقارية لم يعد مطلقا دون رادع أو مانع بل أصبح يؤدي وظيفة اجتماعية فرضت وضع حدود هذا الحق، رعاية للمصلحة العامة المقدمة على كل المصالح، و حماية للمصلحة الخاصة الأولى بالحماية، ومن هنا تبرز أهمية الموازنة بين المصلحتين، خاصة في ظل التصادم بين الفكرتين، فكرة المصلحة العامة بمفهوم الدولة الحديثة المتدخلة، و فكرة المصلحة الخاصة المضمونة بالدستور¹ والقانون ، حيث نصت المادة 64/1 من الدستور على أن "الملكية الخاصة مضمونة" ، و نصت المادة 674 من القانون المدني المعدل و المتمم على أن : "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"²، ونصت المادة 677 من نفس القانون على أنه " : لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحزال و الشروط المنصوص عليها في القانون .غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة..."³، و للوقوف على أهمية تحقيق الموازنة بين المصلحتين العامة و الخاصة، وكذا مدى توفيق المشرع في ذلك دون الإضرار بالمصلحة الخاصة. وعليه فإن الاطار العام للبحث يتجسد في مجال مما رسة حق التصرف في الملك العقاري باحترام لقوانين والأنظمة التي تفرض قيودا لتحقيق المصلحة العامة للمجتمع وبالأخص ضمان البعد البيئي وعدم تعريضه للخلل، وحماية المصلحة الخاصة للفرد في التمتع باستعمال حقه، ومن هنا يثور الإشكال التالي؛ الى أي مدى يمكننا التسليم بان حق التصرف، حق جامع ومانع؟ ونظرا لارتباط العقار بسيادة الدولة واقتصادها و موروثها الثقافي والتاريخي، ونظرا كذلك لتدخل الإدارة من خلال أعمالها و قراراتها سعيا للموازنة بين المصلحتين العامة والخاصة، والحفاظ

¹: الدستور الجزائري، المتضمن في القانون 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى 143 هـ الموافق لـ 06/03/2016م المعدل للدستور، ج ر ج ج عدد 14 بتاريخ 03/03/2016.

²: القانون المدني الجزائري، صدر بأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم. ج ر عدد 31 بتاريخ 25 ربيع الثاني عام 1428 هـ، 13 مايو 2007 .

³: القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه.



على النظام في كل معانيه، وعلى رأسها النظام العام البيئي، ولعل ثمرة هذا البحث تتجلى في التساؤل التالي :

-هل حق التصرف في الملكية العقارية المكتملة، أو المنشأة لغرض التملك العقاري يؤدي حقا اجتماعيا؟ وله علاقة بالمصلحة العامة للمجتمع؟ وهل يؤدي حقا وظيفيا للأفراد داخل المجتمع؟
المطلب الأول: الضبط العمراني لحق التصرف المادي في الملكية العقارية.

نتطرق فيه إلى النظام العام ودوره في ضبط التصرف المادي الوارد على المملك العقاري، ثم نعرض على القيود المثقلة للتصرف المادي في الملك العقاري حماية لبعض المناطق الخاصة.
الفرع الأول: تقييد التصرف المادي في الملكية العقارية حفاظا على النظام العام.

إن الحفاظ على النظام العام يقتضي المحافظة على الأمن والسلامة العموميين من خلال وضع قيود وضوابط على البناء و الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية البيئة، الى جانب المحافظة على النظام العام الجمالي الذي أصبح عنصرا من عناصر النظام العام.
أولا: الحفاظ على الأمن و السلامة العموميين.

للحفاظ على الأمن العام و الصحة العامة و السكنية العامة، فرض المشرع جملة من الضوابط، تسهر الجهات الإدارية على تحقيقها من خلال سلطتها في الموافقة على منع التراخيص أو رفضها، بعض هذه الضوابط يتعلق بالبناء و بعضها يتعلق بحماية البيئة و البعض الآخر يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى.

أ ضوابط الأمن و السلامة العموميين المتعلقة بالبناء -

- جاء المرسوم رقم 91-175¹ بجملة من القواعد التي يمكن من خلالها منع الترخيص بالبناء إذا كان يمس بالسلامة و الأمن العموميين في حالات كثيرة منها:
- إذا كان موقع البناءية أو حجمها أو استعمالها يمس بالسلامة و الأمن العمومي طبقا للمادة 2 .
- إذا كان البناء أو التهيئة معرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل و الفيضانات طبقا للمادة 3.
- إذا كان البناء معرضا لأخطار بسبب الضجيج طبقا للمادة 4 .

¹: المرسوم التنفيذي رقم 175 - 91 مؤرخ في 14 ذيلقعدة 1411 هـ الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، ج ر ج ج عدد 26، مؤرخة في 01 يونيو 1991، ص 953.-



-إذا كانت البناءات و التهيئات بفعل موضعها أو مآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة للبيئة طبقا للمادة 5 .

-في حالة بناء عمارة أو مجموعة من العمارات لا تصل إليها الطريق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، أو كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطريق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق، طبقا للمادة 8 .

-إذا كاف بعد البناءة يقل عن أبعاد مقدرة طبقا لأحكام المرسوم 06-63 و محددة في المادتين 10 و 11

ب- ضوابط الوقاية من الأخطار الكبرى.

يعتبر الخطر الكبير طبقا للمادة الثانية من قانون الوقاية من الأخطار¹ كل تهديد محتمل على الإنسان و بيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية أو بفعل نشاطات بشرية، و تقاديا للآثار التي تتجم عن هذه الأخطار فُيد التصرف بالبناء بالمنع طالما أن الخطر يهدد الإنسان أو بيئته و سواء كان الخطر طبيعيا أو تكنولوجيا²..

حيث نصت المادة 16 من نفس القانون على أنه "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في بيا في البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعا باتا، بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية :

- المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط الأ راضي ذات الخطر الجيولوجي-
- الأراضي المعرضة للفيضانات ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود-
- مساحات حماية المناطق الصناعية، والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاوقية تتطوي على خطر كبير .
- أ راضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة³

¹: قانون رقم 04-20 مؤرخ في 13 ذي القعدة 1425 هـ، الموافق لـ 25/12/2004م، متعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 84 مؤرخة في 29/12/2004، ص 13.

²: بن صافية حفيفة وإمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية، في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص 11.

³: القانون رقم 04-20، المرجع السابق.



ج- ضوابط المحافظة على البيئة.

نصت المادة 712 من القانون المدني على أنه: " يجب أن تنشأ المصانع، والآبار، والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبنية في اللوائح و بالشروط التي تقرضها¹ "

و تطبيقا لهذه المادة وجب على كل شخص طبيعي أو معوي يريد إقامة منشأة صناعية قد تسبب أخطارا تنعكس سلبا على معيشة السكان و راحتهم و تضر بالبيئة و الطبيعة احترام القيود الواردة في قانون حماية البيئة من خلال استصدار رخصة بناء منشأة بموجب المادة 19 من قانون حماية البيئة من الوزير المكلف بالبيئة أو الوالي مع إجراء تحقيق على نفقة صاحب المشروع لد راسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة طبقا للمادة 22 من نفس القانون² .

ثانيا: الحفاظ على النظام العام الجمالي.

إن فكرة النظام العام الجمالي وخاصة البيئي فكرة حديثة لم ترسخ في القانون الإداري إلا حديثا، فلطالما اختصرت أهداف النظام العام في عناصره التقليدية حفاظا على أمن و سلامة الأفراد و راحتهم، و بمرور الزمن و نظرا للفوضى العمرانية التي تجلت في البناءات الفوضوية و غزو الخرسانة المسلحة الأمر الذي أدى إلى تفشي مظاهر التشوه و العشوائية، ظهرت الحاجة ملحة إلى حماية رونق المدينة في شوارعها و مرافقها، حتى ظل هذا من النظام العام في حلته الجديدة، أين ترادف عنصر حماية المشاعر الفنية و الإحساس الجمالي للأفراد بعنصر سلامتهم الصحية و راحتهم، حتى استقل بذاته.

ويقصد بالنظام العام الجمالي بانه " الاهتمام بجماليات الشوارع، ومرافقتها وبهائها، بحيث تبعث الهدوء والراحة النفسية سواء بتجميل الشوارع أو وضع مواصفات معينة في المباني، بحيث يأتي منظر المدينة والشوارع منسقان"³.

¹: القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

²: القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 هـ الموافق لـ 19 يوليو 2003م المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر ج ج عدد 43 بتاريخ 20 يوليو 2003، ص 06.

³- مجدي أحمد فتح الله حسن، فاعلية الأداء الضبطي لرجال الشرطة، نقلا عن: حبيب الديلمي، المرجع السابق.



أوجبت المادة الثامنة من القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية 11-04 أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين وكذا مطابقتها للمعايير العمرانية السارية، و نصت المادة العاشرة منه بنصها على أن "يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري و العمراني كالتابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البنانات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري"، كما اعتبرت المادة 12 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام إنجازها¹ أن المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

من أجل ذلك أثقلت الملكية العقارية بقيود فرضتها قواعد و أدوات التعمير، التي وضعت ضوابط تضمن انسجام البناء مع قواعد البناء و الهندسة المعمارية و قواعد حماية البيئة و قواعد حماية التراث.

وكمثال يمكن أن يستدل به تلك الضوابط التي أتى بها المرسوم 14-27 التي قيد بها المشرع الحق في البناء بحرمان المالك بالشكل المناسب الذي يبتغيه لعقاره أو التصرف فيه، و فرض جملة من مواصفات عمرانية ومعمارية كتقنية تطبق على ولايات الجنوب، وأصبحت الأبعاد البيئية والاجتماعية و الاقتصادية قيودا تؤثر على قواعد التخطيط و التصميم و توجيه البنايات و إنجازها². ولعل من مظاهر الحفاظ على الجانب الجمالي القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية حيث تهدف سياسة المدينة طبقا للمادة 06 من القانون التوجيهي للمدينة 4 إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات و التي منها ما يتعلق بالقضاء على السكنات الهشة و غير الصحية، و من مظاهر الجمال المحافظة على المعالم الأثرية و التاريخية و صيانتها و ترميمها، نظرا للقيمة

¹ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج عدد 44 بتاريخ 2008/08/03، ص 19.

² - المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 ربيع الثاني 1435 هـ، الموافق لـ 2014/02/01 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج ر ج ج عدد 06 بتاريخ 2014/02/12، ص 03.



الجمالية و التاريخية التي تضفي على المدينة صورة رائعة تستوجب الحماية¹ على النحو الذي سنتعرض إليه لاحقا .

إضافة إلى المحافظة على المساحات الخضراء للمدينة و حدائقها حيث أوجبت المادة 28 من القانون المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها² في كل انتاج معماري أو عمراني ضرورة اقامة مساحات خضراء وفق المقاييس المعمول بها من حيث مراعاة طابع الموقع والتراث المعماري للمنطقة³ .

و رتب المشرع طبقا للمادة 29 من نفس القانون صلاحية رفض رخصة البناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا⁴ ، بالإضافة الى الطابع المعماري الذي من خلاله يمكن التعبير على المهارات و المعارف المجتمعية في فن البناء، من خلاله تتحقق التنمية العمرانية المستدامة، لذا حرص المشرع على ضمان احترام الطابع المعماري لكل منطقة، معبرا عن ثقافتها و مترجما لعاداتها و تقاليدها، و أكد المشرع بموجب المرسوم 94-07 المعدل⁵ على أن يحافظ انجاز الاعمال المعمارية على المحيط و يحسنه، و يقع على عاتق السلطات المؤهلة لتسليم رخصتي البناء والتجزئة التأكد من احترام هذا.⁶

¹ - مريم عثمانية، الرنق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 05، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي، ديسمبر 2016، ص 41.

² - القانون رقم 07-06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق لـ 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها، ج ر ج ج عدد 31 بتاريخ 2007/05/13، ص 06.

³ - نصت المادة 12 من ملحق المرسوم التنفيذي 14-277 على مايلي: " يجب غرس أنواع نباتية تتلاءم مع العوامل المناخية المحلية، ويستحسن استعمال أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية، ويجب أن تكون نوعية النباتات مدروسة جيدا..."

⁴ - عليان بوزيان وفتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة بن خلدون، مارس 2015، ص 27.

⁵ - المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414هـ الموافق لـ 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج عدد 32 بتاريخ 1994/05/25، ص 04.

⁶ - منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 11، جامعة باتنة 1 الحاج لخضرن جوان 2017، ص 561-568.



الفرع الثاني: قيود حماية المناطق الخاصة.

المناطق الخاصة هي تلك المناطق التي أولاهها المشرع حماية خاصة (نظرا لاعتبارات طبيعية أو اقتصادية أو تاريخية أو أثرية أو سياحية و غيرها)، من خلال استخراج ترخيص مسبق من جهة إدارية محددة قانونا قبل مباشرة التصرف المادي عليها¹..

أولا: الأراضي الفلاحية

الأرض الفلاحية طبقا للمادة 04 من قانون التوجيه العقاري هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً بعد تحويله وصنفت المادة 05 من نفس القانون الأراضي الفلاحية تبعا لضوابط عمل التربة كالمناخ والانحدار والسقي الى أراض خصبة جدا، ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب. كأصل عام يمنع البناء في الأراضي الفلاحية كإجراء حمائي لما يلعبه العقار الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي للمدولة، حيث نصت المادة 19 من الدستور على أن: "...تحمي الدولة الأراضي الفلاحية..."² و نصت المادة 22 من قانون التوجيه الفلاحي³ على أن: "يمنع بموجب احكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجية فلاحية"، و بموجب هاتين المادتين و غيرهما من النصوص الأخرى الكثيرة يكون المشرع قد حظر كل استعمال للأراضي الفلاحية خارج الاطار الذي أعدت له⁴.

و كاستثناء ورغبة في تحقيق مصلحة عامة أو خاصة طبقا للمادة 48 من قانون التهيئة والتعمير، يمكن في حالات استثنائية الترخيص بالبناء على الأراضي الزراعية، و طبقا للمادة 34 من قانون التوجيه العقاري فإنه لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستنترات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو أراض خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة.

¹ - لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 43.

² - القانون رقم 01-16.

³ - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 01 شعبان 1429هـ، الموافق لـ 03/08/2008، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 46 بتاريخ 10/08/2008، ص 04.

⁴ - بوربيعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01-2016، ص 302.



وبناء على ما تقدم فإن المشرع منع البناء على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية كأصل عام، لكن أورد استثناءات عند انجاز منشأة أساسية أو بناء بغرض الاستغلال الفلاحي أو الاستغلال السكني الذي يكون مرتبط بضرورة رفع القوة الانتاجية للمستثمرة الفلاحية و أن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلال الفلاحي، ففي مثل هذه الحالات يسمح بالبناء المشروط بالحصول على رخصة صريحة لا تسلم إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية، حيث تصدر هذه الرخصة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بها العقار الفلاحي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و فقا للقواعد العامة، و في حالة عدم وجود هذا المخطط يخضع انجاز أي منشأة ضمن الحالات المحصورة في المادة 49 من قانون التهيئة و التعمير من الوزارة المكلفة بالفلاحة.¹

أمّا فيما يخص المشاريع ذات النفع العام فقد تلجأ الدوكة إلى انجاز مشاريع عمومية على حساب الأراضي الزراعية، فطبقاً للمادة 36 من قانون التوجيه العقاري فالقانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.²

ثانياً: الأراضي الغابية.

عرّفت المادة 13 من قانون التوجيه العقاري الأرض الغابية على أنها: " كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة"، و جاء هذا التعريف موافقاً لما جاءت به المادتان 08 و 09 من قانون النظام العام للغابات المعدل و المتمم.³

و كحماية للغابة نظراً للأهمية البالغة لهذه الثروة من الناحية البيئية و الاقتصادية و الاجتماعية قيد المشرع البناء على الأراضي الغابية الوطنية أو بالقرب منها بترخيص، فطبقاً للمواد مف 27 إلى 30 من قانون النظام العام للغابات فإنه لا يجوز إقامة أي ورشة لصناعة الخشب أو

¹ - لعبيدي خيرة، المرجع السابق، ص 44

² - بوربيعة كتو لامية، المرجع السابق، ص 307.

³ - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 23/06/1984م، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ج ج عدد 26 بتاريخ 26/06/1984، ص 959.



مركم أو مخزن لتجارة الخشب و المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها، أو إقامة أي وحدة قد تكون مصدرا لحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلم واحد منها كإقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصناعة مواد البناء، و لا يجوز إقامة خيمة أو خص(بيت منف قصب أو شجر)أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الأخشاب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر عنها، أو إقامة مصنع لنشر الخشب على الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين(2) عنها . لا يجوز ذلك كله من دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات في حالة إقامة خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة داخل أو مساحة لتخزين الأخشاب الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر عنها .

و طبقا للمادة 31 من نفس القانون يجب الحصول على ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات قبل مباشرة البناء أو الاشغال في الأملاك الغابية الوطنية، مع الإشارة أن البناء الذي يرخص به هو الذي حُصص لأعوان الغابات نظرا لضرورة وجوده بالقرب من الغابة للتدخل في حالة وجود خطر يهددها، أو بناء رُصد لإقامة مراكز للدراسات البيئية أو كان خدمة للاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية¹.

ثالثا: المناطق الساحلية و السياحية.

تعتبر المناطق الساحلية و السياحية ذات أهمية بالغة، فبالإضافة إلى أن الساحل يعد أحد مكونات الأملاك الوطنية، فإن لهذه المناطق مقومات طبيعية و بيئية ما دفع المشرع إلى ضبط البناء عليها بأحكام خاصة، يجدر بنا التعريف بهذه المناطق، ثم التعرض إلى ضوابط البناء على هذه المناطق.

¹ - لعبيدي خيرة، المرجع السابق، ص 43.



01- المناطق الساحلية

عرف المشرع الجزائري الساحل في المادة 04 من القانون المتعلق بحماية الساحل و تثمينه¹ من خلال تحديد مكوناته و المتمثلة في جميع الجزر و الجزيرات كالجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 مترا على طول البحر ويضم سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقدر عمقها عن 03 كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر إضافة إلى الأجمات الغابية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وكامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل وأخيرا المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحوي طابعا ثقافيا أو تاريخيا، و يلاحظ أن هذه المادة جاءت على النحو الذي جاءت به المادة 44 من قانون التهيئة و التعمير.

و نظرا للأهمية التي تكتسبها المناطق الساحلية لما لها من مقومات طبيعية و بيئية و اقتصادية و سياحية فإن المشرع قيد التصرف المادي عليها بمنع البناء على أجزاء منها، حيث نصت المادة 45 من قانون التهيئة و التعمير على أنه: "...يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ... غير أن و يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المناسب للمياه..."²، كما أخضعت هذه المادة التوسع العمراني في المناطق الساحلية إلى جملة البناء من الضوابط تتمثل في وجوب الحفاظ على المساحات، و إبراز قيمة المواقع و المناظر المميزة للتراث الوطني و الثقافي و التاريخي للساحل، و توافق النشاط العمراني مع أحكام شغل الأراضي المحددة في مخطط شغل الأرض³.

02- المناطق السياحية.

إن القوانين المنظمة للسياحة تميّز بين المناطق السياحية و مناطق التوسع السياحي حيث تتمثل الأخيرة في كل منطقة أو امتداد من الإقليم ذي ميزات ثقافية ك بشرية و ابداعية مناسبة

¹ - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422هـ الموافق 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر ج ج عدد 10 بتاريخ 2002/02/12، ص 24.

² - القانون رقم 90-29.

³ - حسينة غراس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، جامعة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2016، ص 518-521.



المتصلة بها و لها قيمة من الزججة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أوالإنتولوجية¹ أو الأنتروبولوجية² و المقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية و الحضائر الثقافية.

والقطاعات المحفوظة بمفوم المادة 41 من هذا القانون هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات و المدن و القصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المميزة بعناية المنطقة السكنية فيها و التي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية و الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها حمايتها واصلاحها واعادة تأهيلها و تنميتها.

وطبقا للمادة 47 من قانون التهيئة و التعمير تضبط النصوص التشريعية و التنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق ذات الميزة الثقافية البارزة في مجال استخدامها ك تسييرها لا سيما فيما يخص البناء و الموقع و الخدمة واقامة البنايات و الهندسة و طريقة التسييج و تهيئة محيط التراث الطبيعي و الثقافي و التاريخي و حمايه و تنميته.

و بالرجوع إلى أحكام قانون حماية التراث الثقافي نجدها جاءت بجملة من الضوابط منها³:

- إبلاغ الوزير المكلف بالثقافة من أصحاب الممتلكات العمومية أو الخواص ابتداء من تاريخ تبليغهم قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي بأي مشروع تعديل جوهري للعقار يكون من شأنه أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي سمحت بتسجيله، أو محوها أو حذفها أو المساس بالأهمية التي أوجبت حمايته، مع وجوب الترخيص المسبق من الوزير المكلف بالثقافة لصاحب الملك الثقافي العقاري المسجل في قائمة الجرد الإضافي قبل مباشرة أم تعديل من هذه التعديلات.

- لا تقام أشغال الحفظ و الترميم والتصليح و الإضافة والتغيير والتهيئة على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف إلا بعد ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

- لا تسلم رخصة البناء أو التجزئة التي تتطلبها الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح للتصنيف أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقته المحمية، إلا بعد موافقة مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

-المراقبة التقنية لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة لجميع الأشغال التي تنجز على المعالم التاريخية

¹ - فرع من فروع الأنتروبولوجيا، بصفة عامة، وهو علم دراسة الإنسان ككائن ثقافي وبأنها الدراسة المقارنة للثقافة.

² - أو علم الإنسان، علم مختص في دراسة الإنسان.

³ - ينظر في ذلك المواد: 14، 15، 21، 22، 23، 24، 26، 31، 34، 35، من قانون حماية التراث الثقافي 98-04.



المصنفة أو المقترحة للتصنيف مهما كان نوعها.

- الترخيص المسبق للأشغال المباشر انجازها أو المزمع القيام بها ضمن حدود المواقع الأثرية أو حدوده المحمية و المتمثلة في مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع واعادة تأهيلها واطافة بناء جديد إليها و إصلاحها، و كذا الأشغال المذكورة في المواد 21، 22، و 27 من قانون حماية التراث الثقافي.

- يمنع انشاء أي بناء أو مشروع في المنطقة الأثرية المحمية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى تصنيف المحمية و تصنيفها الفعلي والتي يجب ألا تتجاوز 6 أشهر.

لهذا نقول؛ إن وظيفة الضبط ووظيفة قديمة و أساسية لا غنى للدولة عنها تمارسها رغبة في رعاية و صيانة النظام العام بعناصره المتمثلة في الأمن العام و الحفاظ على الراحة و الصحة العمومية¹.

و أهداف الضبط الإداري لم تعد مقتصرة على هذا المفهوم التقليدي بل توسعت لتشمل جوانب أخرى كالجانب الأخلاقي كالجانب الجمالي.

وكتناج للتطور الرهيب للنشاط العمراني في ظل توسع المدن ظهرت الحاجة الى ضبط تصرفات الأفراد في هذا المجال للتوفيق بين النشاط العمراني كحق يكفله الدستور، وبين النظام العمراني من خلال سن ترسانة من قوانين البناء و العمران التي أصبحت في العرف القانوني من قواعد الضبط الإداري مادامت تسعى الى سلامة المواطنين و أمنهم وصحتهم².

حيث حددت المادة الأولى من قانون التهيئة و التعمير أهداف ومرامي هذا القانون والمتمثلة في تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي للموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية كالمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

وعليه فإن للإدارة سلطة تقييد حق التصرف المادي في الملك العقاري من خلال الأعمال و القرارات الإدارية في منح الترخيص أو عدمه بمباشرة العمل المادي بواسطة الرخص و الشهادات

¹ -عمار بوضياف، القرار الإداري، ط01، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 200، ص11.

² -شهرزاد عريد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، جانفي 2016، ص 300.



العمرانية كرخصة البناء، أو من خلال تراخيص خاصة مسبقة من إحدى الهيئات قبل الموافقة على منح رخص البناء العادية إذا تعمل الأمر بمناطق معينة وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات نظرا لطبيعتها الاستراتيجية في التنمية و نظرا لاشتمالها مناطق أثرية أو تأثيرها على البيئة أو غير ذلك، والتراخيص المسبق في هذه المناطق الخاصة وسيلة من وسائل الضبط الإداري، أسلوب وقائي يتم اللجوء إليه اتقاء الضرر الذي قد ينجم، وتمكيننا لإدارة من فرض الاحتياطات الواجبة لدرء هذا الخطر.¹

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة تبين أن حق التصرف في الملكية العقارية مضبوط بجملة من الشروط الموضوعية منها تمتى المتعلقة بالمتصرف ذاته بأن يكون أهلا صالحا لمباشرة التصرفات غير ممنوع منها وغير مقيد، ونظرا لخصوصية العقار وأهميته الاجتماعية والاقتصادية وضع المشرع شروطا شكلية تمثل مجموعة من الإجراءات الشكلية لإنشاء التصرف الوارد على العقار، ولإحداث الأثر العيني بين أطراف التصرف والغير، حيث يكفل القانون كل الحماية القانونية لهذا الحق والتي تدفع الضرر الذي قد يحول بين المالك وممارسة حقه، أو لجبر الضرر الذي قد يصيبه، ورغبة في الموازنة بين المصلحة العامة وللمصلحة الخاصة سن المشرع ترسانة من القوانين حرصا على تحقيق هذه الموازنة، غير أن كثرة التعديلات و الإلغاءات لكثير من تلك القوانين المشرعة تعكس مدى العجز النسبي لتحقيق ذلك

وعليه لقد خلصنا من دراستنا هذه إلى النتائج التالية:

- من شروط ممارسة حق التصرف في الملكية العقارية أن يكون المتصرف صالحا لمباشرة هذا التصرف، غير محجور عليه و لا ممنوع، يتمتع بكامل قواه العقلية و الجسدية.
- حماية أموال القاصر تستوجب الحرص الكلي عند تصرفه فيها تصرف الرجل الحريص، واستئذان القاضي في بيع عقار القاصر أو رهنه أو ايجاره لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، كان يكون البيع بالمزاد العلني.

¹ - لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 40 .



-يستوجب التصرف في الملك العقاري تظافر جملة من الإجراءات الشكلية، بدءا بوثيق هذا التصرف بين يدي مؤهل قانونا لإنشائه، وتسجيل هذا التصرف لدى المصلحة المختصة لتحصيل حقوق الخزينة العامة، وشهر هذا التصرف لإعلام الغير وإحداث الأثر العيني بين أطراف التصرو و الغير، حيث تبنى المشرع نظام الشهر العيني، الذي أصبح مصدر كل حق عيني عقاري، لا يكون لهذا الحق وجود إلا بعد قيده، ونشير الى الدور الكبير الذي يلعبه هذا النظام في استقرار المعاملات العقارية و توفير الأمن القانوني.

-حق التصرف في الملك العقاري ثابت لصاحبه سواء كان يملك العقار مفرزا أو مشاعا، كما أن ترتيب تأمين عيني على هذا العقار لا يمنع صاحبه من التصرف فيه .

-من القواعد التي تضبط حق التصرف في الملك العقاري قاعدة " لا ضرر و لا ضرار " و قاعدة "الضرر يزال"، التان تكفلان الحماية القانونية لمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير، وتتجلى تطبيقات هذه الحماية من خلال الضوابط القانونية المحددة في التشريع بالإضافة الى نقرر حق المتضرر اللجوء الى القضاء من خلال الوسائل الموضوعية بين يديه و المتمثلة في الدعاوى كدعاوى الإبطال، و دعاوى الفسخ، و دعاوى تكملة الثمن، و دعاوى النقص ... كمن أوجه هذه الحماية:

- لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في حدود القانون و التنظيمات، مع التعويض العادل.
- لا يجوز للمتصرف الشريك الإضرار بتصرفه بباقي الشركاء في الملك العقاري الشائع، و لا يحق للراهن الإضرار بالمرتهن عند كل تصرف في العقار المرتهن من شأنه إنقاص التأمين، و لا الاضرار بالورثة إذا تصرف شخص في ملكه و لو كان مريضا مرض الموت.

- لبائع العقار المغبون الحق في طلب تكملة ثمن العقار إلى أربعة أخماس ثمن المثل، و للشريك في الملك العقاري الشائع حق نقض القسمة الرضائية إذا لحقه غبن يزيد عن الخمس.

- اشتراط المنع من التصرف في الملك العقاري لتحقيق مصلحة مشرورة مقيد بوجود الباعث المشروع و مدة المنع المعقولة.

- لا يجوز للقضاة ولا المدافعين القضائيين و لا المحامين و لا الموثقين و لا لكتاب الضبط، أن يشتركا بأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه في الأحكام المنصوص عليها في القانون.

-لا يجوز التصرف في الأملاك الوطنية ولا الأملاك الوقفية، ولا الحجز عليها، ولا اكتسابها بالتقادم.



-التصرف المادي في الملك العقاري مقيد بضوابط الحفاظ على الأمن و السلامة العموميين، كالحماية من الأخطار، والحفاظ على النظام الجمالي.

-التصرف المادي في الملك العقاري بالبناء أو الهدم أو التجزئة أو التقسيم مقيد باستصدار قبلي لرخص و شهادات من الهيئة الإدارية المختصة.

-المناطق الخاصة مناطق أولها المشرع حماية خاصة لاعتبارات طبيعية أو تاريخية أو سياحية أو ثقافية، ووضعها تحت وصاية احدى الوزارات نظرا لطبيعتها الاستراتيجية في التنمية و نظرا لاشتمالها مناطق أثرية أو تأثيرها على البيئة فلا يجوز مباشرة أي تصرف مادي قبل الترخيص الخاص المسبق من احدى هذه الهيئات قبل الموافقة على منح رخص البناء العادية.

و أخير من خلال ما توصلنا اليه من استنتاجات عملية فإنه أحرى بالمشرع إعادة النظر في بعض النصوص القانونية بتعديلها أو الغائها، منعا للتعارض بينها و احتراما لقاعدة توازي الأشكال، مثل تعديل المادة 117 من قانون الأسرة بما يتوافق مع المادة 43 من القانون المدني فيما يخص حق تصرفات السفية و ذي الغفلة، و تعديل المادة 418 من القانون المدني بما يجعل تصرف المريض مرض الموت ببيع العقار لأحد ورثته نافذا دون الحاجة الى إجازة الورثة، كما يجب إعادة النظر في نصوص المرسوم التنفيذي 15-19 بما يحقق الغرض الذي وضع من أجله، فلا بد أن تكون نصوصه واضحة لا لبس فيها ولا تعارض، خاصة أنها جاءت لتنظم القانون 91-29 و تبين الإجراءات الواجب اتخاذها.

كما نوصي بإسقاط التقادم المكسب كإلغاء النصوص المتعلقة به في القانون المدني، لاستقرار المعاملات العقارية كتتحقيق الأمن القانوني، خاصة أن المشرع تبنى نظام الشهر العيني على الأراضي الممسوحة، والإبقاء على التقادم المكسب يتعارض مع مبادئ هذا النظام، لذا نرى أن ينص المشرع الجزائري على حظر التقادم المكسب صراحة، وفاقا لكثير من التشريعات الأخرى، لا سيما أن المشرع الجزائري أخذ بالترقيم المؤقت الذي يتيح الاحتجاج لكل شخص معني في المدد المحددة.



المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية و القانونية والتنظيمية .

أ- الدستور .

الدستور الجزائري، المتضمن في القانون 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى 143 هـ الموافق لـ 2016/03/06م المعدل للدستور، ج ر ج ج عدد 14 بتاريخ 2016/03/0.

ب -القوانين والأوامر.

1. المرسوم التنفيذي رقم 175 - 91 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، ج ر ج ج عدد 26، مؤرخة في 01 يونيو 1991 .

2. قانون رقم 04-20 مؤرخ في 13 ذي القعدة 1425 هـ، الموافق لـ 2004/12/25م، متعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 84 مؤرخة في 2004/12/29.

3. القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 هـ الموافق لـ 19 يوليو 2003م المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر ج ج عدد 43 بتاريخ 20 يوليو 2003 .

4. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ الموافق لـ 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج عدد 44 بتاريخ 2008/08/03.

5. - المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 ربيع الثاني 1435 هـ، الموافق لـ 2014/02/01 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، ج ر ج ج عدد 06 بتاريخ 2014/02/12.

6. القانون رقم 07-06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 هـ الموافق لـ 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر ج ج عدد 31 بتاريخ 2007/05/13،

7. المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 هـ الموافق لـ 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج عدد 32 بتاريخ 1994/05/25.



8. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 01 شعبان 1429هـ، الموافق لـ 03/08/2008، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 46 بتاريخ 10/08/2008.
9. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان 1404هـ الموافق لـ 23/06/1984م، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ج ج عدد 26 بتاريخ 26/06/1984.
10. القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422هـ الموافق 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر ج ج عدد 10 بتاريخ 12/02/2002.
11. القانون 57-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 18 مؤرخة في 04 مايو 1988.
12. القانون رقم 04-20 المؤرخ في 13 ذي القعدة 1425هـ الموافق لـ 25/12/2004، المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 84 مؤرخة في 29/12/2004.
13. القانون رقم 90-29. المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق لـ 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

ثانيا: الكتب

مجدي أحمد فتح الله حسن، فاعلية الأداء الضبطي لرجال الشرطة، نقلا عن: حبيب الديلمي.
الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ب. ت. ن.

1. تاريخ نشر.

ثالثا : المقالات

1. بوربعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، 2016.
2. مريم عثمانية، الرنق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 05، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، ديسمبر 2016.
3. عليان بوزيان وفتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة بن خلدون، مارس 2015.



4. بوربيعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01-2016.
5. حسينة غراس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، جامعة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2016، ص 518-521.
- رابعا: الرسائل والمذكرات الجامعية .
1. بن صافية حفيظة وإمعاش حكيم، آليات وقواعد الرقابة الإدارية، في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ، 2012-2013.
2. لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.