

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

ملحقة السوقر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الموضوع:



حدود حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مقدم ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

* بن بعلاش خاليدة

من إعداد الطالبة:

* نزيهي نور الهدى

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. صافا خيرة	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
د. بن بعلاش خاليدة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقورا
د. محمدي محمد	أستاذ محاضر - أ -	مناقشا

السنة الجامعية

2020 / 2019 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر



الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، لا يسعنا وقد وفقنا الله في انجاز هذه الرسالة إلا أن نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كل من ساعدني في انجاز هذا العمل المتواضع، وخاصة الأستاذ المشرف "....." على كل نصائحه وتوجيهاته المتواصلة فجازاه الله كل خير.

كما اشكر أعضاء اللجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل، فجزأهم الله عنا كل خير.

ولا يفوتنا أن نشكر جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون، الذين كان لهم الفضل الكبير في نجاحنا من خلال نصائحهم وارشاداتهم القيمة.

فشكرا للجميع

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا
بذكرك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك الله جل جلاله
إلى من بلّغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين سيدنا
محمد صل الله عليه وسلم

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان وإلى بسملة الحياة وسر
الوجود إلى من كان دعاؤها سر نجاحي
(أمي الحبيبة)

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل
اسمه بكل افتخار أرجوا من الله أن يمد عمرك لتري ثمارا قد حان قطافها بعد
طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم اهتدي بها اليوم وفي الغد (أبي العزيز)
إلى من بهم أكبر وعليهم اعتمد إل شمعة متقدة تنير ظلمة حياتي إلى من بوجودهم
أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها إلى من عرفت معهم معنى الحياة (إخوتي -
أخواتي)

إلى الأخوات اللواتي لم تلدهن أمي إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى
صبايع الصدق الصافي إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم
(صديقاتي)

مقدمة

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقا، إذ يمنح لصاحبه سلطة على الشيء المملوك تمكنه وحده من إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون، وقد حظيت الملكية العقارية الخاصة بإهتمام كبير من مختلف التشريعات فنصت وأكدت على ضرورة إحترامه، ويظهر إهتمام المشرع بذلك من خلال نص المادة 64 من دستور 2016¹ التي تنص على أن الملكية الخاصة مضمونة، وهو تقرير دستوري لحق الملكية وصورة تعكس إعتراف المشرع الجزائري بها وضمانه لها من الإنتهاكات، وتأكيد لذلك نص المشرع في المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة².

وقد مر نظام الملكية العقارية الخاصة بعدة تطورات من العصور القديمة إلى عصرنا الحالي، إذ طرأت عليه تحولات عديدة، وبغض النظر عن الإختلاف الفقهي حيال أصل الملكية في المجتمعات البدائية وتباين آرائهم بحسب نوع الملكية، فقد إستقرت آرائهم في الأخير على أن الملكية حق فردي مع بقاء بعض آثار الملكية العائلية كالميراث، فأصبح ينظر إلى هذا الحق على أنه حق فردي ذو وظيفة إجتماعية ينبغي أن تحقق مصلحة الفرد والمجتمع معا.

فالمالك يضطلع بوظيفة إجتماعية يلتزم بأدائها، ويدخل تحت حماية القانون مادام يحسن أدائها، ويخرج عن هذه الحالة إذا قصر أو أهمل لأن الإنسان كائن إجتماعي بطبعه، لا يمكنه العيش بمعزل عن أفراد المجتمع، ولكي يحيا حياة إجتماعية مستقرة لا بد من تنازله عن بعض حقوقه تحقيقا للتضامن الإجتماعي بين أفراد المجتمع، وهكذا فرضت هذه الوظيفة الإجتماعية لحق الملكية على المالك واجب حفظ حقوق الغير وإشباع حاجات الجماعة عند إستعمال ملكه. بما يشبع حاجاته الخاصة في التملك، وترتب على ذلك وجوب وضع حدود أو قيود قانونية على سلطات المالك، هذه القيود لا تغير من طبيعة الملكية، بل تضيق منها إلى الحد الذي يتماشى مع مصالح الأفراد والجماعة.

¹ التعديل الدستوري الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14 مؤرخة في 07 مارس 2016.
² الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/05، الجريدة الرسمية العدد 44.

ونظرا لأهمية هذا الموضوع فقد لقي إهتماما لدى الباحثين والفقهاء، فكان موضوعا للعديد من وسائل الماجستير وأطروحات الدكتوراه، كما عالجته كبار الفقهاء في القانون وعلى رأسهم الدكتور عبد الرزاق الصنهوري، نظرا لأهميته العملية في حل المشاكل اليومية الناجمة عن تعسف المالك في إستعمال حقه مما يؤدي إلحاق ضرر بالغير، وما يترتب على ذلك من خلافات ومشاجرات تنتهي غالبا باللجوء إلى القضاء.

وما دفعنا لإختيار هذا الموضوع لمناقشته في مذكرة تخرجنا، أن موضوع القيود الواردة على ملكية العقار السكني غير ثابت ويتميز بالديناميكية، لأن المشرع يحاول جاهدا تنظيم الحقوق المترتبة على الملكية على وجه يتوافق مع حرية المالك في ممارسة حقه.

ورغم وفرة المراجع وسهولة الحصول عليها، فإن أهم الصعوبات التي تلقيناها، هي ضيق الوقت. وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فنجد أنه قد ساير التشريعات الحديثة في الإقرار بالوظيفة الإجتماعية لحق الملكية، فأشترط من خلال نصوص القانون المدني في إستعمال حق الملكية، عدم تعارضها، مع القوانين والأنظمة وقررت هذه القيود إما خدمة للمصلحة العامة من منطلق تغليب المصلحة الجماعية على المصلحة الفردية، وإما خدمة للمصالح الخاصة للأفراد للحد من تعسف المالك في إستعمال حقه فيضر بغيره.

ولمعالجة هذا الموضوع قمنا بطرح الإشكالية التالية :

إلى اي مدى ضيق القانون من نطاق حق الملكية ومن سلطات المالك ؟

وهل يمكن أن يترتب على إحاطة حق الملكية الخاصة بجملة من القيود إمكانية تجريد هذا الحق من خصائصه والتي جعلت منه أوسع الحقوق العينية الأصلية على الإطلاق ؟

هذا ما سنحاول الإجابة عنه بإتباعها المنهج الإستنباطي التحليلي في الدراسة بغية تحليل المبادئ العامة للقيود الواردة على ملكية العقار السكني، إنطلاقا من الكليات إلى الجزئيات، وذلك من خلال خطة منهجية إرتأينا من خلالها تقسيم الأفكار إلى فصلين :

الفصل الأول: القيود المقررة على حق الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة.

المبحث الأول : قيود نزع الملكية الخاصة بمقتضى القانون.

المبحث الثاني : قيود على سلطات المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية الخاصة.

المبحث الثالث : قيود مستقلة تثقل الملكية العقارية من أجل المصلحة العامة.

الفصل الثاني : القيود المقررة على حق الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة الخاصة.

المبحث الأول : قيود قانونية مراعاة للمصلحة الخاصة.

المبحث الثاني : القيود الإرادية.

المبحث الثالث : قيود مستقلة تثقل الملكية العقارية من أجل المصلحة الخاصة.

الفصل الاول

القيود المقررة على حق الملكية العقارية الخاصة

مراعاة للمصلحة العامة

رغم أن الملكية حق معترف به دستوريا¹ إلا أن هناك قيود مفروضة على حق هذا الحق، فإذا تعارضت حقوق المالك مع المصلحة العامة فإنه يضحى بها لأن المصلحة العامة أكثر فائدة ونفعا للجميع بما في ذلك المالك نفسه، لأنه يستفيد من المرافق العامة التي تنجزها السلطة العامة.

ومن القيود القانونية مراعاة المصلحة العامة التي تقيد أهم خصائص حق الملكية وهي دوام الحق فتحرم المالك من عقاره بترعه للمنفعة العامة أو الإستيلاء عليه².

وقيود قانونية تفرض على سلطات المالك دون حرمانه من عقاره كالإرتفاقات الإرادية ، وأخرى تفرض على المالك بسبب مزاولته لحقه تحقيقا لمبدأ التكافل والتضامن الإجتماعي.

وقيود مستقلة تثقل الملكية من أجل المصلحة العامة مراعاة في ذلك لمجموعة من القوانين والإجراءات.

ولهذا إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى :

المبحث الأول : قيود الملكية العقارية الخاصة بمقتضى القانون.

المبحث الثاني : قيود على سلطات المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية الخاصة.

المبحث الثالث : قيود مستقلة تثقل الملكية من أجل المصلحة العامة.

¹ المادة 64 من التعديل الدستوري الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14 مؤرخة في 07 مارس 2016، مؤرخة في 07 مارس 2016 التي تنص على أن : "الملكية الخاصة مضمونة".

² القانون رقم 11/91 المؤرخ في 11/04/27، المحدد للقواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991 ص 693 المعدل والمتمم بقوانين المالية لسنة 2004، 2008، 2014.

المبحث الأول : قيود نزع الملكية العقارية الخاصة بمقتضى القانون :

رخص المشرع الجزائري للإدارة سلطات إستثنائية، فمكثها من الحصول على العقار المطلوب إمتلاكه دون موافقة ورضا صاحبه لمتابعة مسار التنمية الإقتصادية والإجتماعية، والمتعلق بإقامة مشاريع ذات منفعة عامة كالمستشفيات والجامعات، المصانع،، أو حصول الإدارة على العقار بالإستيلاء عليه في الحالات الطارئة والمستعجلة، وهو ما سنبينه كالآتي :

المطلب الأول : نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الثاني : الإستيلاء على العقارات والأراضي.

المطلب الأول : نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

تقدما للمصلحة العامة على الخاصة يحرم المالك من عقاره بغرض المنفعة العمومية، ولهذا يمكن تعريف نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة بأنه " قيد قانوني بموجبه تجبر الإدارة الفرد التنازل عن ملكيته الخاصة مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف، بغرض إنجاز أعمال ذات منفعة عمومية"¹.

ولقد تطور قانون نزع الملكية الخاصة وأصبح مرتبط بإجراءات منصوص عليها قانونا، حيث أكدت المادة 20 من دستور² 1996 الصادر بموجب إستفتاء 1996/11/28 ، والمعدل لدستور 1989 أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف ونصت المادة 677 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم أنه : " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط 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 وعادل ".

وبما أن قانون نزع الملكية يفرض على حق الملكية العقارية حيث يقيد خاصة دوام هذا الحث فيحرم المالك من عقاره، فإن المشرع وضع قيودا على المستفيد من نزع الملكية سواء في المرحلة التحضيرية أو الإجرائية مراعاة وضمانا لحق الملكية الخاصة وهي كالآتي :

¹ بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، مذكرة ماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000، ص9.

² وهي تقابل نص المادة 22 من التعديل الدستوري الجديد.

الفرع الأول : شروط قيد نزع الملكية العقارية الخاصة:

ربط المشرع الجزائري نزع الملكية بشروط:

1- إن المشرع سمح للإدارة بنزع الملكية وإقتناء ما تحتاجه من عقارات لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العمومية بشرط إستنفاد جميع الوسائل الأخرى، فهذا طريق إستثنائي ويجب أن يقوم المستفيد من نزع الملكية أولا لمحاولة إكتساب العقار أو الحقوق العينية العقارية وفقا لأساليب القانون الخاص الذي ينظمها القانون المدني¹.

2- أن يكون الهدف من نزع الملكية الخاصة هو المنفعة العمومية وهي المبرر الوحيد لإستحواذ الإدارة على الملكية، مع العلم أن مبررات المنفعة العمومية تتمثل في تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية مثل التهيئة والتعمير، والعمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية والمنشآت وجميع الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية، كالمدارس والمستشفيات، مصالح البريد، ولا يجوز الإستحواذ على العقار ونزع الملكية المادية لمنفعة خاصة، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 157362 والذي جاء فيه " من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزع ملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة 02 من القانون 11/91، ومتى كان الأمر كذلك توجب إلغاء القرار المستأنف"².

3- بقدر ما يكون نزع الملكية قيدا على حق الملكية فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة، فتشريعات الدول على إختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف ، وحتى لا تتعدى الإدارة على الملكية الخاصة فإن المشرع الجزائري قرر

¹ ينظر المادة 02 من القانون 11/91 السالف الذكر.

² قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية رقم 157362 المؤرخ في 1998/02/23 مستخرج من المجلة القضائية 1998، العدد الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص190.

تلك الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة رغم بعض الإستثناءات التي تمثل إعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الثاني : القيود المفروضة على الإدارة لنزاع الملكية العقارية الخاصة:

لقد وضع قانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27¹ والمتضمن كليات تطبيق القانون 11/91، قواعد ومبادئ يتعين على الإدارة مراعاتها وإتباعها لنزع الملكية الخاصة.

ثم صدر المرسوم التنفيذي 248/05² المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93 المشار إليه أعلاه وجاء بإجراءات إستثنائية مخالفة للتي كانت مرسومة لقانون نزع الملكية، والتي ستعرض إليها بعد تبيان الإجراءات التي تتقيد بها الإدارة في عمليات الإنجاز العادية ذات المنفعة العمومية.

1- قرار التصريح بالمنفعة العمومية وسلطات المالك :

تقوم بالتحقيق في المنفعة العمومية لجنة تحقيق تتكون من 03 أشخاص يختارون من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية وفق قوائم تعدها كل ولاية³.

تبدي اللجنة رأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية، وتفصح الإدارة بقرارها عن تقديرها لوجود منفعة عمومية التي يراد إنجازها، ويتضمن هذا القرار مجموعة من البيانات ويحدد الأهداف من نزع الملكية، مساحة القطع الأرضية وموقعها، قوائم الأشغال المراد الشروع فيها، تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية والأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية العقارية الخاصة⁴.

¹ ج. ر عدد 51 لسنة 1993.

² ج. ر عدد 48 لسنة 2005.

³ ينظر المادة 05 من القانون 11/91، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁴ ينظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93.

وينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية، كما يبلغ المعنيين بالأمر والمالك الأصلي بالقرار ويعلق بمقر بلدية موقع العقار حتى يخول للمالك الطعن في القرار أمام الجهات القضائية المختصة¹.

ولا يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارا نافلا للملكية إلا أنه قيد تمهيدي على سلطات المالك الذي يصبح مقيدا بالنسبة لحق البناء أو إقامة منشآت على العقار المراد نزع ملكيته أو إقامة أي تحسينات على العقار المراد نزع ملكيته، فالقانون يفترض في المالك سوء النية وأن الهدف منها هو الحصول على تعويض أكبر لأن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤكد أن فقدان المالك لعقاره أصبح حتميا، فليس من دافع لإقامة هذه التحسينات إلا الحصول على تعويض أكبر، وقد نصت المادة 21 من القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية المعدل والمتمم ".... غير أنه لا تدخل في الحسبان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا".

2- قرار قابلية التنازل وسلطات المالك :

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية، فإن قرار قابلية التنازل يحدد العقار المراد نزع ملكيته وأصحاب الحقوق العقارية والملاك الذين لهم الحق في التعويض وبيان مبلغ التعويض².

إن قرار قابلية التنازل يقيم الأملاك العقارية ويحدد مبلغ التعويض الذي يودع لدى خزينة الولاية، ولا يترتب على صدور قرار قابلية التنازل تغيير فيما يخص المراكز القانونية، فلا يخرج العقار من ذمة صاحبه إلى ذمة المستفيد إلا أنه تفرض عليه قيود بشأن سلطته في إستعمال العقار وإضافة أي تحسينات أو التصرف المادي أو القانوني في العقار بقصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا³.

¹ ينظر المادة 11 من القانون 11/91، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 186/93.

² ينظر المادة 24 من القانون 11/91.

³ ينظر المادة 27 من القانون 11/91.

3- قرار نزع الملكية وسلطات المالك :

هو آخر قرار إداري في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية يهدف إلى نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من مالكيها إلى المستفيد من نزع الملكية، فتتغير المراكز القانونية ويفقد المالك الأصلي حقوق الملكية فلا يتصرف في عقاره ولا يستغله بتأجيريه ولا يباشر أي دعوى قضائية أو يمثل المنازعات الواردة عليه¹.

4- تقييد الإدارة بتعويض المالك:

قيد المشرع الإدارة أو المستفيد من نزع الملكية بتعويض صاحب العقار، فأكدت المادة 01 من القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم على أن يكون تعويضا قبليا عادلا ومنصفا، وبذلك تتجاوز المادة المشار إليها أعلاه المادة 677 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني التي لم تشترط أن يكون التعويض قبليا أو مسبقا.

و نصت المادة 21 من قانون نزع الملكية الجزائري على أنه تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، ذلك أن الإدارة بما لديها من سلطات لا يجوز لها أن تحصل العقارات بثمن بخس من أجل تنفيذ مشاريعها².

والذي يلاحظ أن المشرع الجزائري لا يعرض المالك على حرمانه من المزايا المعنوية كإرتباطه بأرض العائلة، كما أن الجهة المختصة تعوض على الضرر المباشر المباشر أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع في المستقبل ويعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال³.

وحماية لحق الملكية الخاصة على المشرع إعادة صياغة نص المادة 21 من قانون نزع الملكية، وينص على تعويض الضرر المستقبلي والضرر المعنوي ، لأن المالك ليس له أن يتحمل وحدة في سبيل مراعاة المصلحة العامة مشاريع المنفعة العمومية دون أن يعرض ماديا أو معنويا.

¹ ينظر المادة 29 من القانون 11/91.

² بوذريعات محمد، مرجع سابق، ص 68.

³ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، منتوري،

2008، ص 103.

وإن كان المشرع الجزائري وضع الإطار القانوني الذي يجب على الإدارة أن تتبعه من أجل نزع العقار الخاص، إلا أنه من جهة أخرى فرض على العقارات الخاصة إجراءات غير دستورية تتناسب مع هدف المنفعة العمومية، متناسبا بذلك أن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا، وهو ما سنبينه في الفرع الثالث.

الفرع الثالث : المساس والإعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة:

إذا كان الأصل هو تقييد الإدارة والمستفيد من نزع الملكية العقارية بالإجراءات القانونية والخروج عنها يمثل تجاوزا يترتب عليه التعويض مع إعتبار نزع الملكية باطلا وعدم الأثر، فالمشرع الجزائري منح الإدارة بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93 سلطة إستثنائية تمثل مساسا بحق الملكية العقارية وإعتداءا عليها إذا كانت العمليات هدفها إنجاز بنى تحتية ذات منفعة عامة وبعد إستراتيجي فيتم في هذه الحالة الترع الفوري للملكية¹.

فأول صورة من صور المساس بحق الملكية العقارية الخاصة أنه في هذه العمليات تصرح الإدارة بالمنفعة العمومية بقرار، إلا أنها لم تبين المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية الخاصة التي لا يجوز أن تفوق 4 سنوات في الحالات العادية مع إمكانية تجديدها مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية، فالمالك قد يتضرر في الفترة المتراوحة بين التصريح بالمنفعة العمومية ونزع ملكيته لأن هذا القرار سيؤدي حتما إلى إنقاص قيمة العقار ويجعل الغير يتهرب من شرائه.

أما الصورة الثانية من الإعتداء على حق الملكية وهي الأهم أن المرسوم التنفيذي 248/05 المشار إليه أعلاه أضاف في المادة 10 مكرر مايلي : "بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و/ أو المعنويين متزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية".

¹ ينظر المادة 12 مكرر 01 من القانون 11/91.

يتبين من نص المادة أن المشرع أعطى للإدارة نازعة الملكية الحق في الحيازة الفورية للعقار بالنسبة لهذه العمليات. بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية دون إتباع الإجراءات القانونية المتعلقة بقرار قابلية التنازل والقرار المتعلق بتزع الملكية، وبالتالي حرمان المالك من الضمانات المخولة له وحرمانه من رفع الدعاوي أمام الجهات القضائية المختصة.

كما نصت المادة 44 من المرسوم 248/05 على أنه تتحول الملكية المتزوعة فوراً في العمليات ذات البعد الإستراتيجي للمستفيد من نزعها بدون القيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري المنصوص عليها قانوناً والتي بدونها لا يترتب الأثر العيني في الحالات العادية لنقل الملكية العقارية الخاصة، ومن هنا فإن المشرع منح سلطات وحقوق للإدارة ورجح حقوقها على حقوق المالك.

وإن رخص المشرع للإدارة نزع الملكية العقارية الخاصة نهائياً للمنفعة العمومية، فإنه رخص كذلك للإدارة نزع الملكية الخاصة مؤقتاً في الحالات الإستعجالية لضمان سير المرافق العمومية ويسمى هذا الإجراء بالإستيلاء وهو ما سنبينه في المطلب الثاني .

المطلب الثاني : الإستيلاء على العقارات والأراضي:

يجوز للإدارة أن تستولي مؤقتاً على الأراضي والعقارات المبنية غير السكنية المملوكة للأفراد، في الحالات الطارئة والإستعجالية.

وقد بينت المواد 679 و681 مكرر من القانون المدني الحالات والكييفيات التي يتم بها الإستيلاء وطريقة التعويض.

فالأصل : يجوز إتفاق الإدارة مع صاحب العقار عن طريق التراضي ، للحصول على العقارات لضمان سير المرافق العمومية مقابل تعويض بإصلاح الضرر.

أما الإستثناء : يمثل قيوداً على الملكية العقارية الخاصة لأنه يجوز للإدارة الحصول على هذه العقارات بالإستيلاء المؤقت في الحالات الإستثنائية والإستعجالية ضماناً لحسن سير المرافق العامة.

ولا يجوز الإستيلاء إلا يتوافر مجموعة من الشروط هي :

1- لا يمكن إجراء الإستيلاء إلا في الحالات الإستعجالية والإستثنائية مثل حالات الزلزال، تفشي الوباء، الفيضانات، 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 الإتفاق أو التراضي.

والملاحظ أن المادة 679¹ من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني كانت تنص قبل تعديلها بموجب القانون 14/88 المؤرخ في 13/05/1988 المتضمن القانون المدني على أنه يجوز الحصول على الأموال والعقارات والإستيلاء عليها " لحاجات البلاد " ، سواء كانت الظروف إستثنائية أو عادية، وهو ما يبين أن الإستيلاء لم يكن الإستثناء.

2- أكدت المادة 679 مكرر من القانون المدني في فقرتها الثالثة على أنه لا يجوز أن يكون موضوع الإستيلاء عقارات أو بنايات سكنية مهما كانت الحالة الإستعجالية وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها² والذي جاء فيه " من المقرر قانونا أنه لا يجوز الإستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المتخصصة فعلا للسكن ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الإستيلاء على السكن بعد مشويا بعيب خرق القانون، ولما كان الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغولا من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح شغورها، ومن ثم فإن قرار والي ولاية عنابة المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشويا بعيب خرق القانون، ومتى كان ذلك إستوجب إبطال القرار".

3- إن الإستيلاء مؤقت وهو لمواجهة ظرف طارئ وتعود الحيازة لصاحبها بعد زواله، ويجب أن يتضمن الأمر الكتابي مدة الخدمة والإستيلاء تحت طائلة البطلان المطلق، والملاحظ أنه قبل تعديل المادة 680 من القانون المدني لم يضع المشرع الجزائري شرطا لتحديد مدته³.

¹ نصت المادة 679 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل بموجب القانون 14/88 المتضمن القانون المدني: "يجوز الحصول على

الاموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد إما باتفاق بالتراضي أو عن طريق الإستيلاء وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها قانونا"

² قرار المحكمة العليا رقم 42136 المؤرخ في 12/07/1986 المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04، ص 68.

³ جاء في المادة 681 مكرر 3 من القانون المدني أنه: "يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا أحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء"

4- يجب أن يكون الإستيلاء بأمر كتابي، يصدره الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو اي سلطة مختصة¹.

5- التعويض يحدد باتفاق الأطراف وفي حالة عدم الإتفاق يتم تحديد المبلغ عن طريق القضاء.

ونصت المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني على أنه في حالة عدم الإتفاق على مبلغ التعويض يحدد عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الإستيلاء دون أن يتضرر المستفيد. هذا إجمالاً فيما يخص القيود التي يكون هدفها حرمان المالك من عقاره تحقيقاً للوظيفة الإجتماعية، كما توجد قيود لا يكون هدفها حرمان المالك من عقاره وغنما تفرض عليه إما بسبب مزاولته لحقه، وإما تحد من منفعة عقاره فتقيده سلطاته وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني.

¹ إن الاستيلاء يختلف عن نزع الملكية الخاصة، ذلك أن الاستيلاء يرد على الانتفاع بالعقار لمدة محددة فقط في حين أن نزع الملكية يمثل حرمان المالك من عقاره نهائياً إلا أنه يتفق مع نزع الملكية في حق الاعتراض على التعويض واللجوء إلى القضاء.

المبحث الثاني : قيود على سلطات المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية الخاصة

تقيد سلطات المالك دون حرمانه من عقاره لخدمة المصلحة العامة وتحقيقا للمنفعة العمومية، فإذا كان نزع الملكية للمنفعة العامة والإستيلاء يحرم المالك من ملكيته نهائيا فإن الرسوم العقارية والإرتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات لا تحرم المالك من ملكيته وإنما تقيدها ولهذا سنقسم هذا المبحث إلى :

المطلب الأول : قيد الرسوم العقارية المفروضة على العقارات لخدمة المصلحة العامة

المطلب الثاني : قيد الإرتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات للمنفعة العامة

المطلب الأول : قيد الرسوم العقارية المفروضة على العقارات لخدمة المصلحة العامة

يجد المالك نفسه مقيدا برسوم وضرائب عقارية بسبب ممارسة حق الملكية على عقاره، سبب هذا القيد هو الدور الإجتماعي الذي تؤديه الضريبة في خلق العدالة والتكافل الإجتماعي.

وإن الرسوم العقارية تخدم المصلحة العامة بالإضافة أنها تمثل مداخيل لتمويل ميزانية الدولة، وإن المالك يفرض عليه الرسم العقاري والذي يدخل فيه الرسم التطهيري الذي يسدد لصالح البلديات التي توجد بها مصلحة خاصة لرفع القمامات المتزلية، كما تفرض ضريبة على الأملاك العقارية التي لا تأتي بدخل كالمنازل

الفرع الأول : الرسم العقاري

أسس الرسم العقاري بموجب الأمر 83/67 المؤرخ في 1967/06/02 المعدل بموجب المادة 43 من قانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية 1992.

ويعرف الرسم العقاري بأنه ضريبة سنوية يتحملها المالك في بداية شهر جانفي، وأي شخص يمتلك عقارات بعد هذا التاريخ لا يخضع للرسم إلا ابتداء من أول جانفي للسنة القادمة، وأي تغيير يقوم به المالك كتشييد بناية جديدة أو هدم جزء منها أو كلها، يخضع لرسم عقاري يحصل لفائدة ميزانية البلديات¹، أما التحصيل فهو في إختصاص إدارة الضرائب، ويفرض الرسم العقاري على كل

¹ تحدد تعريفة تسليم رخصة البناء عند تشييد بناية قيمتها 750.000,00 دج بـ 1.875.00 دج

الملاك طبيعيين أو معنويين فيما عدا الدولة وجماعاتها المحلية، المؤسسات العلمية والتعليمية والأملاك العقارية التابعة للأوقاف العامة.

أولا : الملكيات المبنية الخاضعة للرسم

يؤسس رسم عقاري على الملكيات المبنية الموجودة فوق التراب الوطني، بإستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة¹ وهي :

- 1- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو التخزين والمتنوعات.
- 2- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ، ومحطات السكك الحديدية، ومحطات الطرق.
- 3- أرضية البنايات بجميع أنواعها كذلك الحدائق، فهي تفرض عليها رسوم العقارات المبنية. وقد وضع المشرع الجزائري إستثناءات وإعفاءات مؤقتة لأسباب إجتماعية قصد تشجيع البناء والتعمير، فتعفى بصفة مؤقتة.
- 1- العقارات المبنية التي على وشك الإنهيار.
- 2- العقارات المبنية التي تمثل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي لملاكها عندما لا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 800 دج.
- 3- البنايات الجديدة وإضافة البنايات ويكون الإعفاء لمدة 7 سنوات إبتداء من السنة الموالية التي تلي الإنجاز.
- 4- البنايات وإضافة البنايات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب المستثمر الذي يستفيد من إعادة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب لمدة 03 سنوات من تاريخ إنجازها.

¹ ينظر المادة 252 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 81 والمادتين 26. 27 من قانون المالية سنة 1997 الصادر بموجب الأمر 31/96 المؤرخ في 1996/12/30 ج ر عدد 85، المعدلتان للمادة 252 المذكورة أعلاه.

أما أساس فرض الضريبة التي يتم على أساسها يحسب الرسم على الملكيات المبنية يمكن تلخيصها في العبارة الحسابية التالية¹.

$$\text{قاعدة فرض الرسم العقاري} = \text{القيمة التأجيرية} \times \text{مساحة العقار}$$

إن القيمة التأجيرية تعين عن طريق القانون ويؤخذ بعين الإعتبار موقع المبنى أو العقار والطبيعة الجغرافية، فالعقارات المبنية الواقعة في الجنوب ليست كالعقارات المبنية الواقعة في الشمال فلكل منها طريقة حساب مختلفة، كذلك الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية تخضع ه الأخرى إلى رسم عقاري يختلف حسب مساحة الأرض التي تشكل ملحقات².

$$\text{قيمة الرسم العقاري} = \text{الرسم الخاص بالمبنى} + \text{الرسم الخاص بالملحقات}$$

مع العلم أنه يضاف رسم تطهيري على العقارات المبنية وهو ملحق بالرسم العقاري ومرتبط بإستفادة أصحاب الملكيات المبنية من رفع القمامات والنفايات المنزلية اليومية، ويتم تأسيسه سنويا ومجال تطبيق الرسم تخضع له كل بناية، تقع داخل بلدية تتوفر على مصلحة رفع القمامات المنزلية، ويحدد حسب عدد سكان المنطقة التي يقع فيها العقار³.

ثانيا : الملكيات غير الميمنة الخاضعة للرسم

يؤسس رسم عقاري سنوي على الأراضي بجميع أنواعها بإستثناء تلك المعنية صراحة، ويؤسس هذا الرسم بإسم صاحب الأرض والأراضي الخاضعة للرسم هي :

¹ ينظر المادة 254 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم
² لمزيد من التفصيل حول القيمة التأجيرية للعقار المبنى التي تختلف حسب اختلاف مناطق التراب الوطني، منطقة أ ب ج د ينظر المادة 257 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم.
³ أسس هذا الرسم بموجب القانون 12/80 المؤرخ في 1980/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1981 وتقوم البلديات بتحصيله مثلا الرسم التطهيري يقدر ب 300 دج عن كل منزل واقع في بلدية يقل عدد سكانها عن 50.000 نسمة، راجع المادة 28 من قانون المالية لسنة 1997 الصادر بموجب الامر 31/96 المؤرخ في 1996/12/30، ج ر عدد 85 والمعدل للمادة 263 مكرر 2 من الأمر 105/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم

1- الأراضي الكائنة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير.

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

1994¹.

ويحسب الرسم العقاري كما يلي :

أولاً :

قاعدة فرض الضريبة = القيمة التأجيرية X مساحة الأرض

ثانياً :

قيمة الرسم = الناتج الذي يمثل قاعدة فرض الضريبة X نسبة الرسم

مع العلم أن نسبة الرسم تختلف حسب صنف الأراضي، فمثلاً الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية تقدر نسبتها بـ 5% إذا كانت مساحة الأرض تقل أو تساوي 500 م²، أما إذا كانت تزيد عن هذه المساحة فنسبة الرسم تقدر بـ 3% .

وقد جاء قانون المالية لسنة 1998 الصادر بموجب القانون رقم 02/97² المؤرخ في 1997/12/31 بقيد آخر يخص الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، فمالك الأرض الذي لا يستغل أرضه بالبناء عليها خلال مدة 10 سنوات عليه أن يدفع حقوق رسم يرفع من 5% إلى 25% ابتداءً من 1981/01/01.

ويرى البعض، أن الهدف من زيارة هذا الرسم هو حث المالك على بناء الأراضي أو بيعها وبالتالي جعل السوق العقارية نشطة، إلا أن هذا يمثل عقاباً جبايئياً لعدم إستغلال وإستعمال المالك لأرضه، فقد

¹ ينظر للمادة 21 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/2/29 المتضمن قانون المالية سنة 1994 المتمم للمادة 261 من الأمر

105/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم

² ينظر للمادة 22 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/2/29 المتضمن قانون المالية سنة 1994 المتمم للمادة 261 من الأمر

105/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم

يعذر المالك بعدم توفر الموارد المالية الكافية لبناء أرضه خلال مدة 10 سنوات فالمشرع بهذا القيد يدفع المالك ويجبره لإعادة بيعها¹.

الفرع الثاني : الضريبة على الأملاك أو الثروة العقارية

إن هذه الضريبة تسري على الأملاك العقارية والمنقولة التي لا تأتي بدخل، وتخضع لهذه الضريبة العقارية المساكن التي تستعمل كإقامات موسمية والأملاك العقارية غير المبنية².

ويسري نطاق ضريبة الملاك على :

- 1- القيمة الصافية للأملاك العقارية المبنية وغير المبنية التي لا تأتي بدخل.
 - 2- يقتصر نطاقها على الأشخاص الطبيعيين إذا تجاوزت قيمة أملاكهم العقارية والمنقولة 8 ملايين دج، وهي ضريبة سنوية تصريحية.
 - 3- الأشخاص الطبيعيون الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر.
 - 4- الأشخاص الطبيعيون الذين ليس لهم مقر جبائي بالجزائر بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر.
- تحسب الضريبة على الأملاك بتطبيق معدل تصاعدي محصور بين 0% و 2.5% ، ويلزم المالك بدفعها في تاريخ إستحقاقها وفي حالة التأخير في تقديم التصريح أو في الدفع يتعرض للعقوبات الجبائية المتمثلة في الزيادة بنسب معينة في قيمة الضريبة.
- ومن ضمن توصيات اللجنة الوطنية للتعديل الجبائي، أنه يجب إعادة النظر بصفة جذرية في الضريبة على الممتلكات العقارية بإعتبارها الموارد الداخلية الحقيقية للبلاد، كما أضافت أنه يجب إخضاعها للإقتطاع الجبري بمجرد تملكها.

¹ حبيب فاطمة، الجباية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر معهد العلوم القانونية والإدارية بن عكنون، السنة الجامعية 2001/2002، ص 33.

² السيارات الخاصة ذات الأسطوانات التي تفوق 1800 سم 2 الدراجات النارية ذات الأسطوانات التي تفوق 125 سم3، سفن التزهة، طائرات التزهة، خيول السباق.

و إن هذه الضريبة ستدفع أصحاب العقارات التي لا تأتي بدخل لتأجيرها، مما يحفز الإستثمارات ويشغل الأموال المعطلة ويحقق العدالة الضريبية، وبالتالي تحقق الملكية العقارية الخاصة وظيفتها الإجتماعية خاصة أن هذه العقارات لا تمثل السكن الرئيسي لأصحابها.

المطلب الثاني : قيد الإرتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات للمنفعة العامة

إن الإرتفاقات الإدارية للمنفعة العمومية تنشأ بموجب نص تشريعي لها طابع إداري هدفها هو تحقيق المصلحة العامة، وليس بالضرورة وجود عقار مخدوم كالإرتفاقات المدنية وإنما العبرة بوجود عقار خادم، كما أن الإرتفاقات الإدارية التي يتحملها العقار تفرض بموجب قرار إداري من السلطات المختصة بعد التحقيق للتأكد من المنفعة العامة.

وعادة أهم الإرتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العمومية هي :

الفرع الأول : إرتفاقات الكهرباء والغاز

الفرع الثاني : إرتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية

الفرع الثالث : الإرتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه

الفرع الأول : إرتفاقات الكهرباء والغاز

جاء في المادة 159 من القانون 01/02¹ المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بإرتفاقات

الكهرباء والغاز بواسطة القنوات، بأنه ممارسة الإرتفاقات العامة التي تتحملها الملكيات الخاصة تخص :

تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز والغرز² وقطع الأشجار والتشذيب³ والغمر وتمرير القنوات، والدخول والمرور في العقارات ، والمالك لا يجوز أن يمنع هذه الإرتفاقات الإدارية المقررة للمنفعة العامة والمتعلقة بتمرير خطوط الكهرباء وإقامة أعمدة، أو قنوات باطنية في ملكه وعقاره، طالما أن هذه

¹ ج. ر عدد 08 لسنة 2002.

² الغرز هي إقامة قنوات باطنية لهائية أو الأعمدة المخصصة للمواصلات الهوائية داخل أو فوق الأراضي غير المبنية التي لا تحيط بها أسوار من السياجات المماثلة.

³ التشذيب هو قطع الأشجار ونزعها من الأعضاء بحكم قربها من المواصلات الكهربائية التي قد تتسبب نتيجة حركتها أو سقوطها في إعاقة أو انقطاع التيار الكهربائي.

الإرتفاقات لا تعرض عقاره وأمنه للخطر كما أن ممارسة الإرتفاقات المذكورة أعلاه لا يترتب عليها زوال حق الملكية¹.

مع الإشارة أن ممارسة الإرتفاقات الإدارية ترخص مجانا دون تعويض للمالك أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والحالة الوحيدة التي يعوض فيها هو حالة وقوع ضرر ناجم عن الإرتفاقات التي تشمل الممتلكات العقارية التابعة للخواص².

ونجد في فرنسا أن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز قررت بموجب إتفاقية مؤرخة في 1992/08/25 التعويض عن الأضرار التي تحدثها خطوط الكهرباء التي يتراوح ضغطها ما بين 100 إلى 225 كيلو هرتز، حيث عوض جميع ملاك البنايات الرئيسية والفرعية التي تم شرائها أو أنجزها ملاكها قبل فتح تحقيق المنفعة العمومية، ما هدا الملاك الذين أنجزوا أو إشتروا عقاراتهم بعد التحقيق، لأنهم من المفروض علموا بوجود خطوط كهربائية تمر على أراضيهم العمرانية³.

ولعل البعض يرى أن سبب عدم تعويض الإرتفاقات الإدارية هو أنها تمثل عبئا يثقل العقار من جهة ومنفعة للمالك من جراء تمرير خطوط الكهرباء أو قنوات الغاز، إلا أن الأعباء قد تكون أكثر من المنفع وعادة إرتفاقات الكهرباء والغاز تهدد سلامة وامن مالك العقار، كما أن الإرتفاقات تعود بالمنفعة للمصلحة العامة أكثر من المالك.

الفرع الثاني : إرتفاقات المواصلات السلوكية واللاسلكية

يجوز تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلوكية واللاسلكية على الأملاك الخاصة ، إما فوق الأرض أو في باطنها أو فوق المنشآت والمباني، وقد حول القانون للأعوان المكلفين بتركيب الأجهزة الدخول إلى الملكيات الخاصة لدراسة وإنجاز المواصلات السلوكية واللاسلكية، وفي حالة رفض صاحب العقار دخول الأعوان يرخص لهم رئيس المحكمة المختصة إقليميا بموجب أمر على ذيل عريضة الدخول

¹ ينظر المادة 162 فقرة 01 من قانون 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بارتفاقات الكهرباء والغاز لا يترتب على ممارسة الارتفاقات أي زوال لحق الملكية

² ينظر المادة 161 فقرة 01 من قانون 01/02

³ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، 114.

إلى الملكيات الخاصة، ويعوض المالك عن تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية فوق أرضه أو فوق المنشآت والمباني إذا حصل ضرر مباشر وأكد¹.

فإذا رغب المالك في تهديم أو إصلاح أو التصرف في عقاره عليه أن يخبر المستفيدين من إرتفاق الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية، وعليه الحصول على الموافقة لإنجازها ثلاثة أشهر قبل الشروع في الأشغال وإستصدار رخصة إدارية لتنفيذ الأشغال.

فضلا عن ذلك أضافت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 366/02² المحدد للإرتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية أنه يمنع في منطقة الحماية اللاسلكية الكهربائية على مالكي التركيبات الكهربائية أو المرتفقين بها إحداث أي إشاعة من شأنها أن تشكل بالنسبة لأجهزة المركز درجة ضرر تزيد على القيمة الملائمة لإستغلال المركز، كما قد يترتب على الإرتفاقات إزالة أو نزع ملكية المباني للمنفعة العمومية³.

الفرع الثالث : الإرتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه

إن مالكي العقارات المبنية وغير المبنية المحاذية للمجاري المائية والبحيرات والسبخات والشطوط والبرك ملزمون بتحمل الإرتفاقات والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواقي، وتمثل حرية مرور الإدارة وعتادها إرتفاقات للمنفعة العامة.

وحسب المادة 11 من القانون 12/05 المؤرخ في 2005/10/04 المتعلق بالمياه⁴، المعدل والمتمم للقانون 17/83 المؤرخ في 1983/07/19، يسمى الجزء من أرض الخواص الذي يتحمل الإرتفاق " الحافة الحرة " ، وقد حددت المادة 10 من القانون 12/05 السالف الذكر، عرض الحافة الحرة الموازية لمجري المياه التي قد تصل إلى 5 أمتار، وبذلك فمالك العقار المحاذي للمجري المائية يتحمل إرتفاق قد يصل إلى 5 أمتار داخل عقاره إذا لم توجد مسافة كبيرة بين العقار الخاص والمجري

¹ ينظر المادة 43 فقرة 03 والمادة 51 من قانون 03/2000 المؤرخ في 2000/08/05 المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ج ر عدد 2000/48

² ج ر عدد 2002/73

³ ينظر المادة 50 من قانون 03/2000 مرجع سابق.

⁴ ج ر عدد 2005/60.

المائي، كذلك إن مجاري قنوات التحويل وجر المياه ومجمعات المياه ملزمون بالسماح لمستخدمي الإدارة المرور على ممتلكاتهم الخاصة على إتساع 5 أمتار، ويتعين على كل مالك أو مستغل لعقار خاضع لإرتفاقات أن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يمس بالغرض الذي وضع من أجله الارتفاق¹.

فإذا رغب المالك في إستعمال وإستغلال أرضه بإقامة بناء جديد أو سياج أو غرس أو زرع يجب أن يحصل على ترخيص من الإدارة أو الجهة العمومية المستفيدة من الارتفاق².

وفي حالة تعارض إقامة البناء الجديد أو السياج أو الأشجار مع الارتفاقات المخولة للإدارة أو أنها تشكل عائقا على حرية المرور، أعطى المشرع للإدارة المكلفة بالموارد المائية حسب المادة 12 من القانون 12/05 المشار إليه سابقا الحق في هدم كل بناء أو قطع الأشجار التي تعيق الارتفاق مع مراعاة إصلاح الأضرار³.

وقد تصل الارتفاقات الإدارية إلى حد نزع الملكية للمنفعة العامة إذا ما رأت الإدارة أن الارتفاقات التي تخضع لها الملكيات الخاصة غير كافية، وأنه يجب إقامة ممرات محاذية لمجري المياه لتسهيل إستغلال الملكية العامة للمياه⁴.

وتعد كذلك إرتفاقات إدارية للمنفعة العامة على الملكيات الخاصة إرتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العامة وهي إرتفاقات مؤقتة تقرر على الملكية الخاصة من أجل السماح للإدارة بالدخول إليها لأجل تنفيذ بعض الأشغال العامة كالإرتفاقات المتعلقة بمسح الأراضي، وقد جاء في المادة 22 من المرسوم 62/76⁵ المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ما يلي : " ينبغي على مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول لموظفي المصلحة المكلفة بإعداد

¹ ينظر المادة 23 من القانون 12/05.

² نصت المادة 26 من القانون 12/05 المشار إليه أعلاه " يتعين على كل مالك أو مستعمل لعقار خاضع لارتفاقات موضوع هذا القسم أن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يمس بالغرض الذي وضع من أجله الارتفاق"

³ ينظر المادة 27 من القانون 12/05 مرجع نفسه.

⁴ ينظر المادة 22 من القانون 12/05

⁵ ج ر عدد 30 سنة 1976.

مسح الأراضي الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بإعداد مسح الأراضي ، وإما لمعينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية ."

وتشير المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 إلى وجوب إلحاق مخطط شغل الأراضي بقائمة الإرتفاقات دون أن تعطي توضيحا حول طبيعة تلك الإرتفاقات أو تصنيفها.

المبحث الثالث: قيود مستقلة تثقل الملكية من أجل المصلحة العامة

إذا كان للمالك سلطة التصرف المادي في عقاره فهذه السلطة ليست مطلقة، فهي مقيدة بقانون العمران ولا يجوز له أن يقوم بأعمال البناء كتشييد أو هدم أو تجزئة إلا بعد الحصول على قرارات إدارية وشهادات عمرانية تقدم من الجهات الإدارية المختصة ترخص له القيام بتلك الأعمال، والهدف من تقييد سلطات المالك بقانون العمران هو تحقيق المصلحة العامة العمرانية ومنع التشوه العمراني والحفاظ على المساحات الأثرية والمساحات الطبيعية والغائية، ومنع المالك من استعمال مواد مغشوشة في بناءه وغير مطابقة للمواصفات، فيؤدي إلى تهديد سلامة المالك والمحيط العقاري والعمراني المجاور له.

و حفاظا على التراث الوطني فرض المشرع الجزائري قيودا أوسع نطاقا على الأملاك العقارية المبنية المملوكة لأشخاص طبيعية أو معنوية تابعة للقانون الخاص والمصنفة أملاكهم كمعالم تاريخية¹، كما أنه حماية للبيئة والأماكن السياحية وتلوث الهواء والمياه، أوجب المشرع الجزائري قيود قانونية على كل شخص طبيعي أو معنوي يريد تملك أو إستغلال منشآت ومصانع مقلقة ومضرة بالصحة تجنبا لكل أخطار ومساوئ تنعكس على معيشة السكان أو تمس بالبيئة.

لهذا سنتعرض في هذا المبحث إلى القيود المفروضة بموجب كل من القوانين التالية :

المطلب الأول : القيود المفروضة بموجب قانون التهيئة والتعمير

المطلب الثاني : القيود المفروضة بموجب قانون التراث الوطني

المطلب الثالث : القيود المفروضة بموجب قانون حماية البيئة

المطلب الأول : القيود المفروضة بموجب قانون التهيئة والتعمير

قانون التهيئة والتعمير هو مجموع القواعد القانونية المتعلقة بتهيئة وتخصيص وتنظيم المساحات، وبموجب قانون العمران لا يجوز للمالك أن يقوم بتشييد أو هدم أو توسعة أو تجزئة وكل تصرف مادي على عقاره إلا بعد الحصول على قرار إداري يرخص له للقيام بهذه الأعمال.

¹ المعلم التاريخي حسب المادة 17 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الوطني، ج ر عدد 98/44 هو: "إنشاء هندسي معماري، منفرد، أو مجموع، يقوم شاهدا على حضارة معينة وعلى تطور هام أو حداثة تاريخية"

وستتناول في هذا المطلب كل من الرخص العمرانية (الفرع الأول) والشهادات العمرانية (الفرع الثاني) :

الفرع الأول : الرخص العمرانية

أولا : رخصة البناء

عرفت رخصة البناء بأنها: " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران ".¹

فالمشرع الجزائري في المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة بناء مسبقة إذا تعلق الأمر : بإنشاء مباني جديدة، تغطية الحيطان، تغيير الواجهة المفصلة على المساحات العمومية، تدعيم المباني أو تسييجها، تمديد البنايات الموجودة.

فالمالك ملزم بإستصدار رخصة بناء مسبقة قبل البدء في أي إنشاءات سواء كان البناء معدا للسكن أو لإبداع أشياء، أو كان فوق أو تحت الأرض كالأبنفاق، المهم أن يكون البناء مستقرا في الأرض مندجا فيها فلا يعتبر مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة السور بناء ولا يستلزم رخصة بناء، إلا أن كل أعمال البناء المستقرة في الأرض المشار إليها أعلاه حتى التسييج¹، مقيدة في تنفيذها برخصة قبلية تصدر من السلطات المختصة.

إن رخصة البناء تمنح لكل مالك شخص طبيعي أو معنوي ، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض²، ويجب أن يقدم المالك عند طلب الرخصة سند ملكية مشهر بالمحافظة العقارية أو دفتر عقاريا يثبت ملكيته، أو يقدم شهادة حيازة طبقا للمادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

¹ وضع المشرع في المادة 29 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير حدا لارتفاع السياج المحدد ب 2.40 م طوال الطرق والجزء المبني منه وينقل عن 1.50 م انطلاقا من الرصيف.

² ينظر المادة 50 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ج ر عدد 51.

1- نطاق رخصة البناء:

بالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لا نجد تحديدا لنطاق رخصة البناء فهي إلزامية في جميع المناطق، سواء كان عمرانية أو ريفية وموضوع رخصة البناء يخص جميع الإنشاءات.

أصاب المشرع في توسيع نطاق رخصة البناء، ذلك أن تقليص نطاقها في القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الملغى بموجب القانون 29/90 وعدم إلزاميتها في بعض المناطق¹ هو الذي ساعد على زيادة البناءات غير الشرعية وساعد على التشوه العمراني الذي تشهده المدن العمرانية.

2- شروط منح رخصة البناء المسبقة :

نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15² المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي، فالإدارة لها السلطة التقديرية في إتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.

كما حدد المشرع الحالات التي يرفض فيها تسليم رخصة البناء من المادة 02 إلى المادة 11 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ومن بين أسباب رفض رخصة البناء أن يكون موقع البناء وحجمه أو إستعماله يمس بالسلامة والأمن العمومي، أو أن الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات وإنزلاق التربة والزلازل، أو أن موقع البناء وحجمه بالبيئة أضرارا، أو أن علو البناية يفوق معدل علو البنايات المجاوزة.

¹ ينظر المادة 04 من القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 1982/06 استتنت رخصة البناء في المناطق الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة، كذلك المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية.

² ج ر عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .

3- آثار عدم إمتثال المالك بقيد رخصة البناء :

إن شروع المالك في أشغال البناء دون رخصة يمثل مخالفة، وتحرر بشأنها الشرطة العمرانية محضر إثبات مخالفة ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في ظرف 72 ساعة، فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة مع تحمل المخالف للقضاء من أجل المعارضة في قرار الهدم، فهذا لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطات الإدارية¹.

ثانيا : رخصة الهدم

عرفت رخصة الهدم بأنها : " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"² .

الأصل أن للمالك حرية تامة في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، إلا أنه في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف³ يقيد المالك برخصة الهدم في المناطق التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، كذلك إذا كان عقاره مصنفا كمعلم تاريخي فهو مجبر لإستصدارها، والهدف من رخصة الهدم هو المحافظة على المناطق المصنفة، ولتتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنائات إذا كانت البنائة الآيلة للهدم تمثل سندا للبنائات المجاوزة تجنباً للأخطار التي قد يسببها تنفيذ أشغال الهدم.

¹ ينظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر عدد 51/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص11.

³ ينظر المادة 70 من 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها " تطبيقا لنص المادة 60 من القانون 29/90 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبنائة دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البنائة محمية طبقا للقانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي"

الفرع الثاني : الشهادات العمرانية

قيد المشرع المالك ببعض الشهادات العمرانية المتمثلة في شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، لضبط العمليات العمرانية وجعل الحصول على شهادة التعمير¹ إختيارية ولم يرتب أي جزاء عند عدم الحصول عليها، ولكن إلى شهادتين إلزاميتين وهما شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

أولاً : شهادة التقسيم

تعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تختلف عن رخصة التحزنة التي موضوعها عقار غير مبني، بينما شهادة التقسيم موضوعها عقار مبني.

فإذا ما قرر المالك تقسيم منزله فهو ملزم بالحصول على شهادة التقسيم سواء أراد تقسيمه إلى قسمين أو عدم أقسام، مما يشكل قيوداً على حرية المالك في ملكه.

ثانياً : شهادة المطابقة

هي وثيقة تثبت إنتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة بناء وتسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، ويعتبر الحصول عليها أمراً وجوبياً² فعلى المالك عند إنتهاء إنشائه أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت أنه يمكن إستعمال وإستغلال العقار المبني الذي أنجزه دون أي خطر على من يستغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفق المواصفات وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الإرتفاق وحق المظل.

¹ شهادة التعمير هي وثيقة تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في البناء على أرض معينة وتبين حقوق الارتفاق التي تثقل أرضه وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء"

² نصت المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 15/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 1994/32: "في حالة رفض تحقيق مطابقة البناء في الاجال المقررة يجر العون محضر الأمر بتوقيف الاشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً أن يخطر الجهة القضائية المختصة حسب الطرق الاستعجالية بتثبيت أمر توقيف الاشغال"

أما إذا قام المالك بتغيير أو تشييد أو تلبية، أو مختلف أعمال البناء دون رخصة أو شهادة عمرانية فالإدارة يمكنها أن تجبر صاحبها لوقف الأشغال، مع إنزال العقوبات المتعلقة بدمم العقار المبنى دون الحاجة للجوء إلى القضاء مع تطبيق الغرامات الجزافية المناسبة¹.

المطلب الثاني : القيود المفروضة بموجب قانون التراث الوطني

سنتناول في هذا المطلب تقييد سلطات مالك الممتلكات العقارية المصنفة كمعالم تاريخية، ودمج الممتلكات العقارية المصنفة ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة.

الفرع الأول : تقييد سلطات مالك الممتلكات العقارية المصنفة كمعالم تاريخية

لا يجوز لأصحاب الممتلكات العقارية المصنفة كمعالم تاريخية والمسجلة ممتلكاتهم في قائمة الجرد الإضافي² أن يقوموا إبتداءً من تاريخ التسجيل بأي أشغال على عقاراتهم، دون المراقبة التقنية لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ودون إستصدار رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالثقافة.

مع العلم أن المالك مقيد بالحصول على الرخص المسبقة في جميع الأشغال، الترميم، البناء، الإصلاح، الإضافة، التغيير حتى أبسطها مثل تركيب الشبكات الهاتفية والهوائية والجوفية وأنابيب الغاز، وقنوات التطهير، غرس الأشجار أو قطعها لأنها قد تمثل إعتداء بصريا وتلحق ضررا بالجانب المعماري³. وعلى صاحب الممتلكات العقارية المصنفة عند شغله وإستعماله للمعلم الثقافي التقييد بالترخيص المسبق الصادر عن وزير الثقافة، الذي يحدد فيه الواجبات التي تتلاءم مع متطلبات المحافظة عليه، فلا يتلفه أو يشوهه عمدا وإلا فإنه يتعرض لعقوبات قانونية⁴.

¹ نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 15/05/1994 المشار إليه أعلاه أنه في حالة تشييد بناء دون رخصة تفرض على صاحب المشروع غرامة تقدر بـ 1000.00 دج مع الأمر بتوقيف الاشغال أما تعديل الواجهة الغرامة بـ 500.00 دج

² المادة 13 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الوطني ج ر عدد 1998/44.

³ المادة 99 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الوطني نصت أنه: " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة والعقارات المتواجدة في المناطق المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الاجراءات المنصوص عليها بغرامة مالية من 20.000.00 دج إلى 100.000.00 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار"

⁴ المادة 96 فقرة 01 من القانون 04/98: " يعاقب كل من يتلف أو يشوه عمدا أحد ممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المصنفة أو المقترحة للتصنيف أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي دون المساس بأي تعويض عن الضرر وبالخبس من سنتين إلى 5 سنوات وبغرامة مالية من 20.000.00 دج إلى 200.000.00 دج"

وإذا فرض المشرع قيودا على سلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف المادي في العقار المصنف، فقد فرض قيود على التصرف القانوني في العقار، وهو ما أكدته المادة 49 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الوطني بأن صاحب أملك العقاري الثقافي إذا أراد التصرف في عقاره تصرفا قانونيا بمقابل أو بدون مقابل عليه أن يستصدر رخصة من الوزير المكلف بالثقافة، ويكون لهذا الأخير مهلة شهران للإعراب عن رده، وفي حالة التصرف دون رخصة فيعد التصرف باطلا بطلانا مطلقا بقوة القانون.

كما نصت المادة 48 من القانون المشار إليه أعلاه¹، أنه في حالة تصرف المالك بالبيع فإن الدولة تمارس حق الشفعة الإدارية، وتحل محل المشتري بقوة القانون، وإن ممارسة حق الشفعة من الدولة إجباري وليس إختياري وذلك في سبيل المحافظة على التراث الوطني.

الفرع الثاني : دمج الممتلكات العقارية المصنفة ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة

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

الوسيلة الأولى :

تتمثل في وسائل القانون الخاص حيث تدمج الممتلكات ضمن الأملاك العمومية عن طريق الإقتناء بالتراضي بعقد قانوني كالشراء أو التبادل أو التبرع.

الوسيلة الثانية :

تتمثل في وسائل القانون العام حيث تدمج الممتلكات ضمن الأملاك العمومية عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو عن طريق ممارسة الدولة لحق الشفعة.

فأما عن الوسيلة الأولى فلا تمثل قيدا لأنها برضا صاحبها، إلا أن الوسيلة الثانية هي القيد الذي بمقتضاه تدمج الممتلكات بدون رضا المالك سواء عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية، أو عن طريق ممارسة الدولة لحق الشفعة الإدارية وحلولها محل المشتري، مع العلم أن الدولة لها الحق أن تنزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترحة للتصنيف لا سيما في حالة رفض المالك الإمتثال

¹ القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الوطني

للتعليمات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية، كأن يكون شغل أو إستعمال المعلم الثقافي لا يتلاءم مع متطلبات المحافظة عليه، وأبدى المالك رفضه لمعالجة الوضع أو تعذر عليه القيام بأشغال الصيانة، أو أن قسمة العقار ألحقت ضررا بسلامة الملك الثقافي.

خلاصة وحماية للمصلحة العامة العمرانية والمصلحة العامة الثقافية، المالك ملزم بالحصول رخص وشهادات، كذلك الأمر بالنسبة لحماية البيئة العامة وصحة السكان فصاحب المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة فرضت عليه قيود عند إستغلال منشأته وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الثالث .

المطلب الثالث : القيود المفروضة بموجب قانون حماية البيئة

إن المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة خاصة الصناعية لها وظيفة تنموية وتعد محركا لا غنى عنه من محركات النمو وهي أساسية للبلدان النامية، وإلا أن هذه المنشآت لها آثار على التوازنات البيئية والصحية، ولهذا فإن مالك المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة عليه مراعاة عند إستغلال منشأته ما تقتضيه القوانين والمراسيم واللوائح، وهو ما أكدته المادة 712 من القانون المدني الجزائري بقولها " يجب أن تنشأ المصانع والآبار والآلات البخارية، وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافة المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها " .

وحماية للبيئة والصحة العامة للسكان وضع المشرع قيودا لتمتلك المنشآت وقيودا أخرى لإستغلالها.

الفرع الأول : قيود تملك المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة

إذا أراد شخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء أو منشأة أو مصنع يتسبب في أخطار أو مساوئ تنعكس على معيشة السكان أو تضر بالبيئة والطبيعة، وجب عليه أن يخضع لمجموعة من القيود طبقا للقانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

وحسب المادة 74 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإن المرشح لإمتلاك عليه يستصدر رخصة من الوزير المكلف بحماية البيئة، الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ ج ر عدد 43 المؤرخة في 20/07/2003.

حسب حجم المنشآت ومستوى التلوث الذي قد تسبب فيه، أما المنشأة التي تتسبب في أخطار جسيمة تصنف بموجب مرسوم، والمنشآت الأقل خطورة تخضع لترخيصات تصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

إن رخصة البناء المسبقة تمنح للمالكها بعد إجراءين هما : إجراء التحقيق العمومي، رخصة إستغلال المنشأة.

1- إجراء التحقيق العمومي :

يدرس التحقيق ما قد يلحقه المشروع أو المنشأة من إنعكاسات على البيئة، وكيفية التحليل والقياس ووسائل التدخل في حالة وقوع كارثة، ويمكن أن تتوقف رخصة بناء المؤسسة الصناعية أو المنشأة على فرض حتمية معالجة وملائمة المعدات لتصفية كل أنواع الدخان وكل المواد المضرة بالصحة¹.

ويمنح الترخيص بعد التحقيق العمومي من السلطات المختصة ما عدا المنشآت المصنفة التي تشكل أخطارا جسيمة يمنح ترخيصها الوزير المكلف بحماية البيئة، ويقوم بالتحقيق المكلفون بمراقبة المنشآت وهم مفتشون أو خبراء أو مهندسون يعينون من السلطات المختصة.

2- رخصة إستغلال المنشأة :

تقدم الرخصة إلى المعني بالأمر في نفس الوقت الذي تقدم فيه رخصة البناء، وإذا كانت المنشأة مصنفة بمرسوم تقدم الرخصة من الوزير المكلف بحماية البيئة.

الفرع الثاني : قيود إستغلال المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة

تخضع المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة إلى التفتيش المستمر من قبل الخبراء والمفتشين والمحلفين الملزمين بالسر المهني.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 05/1991/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر عدد 1991/26

وبعد المعاينة والتفتيش يحرر تقرير يرسل إلى السلطات المختصة وفي حالة وجود أخطار أو مساوئ تأمر السلطات المعنية المستغل بإزالتها، أما إذا لم يمثل إلى الأمر تتخذ الإجراءات التالية :

1- إما أن تأمر مستغل المنشأة بالشروع في تنفيذ الشروط المتعلقة بإزالة الأخطار والمساوئ على نفقته.

2- إيداع مبلغ الأشغال لدى المحاسب العمومي ويعاد هذا المبلغ للمستغل قسطا قسطا تبعا لتنفيذ الأشغال.

3- توقيف سير المنشأة، حتى الحصول على ترخيص ضمن الشروط المفروضة ويعاقب المستغل بالحبس لسنة واحدة وبغرامة قدرها 1500.000.00¹ دج .

كذلك فرض القانون على مالك المنشأة إزالة النفايات المضرة بالتربة أو النباتات أو الحيوانات التي تتسبب في تدهور الأماكن السياحية، وعليه أن يرمي النفايات في الوسط الطبيعي في ظروف كفيلة يتجنب بها الضرر وإذا أهملت النفايات تباشر تلقائيا عملية إزالتها على نفقة المستغل.

تطرقنا في هذا الفصل إلى موضوع القيود المقررة على ملكية العقار السكني مراعاة للمصلحة العامة، فبالرغم من توسع نطاق الملكية العقارية الخاصة، وإعتبارها الدعامة الأساسية في النظام التشريعي الجزائري، إلا أنها لم تخلو من القيود المفروضة عليها مراعاة للمصلحة العامة.

فيمكن للمالك أن يفقد ملكيته رغما عنه، وتنتزع منه جبرا من اجل المنفعة العامة، وإن لم تنتزع منه فهو مجبر على إحترام بعض القوانين، كقانون التهيئة والتعمير، وقانون حماية البيئة ، وقانون التراث الوطني، إضافة إلى رضوخه لما يعرف بالإرتفاقات الإدارية التي تثقل ملكيته.

وعليه فإن حق الملكية هو حق نسبي وليس بمطلق، حتى وإن أجمعت كافة التشريعات والأنظمة القانونية وحتى الإتفاقيات الدولية على إحاطته بكافة الضمانات وألبسته الصفة المطلقة.

¹ المادة 102 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الفصل الثاني

القيود المقررة على حق الملكية العقارية الخاصة
مراعاة للمصلحة الخاصة

المبحث الأول: قيود قانونية مراعاة للمصلحة الخاصة

لا يجوز للمالك عند ممارسة حقه أن يتعسف في استعماله، كما أنه مقيد بموجب احترام حقوق مليكة من يجاوره فهو ملزم بعدم إلحاق ضرر غير مألوف بجاره ولا يتجاوز عند ممارسة حقه الحدود التي رسمها القانون لهذا الحق.

فالمالك قد ينحرف عند ممارسته لحقه عن سلوك الشخص العادي، عندما يبيح لنفسه حفر أعماق أرضه التي من شأنها أن تصدع جدران الجار وتجعلها عرضة للاهتزاز، أو تخريب أساس بيته أو التجهيزات التي تمده بالماء والكهرباء، أو أن يبني في أرضه حائطا من شأنه أن يعزل الضوء والهواء على من يجاوره¹ وإن أثقلت الملكية العقارية بقيود قانونية لمصلحة الجوار، فقد فرضت عليها كذلك قيود قانونية لمصلحة فئة معينة فتترع العقارات جبرا من صاحبها بدون رضاه وفاقا لديونه، لهذا يمكن تقسيم القيود القانونية مراعاة للمصلحة الخاصة الى قيود مراعاة الجوار (المطلب الأول)، نزع الملكية العقارية مراعاة لفئة معينة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قيود مراعاة الجوار

قيود مراعاة الجوار ثلاث: قيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية (فرع أول)، قيد مضار الجوار غير المألوفة (فرع ثاني)، قيد عدم مجاوزة الحدود (فرع الثالث).

الفرع الأول: قيد عدم التعسف في استعمال حق الملكية

يتحقق التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في صور ثلاث بينها المشرع في المادة 124 مكرر من قانون المدني، وهي أن يقصد من الاستعمال الإضرار بالغير، إذ كان الغرض منه الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ، إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

¹ في الفقه الإسلامي لم يختلف الفقهاء في انه يجب على الانسان أن يكرم جاره ويساعده وأن لا يقوم بعمل من شأنه أن يضر بالجار ضارا بينا لا يمتثل، يراجع بدران أبو العنين بدران، تاريخ الفقه الاسلامي ونظرية الملكية والعقود، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1968، ص343.

أولاً: قصد الإضرار بالغير

يعتبر المالك متعسفا في استعمال عقاره إذا كان هدفه مجرد إلحاق الضرر بالغير، كالمالك الذي يحدث ضجة شديدة عند ممارسة جاره للصيد لإشاعة الذعر في الحيوانات وتنفيرها، أو المالك الذي يقيم سياجا بطلبه باللون الأسود لمجرد تعتيم بناء جاره دون أن تعود عليه بفائدة شخصية، أو الذي يقيم مدخنه على ارتفاع عال رغبة منه في حجب النور على جاره.

ومن الاجتهادات القضائية التي تظهر أن المالك قصد الإضرار بالغير دون أن يعود استعمال حق الملكية عليه بفائدة، مالك الأرض الذي قام بأعمال الحفر في أرضه وتسببت أعمال الحفر لضرر على ينبوع مياه الجار إلا أنه واصل الحفر وهو ما يثبت أنه قصد إضرار بالجار ويمثل عمله تعسفا في استعمال حق الملكية¹.

ولا ينتفي التعسف في استعمال حق الملكية بقصد الإضرار بالغير إذا تحققت بعد ذلك منفعة عرضية غير مقصودة، فلو أن المالك غرس أشجارا في أرضه بقصد حجب النور عن جاره كان متعسفا في استعمال حقه، ولو تبين أن الأشجار عادت عليه بالنفع.

ورغم ذلك فإن المعيار ذاتي يصعب إثباته، إلا أن لصاحب المصلحة أن يثبت نية الإضرار بالغير.

ثانياً: الغرض من استعمال الحق هو الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ

يعتبر المالك متعسفا في استعمال حقه متى كانت المصالح التي يرمي الى تحقيقها قليلة الأهمية ولا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها، أو المالك الذي لا يبالي والعاث بما يصيب الناس من ضرر بليغ لقاء منفعة ضئيلة، كأن يغرس شجرة ليستتضل تتسبب في إضعاف أساس ملكية الجار.

وقد أورد المشرع الجزائري تطبيقات متعددة لحالات يتحقق فيها انعدام التناسب بين المنافع التي يجنيها المالك من استعمال حقه وبين الضرر الذي يلحق الغير، ومن بينها ما جاء في المادة 708 فقرة 02 من قانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، فالمشرع وازن بين مصلحة

¹ المرجع نفسه ص120.

مالك الحائط ومصلحة الجار الذي يستتر بالحائط، واعتبر انعدام مصلحة المالك أو عدم جديته بعدم وجود عذر قوي يجعل المالك الذي يهدم الحائط متعسفا في استعمال حقه.

كما يمثل استعمال المالك بحقه تعسفا إذا لم تكن له مصلحة جدية أو قليلة الأهمية في منع ما يقاوم من عمل على مسافة من العلو أو العمق.

ثالثا: الغرض من استعمال الحق هو الحصول على مصلحة غير مشروعة

في هذه الصورة يستهدف المالك من استعمال لحق الملكية تحقيق مصلحة غير مشروعة التي تقدر في ضوء فكرة النظام العام والآداب العامة، كمن يستخدم منزله لممارسة الدعارة أو الذي يجبط أرضه بأعمدة عالية مدببة بأسلاك بغية حمل شركة الطيران التي تملك المطار له على شراء أرضه يثمن مرتفع لتبعد عن طائرتها خطر الهبوط والصعود.

مع العلم أن في الحالات الثلاث السابقة الذكر، لا تنعقد مسؤولية المالك على أساس التعسف في استعمال الحق في القانون الجزائري، وإنما تنعقد على أساس الخطأ الذي يوجب التعويض.

الفرع الثاني: قيد مضار الجوار غير المألوفة

نصت المادة 691 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري على أنه: " لبس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنه له أن يطلب إزالة هذه المضمار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقار وموقع كل منهما بالنسبة الى الاخرين والغرض الذي خصصت له".

يتبين من نص المادة أن المالك ملزم بالامتناع عن استعمال عقار فيما بضر بملك الجار ضرا غير مألوف، فليس كل عمل ضار بالجوار يوجب مسؤولية المالك، بل يجب التسامح وتحمل الضرر الذي تقتضيه طبيعة الجوار¹

¹ زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، الطبعة الثانية، بيروت، 1962، ص107.

أولاً: الضرر المؤلف

إن التفرقة بين الاضرار المؤلفه المتسامح فيها والأضرار غير المؤلفه مسألة نسبية يفصل فيها القاضي على ضوء عدة اعتبارات حدتها المادة 691 فقرة 02 من القانون المدني وهي:

1- العرف

هو ما استقر عليه الجيران وما جرت العادة بينهم أن يتحمل بعضهم البعض، مثلاً ما يترتب عليه من ضجة وضوضاء خروج المالك من مسكنه باكراً أو في المساء لاسيما استخدام سيارته، وهذه الحالة تمثل ضرراً مؤلوفاً لا يمكن تجنبه، كذلك ما يحصل من ضجة في الاعياد والمناسبات والأفراح وسواها من الحفلات التي جرى العرف على القيام بها وهي تشكل أضراراً مؤلوفة.

2- طبيعة العقارات:

إن طبيعة العقار لها أثر بارز في تقدير ماهية الضرر ما إذا كان ضرراً يتصف بالطابع المؤلف أو غير المؤلف، وتحدد طبيعة الضرر تبعاً لطبيعة العتاد فالمقهى أو الفندق أو المعمل يتحمل منهم الضجة والضوضاء أكثر مما يتحمل من المسكن.

3- موقع كل عقار بالنسبة الى العقار الآخر:

على صاحب الطابق السفلي أن يتحمل من في العلو، فقد نصت المادة 98 فقرة 02 من القانون 12/05 المؤرخ في 2005/09/04، المتعلق بالمياه على أنه " يتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي ولا سيما مياه الأمطار والثلوج والينابيع الجمعة".

ثانياً: الضرر غير المؤلف:

من أمثلة الضرر غير المؤلف الذي يلتزم المالك بعدم إلحاقه لجاره والذي تترتب عليه مسؤوليته، صاحب المصنع الذي يجاور منازل سكنية ويتسبب مصنعه في إصدار روائح كريهة لجيرانه، ومالك العقار الذي بنى حديثاً ومنع مالك المنزل المجاور من استخدام مدخنته بسبب هذا البناء الجديد، وقد تطورت الاجتهادات القضائية في نظرية مضار الجوار غير المؤلفه، فقرر القضاء الفرنسي أن شركة

الطيران مسؤولة عن أصوات ودوي محركات الطائرات التابعة للشركة وتمثل مضار جوار غير مألوفة بالنسبة للمالكين المجاورين للمطار بسببي لإقلاع وهبوط الطائرات.¹

ورغم اختلاف الآراء الفقهية²، حول أسبقية امتلاك أو استغلال المحال المقلقة للراحة أو المصانع وهل للأسبقية أثر في تقدير ما إذا كانت الأسبقية جماعية. بمعنى أن جميع الملاك أو غالبيتهم استمروا على استغلال معين للعقارات وأن الاستغلال أصبح الطابع المميز للحي كالمناطق الصناعية، ثم جاء مالك بعقار سكني واستقر في تلك المنطقة فليس له أن يتضرر ويشكو مما يلحقه من ضرر، وغير ذلك فإن الأسبقية للمالك المنشأة أو المصنع لا يعتد بها ولا تحول دون مساءاته.

إلا أن صاحب المصنع الذي رخصت له الإدارة بإنشائه، يبقى مسؤولاً عن الأضرار التي تتجاوز الحد المألوف، فالترخيص لا يحول دون مسؤولية عن الأضرار التي تنشأ من استغلاله للمصنع، وقد نصت المادة 119 من القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بقانون حماية البيئة على أنه: "تبنى وتستغل أو تستعمل البنايات والمؤسسات الصناعية والحرفية والفلاحية والمباني الأخرى والحيوانات والسيارات والأشياء الأخرى المنقولة التي يملكها أو يستغلها أو يحوزها أي شخص طبيعي أو اعتباري على نحو مخالف للقواعد المتخذة طبقاً لهذا القانون، قصد إفراز الصخب الذي من شأنه أن يزعج السكان أو يضر بصحتهم"، ونصت المادة من نفس القانون أن الأشخاص المشار إليهم في المادة 119 ملزمون بإزالة الصخب الذي يشكل إزعاجاً شديداً للسكان أو يضر بصحتهم وعليهم تنفيذ كل الإجراءات الضرورية لإزالته.³

باعتبار أن الملكية العقارية حق ذاتي له وظيفة اجتماعية، يجب التفريق ممارسته بين ما يعتبر ضرراً مألوفاً وما يعتبر ضرراً غير مألوف، وبما أن القاضي له السلطة التقديرية لتحديد ما إذا كان الضرر يتجاوز الحد المألوف أم لا، فإن المشرع عليه أن يحدد الحد الأدنى من التسامح والضرر المألوف الذي يتحملة المالك، فلا يترك مجالاً للاستنتاج خاصة أنه قد تدخل اعتبارات شخصية في الدعوى كعدم تحمل

¹ مروان كسان، المسؤولية عم مضار الجوار، الطبعة الأولى طباعة جون كلود انطوان الحلو، الأشرفية، لبنان، 1998، ص 393.

² لمراجعة الآراء الفقهية ينظر مروان كسان، المرجع نفسه، ص 97.

³ نصت المادة 129 من القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بقانون حماية البيئة، ج ر عدد 38 أن مالك المنشأة أو المحال المقلقة للراحة والمتسببة في إفراز الصخب والمزعجة للسكان إزعاجاً شديداً يعاقب مالكها بالحبس من 10 أيام إلى شهرين وبغرامة من 500.00 دج إلى 10.000.00 دج أو بإحدى العقوبتين فقط وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

الإزعاج الناتج عن استعمال المالك المجاور لعقاره لأنه مريض أو مرهق الحس، فمعيار المضار غير المألوفة ينبغي أن يكون موضوعياً مراعاة لحق الملكية العقارية وتجنباً للتقيد المفرط لسلطته في استعمال العقار.¹

الفرع الثالث: قيد عدم مجاوزة الحدود

يتجاوز المالك في هذا المعيار الحدود التي رسمها القانون للحق، ويمثل تجاوزاً إذا انحرف عند استعماله لحق الملكية العقارية الخاصة عن سلوك الشخص العادي، وإذا أُلحِق الانحراف ضرراً بجاره فإنه يكون بذلك قد يرتكب خطأ يوجب مسؤوليته.

وقد نصت المادة 124 من القانون المدني المعدلة بموجب المادة 35 من القانون 10/05 المؤرخ في 20/07/2005 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني بأن، " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

فالمالك الذي يرتكب خطأً توجب مسؤوليته إذا قام باستعمال مبيدات حشرية في مزرعة دون أن يحذر جيرانه من خطر دخول مواشيهم الى أرضه.

كذلك يعتبر المالك مسؤولاً إذا أهمل تجنب جاره خطر الحريق الذي أشعله هو في ملكه²، كذلك الأشغال التي يقوم بها مالك العقار السفلي والتي تحدث تصدعات وشقوق في العقار العلوي فتقوم مسؤولية المالك عندما لا يتخذ مالك العقار السفلي التدابير اللازمة من أجل المحافظة على سلامة الملكية العلوية³.

ومن بين الاجتهادات القضائية الفرنسية، مالك مستودع الحجارة الذي سببت أعماله شقوقاً في المبنى المجاور له بسبب تكسير الحجارة، فقامت مسؤوليته بسبب ارتكابه خطأً يتمثل في التقصير لأنه كان على علم أن طبيعة الأرض المجاورة غير ثابتة، وقد يتمثل خطأً المالك في فتحه مطلاً في بنائه الذي يقيمه على أرضه على مسافة أقل من المحددة قانوناً، والتي يترتب عليها مسؤولية التعويض حيث جاء في قرار

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 124.

² عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1998، ص 688.

³ كسان مروان، مرجع سابق، ص 244.

صادر عن مجلس الأعلى " من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجهة على مسافة تقل عن مترين ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقل عن مرتين، فإن قضاء الموضوع الذي منع الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا صحيح القانون، ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن"¹.

يتبين مما تقدم أن القيود التي سبق ذكرها مقررة لتسهيل الممارسة الهادئة والمتنافرة في ان واحد لحقوق مالكي العقارين متجاورين.

وبعد تناولنا للقيود التي تثقل الملكية مراعاة لمصلحة الجوار، سنتناول في المطلب الثاني قيودا قانونية تصل الى حد نزع الملكية جبرا عن صاحبها لصالح فئة معينة.

المطلب الثاني: نزع الملكية العقارية الخاصة مراعاة لفئة معينة

إن نزع الملكية العقارية يكيف على أنه قيد قانوني يفرضه المشرع بدون رضا مالك العقار، فتقيد خاصية دوام حق الملكية لمصلحة فئة معينة وذلك عن طريق نزع عقار المدين باعتبار ذمته المالية هي ضمان العام لدائنيه، ويسمى هذا الإجراء بالتنفيذ الجبري الذي تنظمه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مع العلم أن التنفيذ الجبري يضم مرحلتين، فالأولى متعلقة بالحجر العقاري وأما الثانية متعلقة بالبيع الجبري، وكلاهمايتين المرحلتين تشكلان قيودا على ملكية وسلطات المدين، وعلى هذا سنقسم هذا القيد الى المرحلة السابقة للحجز العقاري (الفرع الأول)، مرحلة الحجز (الفرع الثاني)، مرحلة البيع الجبري (الفرع الثالث).

¹ قرار المجلس الأعلى، رقم 33909، الغرفة المدنية المؤرخ في 29/05/1985 مستخرج من م ق 1992، العدد 04، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ص22.

الفرع الأول: المرحلة السابقة للحجز العقاري

قررت المواد 721، 723 من القانون رقم 09/08¹ المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عدم جواز نزه ملكة العقارات إلا في حالة عدم كفاية المنقولات بالنسبة للدائن العادي الذي يجب عليه أن يحصل على محضر عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها حتى يتمكن من التنفيذ على عقار المدين، أما الدائن المرهن والدائن الممتاز فله أن ينفذ مباشرة على العقارات دون التنفيذ على المنقولات لكونه صاحب حق عيني على العقار.

أما الحماية التي أقرها المشرع للمدين في المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر، أنه وضع إجراءات قبل الحجز العقاري، والمتمثلة في إعلان أمر الحجز للمدين حتى يتكفل بالوفاء ويتفادى التنفيذ، بمنحة مهلة شهر قبل تسجيل أمر الحجز.

الفرع الثاني: مرحلة الحجز

إن الحجز العقاري هو نظام إجرائي خاص بالتنفيذ الجبري يتم بمقتضاه وضع عقار معين للمدين تحت يد القضاء، فتقيد سلطات صاحبه تمهيدا لاقتضاء الدائن حقه وهو أول مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري².

و قد حددت المادة 725 فقرة 03 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بداية الحجز منذ تسجيل يوضح العقار تحت يد القضاء ويصبح محجوزا نهائيا.

وتجدر الإشارة الى أن الحجز لا يخرج العقار المحجوز من ذمة المدين بل يبقى مالكا له طوال مدة الحجز إلا أن سلطاته تقيد خلال هذه المرحلة.

¹ ج.ر عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

² أحمد خليل/ أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة، بيروت، 2000، ص 241.

القيود الأول: تقييد سلطات استعمال المدين

إن الحجز لا يخرج العقار من ذمة صاحبه لكن المشرع قيد سلطة استعمال المدين في المادة 697 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فلا يمكن للمالك أن يستعمل العقار إلا إذا عين كحارس قضائي، وإذا لم يعين كذلك حرم من استعمال عقاره.

القيود الثاني/ تقييد سلطة استغلال المدين

إن سلطة استغلال المدين قيدت حتى لا تعرقل إجراءات التنفيذ، فإذا رغب المدين في تأجير عقاره قيد المشرع الجزائري في ذلك مراعاة لمصلحة الدائنين، وقد ميز بين التأجير السابق واللاحق لتسجيل أمر الحجز.

الإيجار السابق لقيود أمر الحجز:

الأصل نفاذ الإيجار في حث الدائنين والراسي عليه المزداد، إلا أن المشرع أورد استثناء وإمكانية تقييد سلطة استغلال المدين للعقار وإبطال عقد الإيجار إذا أثبت الدائنين والراسي عليه المزداد وقوع غش، أو أثبت هؤلاء أن الإيجار من شأنه أن يلحق ضرراً بحقوقهم وهو حكم أكدته المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

الإيجار اللاحق لقيود أمر الحجز:

جاء في المادة 731 فقرة 02 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت والتي أبرمها المدين المحجوز عليه يعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.

فالأصل بطلان الإيجارات اللاحقة لقيود أمر الحجز بصرف النظر عن سوء أو حسن نية المدين أو المستأجر، غير أن المشرع أوجد استثناء في المادة 731 فقرة 03 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو تقدم المدين الى رئيس المحكمة لاستصدار أمر على عريضة للترخيص بالإيجار إذا كان يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز

القيود الثالث: تقييد سلطة تصرف المدين

بالرغم من أن الحجز لا يخرج العقار المحجوز من ذمة المدين بل يبقى مالكا له طوال المدة إلا أن سلطة التصرف مقيدة ببطاقتها، فبموجب المادة 735 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز للمالك من يوم تسجيل أمر الحجز أن ينقل ملكية العقار ولا أن يرتب عليه حقوقا عينيا وكل تصرفاته باطلة.

القيود الرابع: إلحاق الثمار بالعقار

ثمار العقار هي غلته من إيرادات مثل الأجرة والمحصولات الزراعية التي تنتجها الأرض والمعادن والأحجار، وإن قيد الحجز يلحق الثمار بالعقار وتصبح محجوزة بقوة القانون دون الحاجة لاتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها وهو ما نصت عليه المادة 732 فقرة 01 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: مرحلة البيع الجبري

في هذه المرحلة يخرج العقار من ذمة المدين إلى ذمة الراسي عليه المزاد، ففي المرحلة اللاحقة مباشرة على حجز العقار وخلال الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا يقيم المدين بالوفاء يحرر المحضر القضائي شروط البيع ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، ثم يأتي بعد ذلك الإعلان عن المزايمة في إحدى الصحف الوطنية وتنشر قائمة البيع للعقار محل الحجز في لوحة الإعلانات القضائية بالمحكمة، وتبدأ إجراءات بيع العقار أمام القاضي وبحضور الدائنين المقيدين والمحجوزة عليه، وتنتهي المزايمة بحكم رسوم المزاد الذي يمثل سند الملكية وتنتقل الملكية من المدين إلى المشتري¹.

بالإضافة إلى القيود القانونية التي سبق توضيحها تفرض قيود إرادية على سلطة مالك العقار وهو ما سنتحدث عنه في المبحث الثاني.

¹ المواد 748، 762، 737، من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبحث الثاني: القيود الإرادية

قد يحصل تقييد إرادي لسلطة المالك عند التصرف في عقاره بمقتضى شرط يرد في العقد أو الوصية يمنعه من التصرف، كما لو اشترط الواهب على الموهوب له في عقد في عقد الخبة عدم التصرف في العقار حتى يبلغ سنا معيناً، أو اشتراط الموصي على الموصي له في الوصية مثل هذا الشرط.

وقد حصل خلاف حول مشروعية الشرط المانع من التصرف، فمنهم من رأى أنه باطل لأنه يجس العقارات والأموال على التداول، ومنهم من رأى أن هذا الشرط ينقص من أهلية الأداء.¹

كما هاجم الفقهاء الشرط المانع من التصرف، المذهب الحنفي والمالكي اعتبروه مفسد للعقد، والمذهب الحنفي والشافعي اعتبروه باطلاً، مما يفسر رفض الفقه الإسلامي للشرط المانع من التصرف لأنه يجرم المالك من سلطة التصرف في عقاره وهذه السلطة تعتبر المميز الجوهرية لحق الملكية، غير أن الممارسات العملية وإيرادات الشرط المانع من التصرف في العقود حمل على العدول عن القضاء ببطلانه والأخذ بصحته، إذا كان المنع مؤقتاً ويستند الى مصلحة حدية.²

المطلب الأول: الشرط المانع من التصرف

يجب أن يرد الشرط المانع من التصرف في عقد أو وصية عقد هبة، ولا يجوز للمالك أن يشترطه في شيء لازال يملكه، فهذا المنع لا قيمة به لأنه قد يتضمن تحايلاً من المالك وتهرباً منه من التزاماته تجاه الدائنين، والغالب أن يرد الشرط في عقد هبة أو وصية لان المتبرع يكون في مركز يسمح له بإملاء هذه الشروط، كما يجوز اشتراط المنع من التصرف في الحقوق المنفرعة عن المليكة كحق الانتفاع فيرتب المالك على العقار الذي يملكه حق الانتفاع لشخص ويشترط عليه أن لا يتصرف في هذا الحق.

ولا يصح هذا القيد إلا إذا كان قائماً على باعث مشروع (الفرع الأول)، مدة منع معقولة (الفرع الثاني).

¹ عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، الطبعة الثالثة، مكتبة ومطبعة الباني وأولاده، مصر 1967، ص 171.

² محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، الكتاب الأول، دار الثقافة، عمان، الأردن، 1993، ص 94.

الفرع الأول: الباعث المشروع لمنع التصرف في العقار

يراد به أن هناك مصلحة جدية تدعو الى هذا الشرط، وقد يكون الباعث مشروع لمصلحة المتصرف، كأن يشترط البائع على المشتري عدم التصرف في العقار الى حين الوفاء بالثمن، كما يكون الباعث المشروع للمصلحة الممنوع من التصرف كأن يشترط الواهب عدم تصرف الموهوب له في العقار الى حين بلوغه سنا معينة نظرا لطيشه أو إسرافه أو عدم خبرته، كما قد يكون الباعث المشروع لمصلحة الغير، فيشترط الواهب على الموهوب له عدم التصرف في العقار الى أن يحصل الأجنبي الذي يسكن في العقار على بيت.

الفرع الثاني: مدة المنع معقولة

يجب أن يكون المنع مؤقتا ولمدة معقولة، أما إذا كان المنع مؤبدا فإن الشرط باطل بطلانا مطلقا ومخالف للنظام العام، ذلك أنه لا يجوز أن تكون مدة المنع طويلة الى حد أن تكون غير معقولة، فالقضاء هو الذي يحدد حسب الحالة ما يعتبر مدة معقولة للمنع من التصرف.

المطلب الثاني: آثار الشرط المانع من التصرف

إذا توافر الشرطان السابقان وكان شرط المانع من التصرف في العقار يشمل وينصب على حق الملكية والحقوق المتفرغة عنها فإنه¹:

- 1- لا يجوز للمنع من التصرف أن يرتب أي نوع من التصرف كالبيع أو الهبة أو ترتيب أي حق عيني أصلي أو تباعي، إلا أنه لا يوجد أثر للمنع من التصرف إذا نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.
- 2- يصبح العقار غير قابل للتصرف فيه وغير قابل للحجز، ويترتب عليه منع دائني الممنوع من التصرف التنفيذ على العقار لاستيفاء ديونهم.
- 3- إذا وقع الشرط المانع من التصرف وجب تسجيله وشهرة بالمحافظة العقارية ليكون نافذا بين المتعاقدين، فإذا سجل الشرط في السجل العقاري امتنع على الغير أن يكتسب حقا عينا على العقار المثقل

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 131

بهذا القيد، أما إذا انتقل العقار للغير قبل شهرة بالمحافظة العقارية بكون تملك الغير صحيحا ولا ينفذ الشرط في مواجهته¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أغفل النص على الشرط المانع من التصرف في القانون المدني حتى ساد الاعتقاد بأن المشرع الجزائري سار على موقف الفقه الإسلامي، الذي يرفض الشرط المانع من التصرف ولا يقر به، إلا أن المادة 104 من المرسوم 63/67 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص على أنه: " يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"، وهو ما يدل على أن المشرع الجزائري أخذ بالشرط المانع من التصرف.²

هذا إجمالا فيما يخص القيود القانونية والإرادية المشتركة التي تثقل العقارات، كما يفرض المشرع قيودا مستقلة بحكم طبيعتها والتي سنتناولها في المبحث الثاني.

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 131

² المرجع نفسه، ص 132

المبحث الثالث: قيود مستقلة تثقل الملكية من أجل المصلحة الخاصة

فرض المشرع قيود على الملكيات العقارية المتجاورة لأن التجاور والتلاصق يشيران مشاكل عديدة بين الجيران، ولعلاج هذه التزايدات وضعت قيود على العقارات المبنية السكنية، منها ما يتعلق بمراعاة المسافات القانونية لحماية للحياة الشخصية للملاك المجاورين، ومنها ما يصل الى حد تقييد صاحب الحائط الفاصل في تدمير حائطه دون أن يكون له عذر قوى مراعاة لمصلحة الجار الذي يستتر ملكه بالحائط. هذا بالنسبة لمصلحة الجوار، كذلك مراعاة لمصلحة فئة معينة والأهداف إنسانية قيد المشرع سلطات المالك المؤجر خلال فترة انتقالية بقيود مؤقتة تتمثل في رخصة قانونية تخول للمستأجر حق البقاء في الأمكنة خلال مدة انتقالية.

يتبين مما سبق أن المشرع الجزائري فرض قيودا على اصحاب العقارات مراعاة للحياة الشخصية للمتجاورين ومراعاة لمصلحة المستأجر (المطلب الثاني)، قيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين (المطلب الثالث)، قيد حق المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن طريق العام (المطلب الرابع).

المطلب الأول: قيود قانونية مراعاة لمصلحة الجوار

سنتناول في هذا المطلب نوعين من القيود، قيد المسافات القانونية (الفرع الأول)، قيد الحائط الفاصل (الفرع الثاني)

الفرع الأول: قيد المسافات القانونية.

الأصل أن لكل مالك أن يفتح في بناءه ما يشاء من الفتحات للنظر والتهوية أو الإضاءة، أما الاستثناء هو فرض قيود على حرية المالك في الانتفاع بالفتحات فقيد المشرع المالك بمسافات قانونية لمنع ما يمكن أن يقع من نزاعات¹.

فإذا كانت الفتحة مدة للضوء والهواء والنظر اعتبرت مطلا، أما إذا اقتصر الفتحات على الضوء والهواء دون النظر اعتبرت منورا، ويلاحظ أن المشرع الجزائري افرد لكل من المطلات والمناور نظاما خاصا يحدد شروط بناءه وإقامته.

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 131

أولاً: المطلات

هي كل نوع من الفتحات يكون الغرض الأساسي منها تمكين النظر وإدخال الهواء والنور، ورغم أن المشرع لم يقيد كمول ولا عرض ولا ارتفاع المطلات إلا أنه قيد المالك عند فتح المطلات على اختلاف أنواعها بضرورة مراعاة مسافات معينة تفصلها عن حدود ملك الجار سواء كان ملك الجار أرضاً زراعية أو عمرانية أو بناءً.

والمطل إما أن يكون مواجهاً بممكن النظر منه إلى الجار دون التلف يمينا أو شمالاً، وإما أن يكون منحرفاً لا يمكن النظر منه إلى الجار دون التلفت يمينا أو شمالاً، حسب موقع الجار وقد حددت المادة 709 من القانون المدني الجزائري، أحكام المطل المواجهة بقولها: " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجهة على مسافة تقل عن مترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به مطل أو من المسافة الخارجية للشرفة أو من التواء، وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجهة لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز للجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابقة بينهما، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل".

أما المادة 710 من القانون المدني حددت أحكام المطل المنحرف والتي جاء فيها: " لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن 60 سنتمرا من حرف المطل، عبي أن هذا التحريم يبطل إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجهة للطريق العام". يتقيد المطل المواجه أو المنحرف بمسافة معينة عند فتحه، مع العلم أن المسافة القانونية أصبحت أربعة أمتار (04) بالنسبة للمطل المواجهة بموجب المادة 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو قانون خاص يقيد القانون العام، فمسافة المطل المواجهة أكبر من مسافة المطل المنحرف بالاعتبار أن مطل المواجهة أكثر مضايقة للجار، وتقاس المسافة كبدائية من ظهر الحائط أو نهاية الشرفة أو التواء الخارجي المتواجد فيه المطل إلى الخط الفاصل بين العقارين كنهاية.

أما المطل المنحرف باعتباره أقل مضايقة للجار ولا يمكن الإطلال منه إلا بالانحناء خارج البناء حدده المشرع بمسافة قانونية تقدر ب 60 سنتمرا، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل إلى خط الفاصل بين العقارين.

و إذا كان المصل المواجهة أو المنحرف مستوفيا للمسافة القانونية عد صاحبه مستعملا لحق ملكيته في الحدود المرسومة له وعد حجاره محميا، أما إذا كان المطل غير مستوفي لقيد المسافة كان لصاحب العقار المجاور أن يطلب سد المطل بحكم قضائي، ولو لم يصبه ضرر من جراء فتحها.

فإذا رغب المالك البناء على أرضه وإقامة بناء جديد فهو مقيد بـ:

1- أن يقيم بناء جديد في حدود ملكيته ويقيم حائط على الحط الفاصل بين العقارين لكنه لا يستطيع أن يفتح مطلا.

2- أن يبتعد عن الخط الفاصل بسافة أربعة أمتار إذا أراد فتح مطل مواجهة أو 60 سنتيمتر إذا أراد فتح مطل منحرف.

غير أنه إذا ظل المطل مفتوحا أقل من المسافة القانونية على النحو مدة 15 سنة ولم يكن فتحه على سبيل التسامح، فإن الجار يكتسب حق ارتفاع المطل عن طريق التقادم، ويترتب على ذلك أن مالك العقار المجاور لا يستطيع بعد مضي هذه المدة طلب سد المطل، ولا يجوز له أن يبني على مسافة تقل عن مترين¹ على طول بالبناء الذي فتح فيه المطل وهو ما أكدته المادة 709 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري.

وإن منح صاحب المطل حق التقادم المكسب ورفض الحق في البناء للجار المجاور في حدود ملكه ولو ترتب على ذلك سد المطل بالبناء، وهو ترجيح لمصلحة صاحب المطل الذي لم يحترم المسافات القانونية واكتسب حق المطل بالتقادم على مصلحة مالك العقار المجاور، لذلك يجب أن لا يحظر على الجار المقابل في إقامة بناءه ولو ترتب على ذلك سد المطل.

وقد استثنت المادة 710 من القانون المدني من قيد المسافات، المطلات إذا كانت منحرفة بالنسبة للعقارات المجاورة والمواجهة للطريق العام فمالك المطل المنحرف لا براعي ولا يتقيد بالمسافات القانونية، والعلة في ذلك أن الجار لا يتضرر من المطل المنحرف طالما أنه لا يستطيع منع المارة من النظر إليه، وإن

¹ زهدي يكن، مرجع سابق، ص 121

كان مالك العقار المبني غير مقيد بمراعاة المسافة القانونية في فتح المطل على طريق العام فهو مقيد بمراعاة مسافة 4 أمتر عند البناء بجوار الطريق العام¹.

ثانيا: المناور

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

و يتبن من النص أن القيد الوحيد في المنور هو الارتفاع عن قاعدة الغرفة المحدد بمترين وهو ارتفاع يفوق قامة الإنسان المعتادة حتى لا يستطيع الإطلال منه، فيجوز للمالك أن يقيم في بناءه على الخط الفاصل بين العقارين ما يشاء من المناور بشرط أن ترتفع مترين، ولا يجوز لصاحب العقار المجاور أن يعترض عليه أو يطلب سده، ذلك أن هذا النوع من الفتحات لا يؤدي الجار ولا تمس بحريته الشخصية، المهم أن يكون فتحها مرتفعا لا يبلغه الإنسان، وإذا فتح المناور على ارتفاع أقل من مترين يتحول الى مطل ويخضع للأحكام السالف بيانها².

الفرع الثاني: قيد الحائط الفاصل

عادة ما يكون الحائط متصلا بمترل وقد جاءت المادة 708 من القانون المدني بقيد على سلطة صاحب الحائط بقولها: " ليس للجار أن يجيره جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697³.

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

¹ المادة 05 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون التهيئة والتعمير

² زهدي يكن، مرجع سابق، ص 119

³ المادة 697 من القانون المدني الجزائري: " إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار، بسبب بيع أو مبادلة، أو قسمة أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حث المرور الاعلى الأراضي التي تشملها تلك المعاملات".

يتبين من نص المادة 708 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري أن الجار لابس له أن يجبر جاره على تحويط ملكه، فالمشرع الجزائري لم يلزم المالك بتحويط ملكه كذلك لا يجوز للجار أن يشترك في ملكية الحائط الفاصل الذي أقامه مالكة على نفقته حتى ولو دفع نصف نفقات الحائط، والحالة الوحيدة التي يجوز فيها للجار أن يجبر المالك على الاشتراك في حالة الحائط المملوك على الشيوع الإجباري، ومادام الحائط مملوك ملكية خاصة لأحد الجارين دون الآخر فمن المفروض أن لصاحبه الحق في هدمه واستعماله كيفما يشاء، ومع ذلك فإن المشرع قيد مالكة في المادة 708 فقرة 02 من القانون المدني بعدم جواز هدمه إذا لم يكن له عذر قوب وكان الجار يستر ملكه بالحائط.

1- أن لا يكون له عذر قوي لهدمه.

2- أن يكون الجار مستترا بالحائط

3- أن يعود الهدم بضرر على جاره

4- إنطلاقا مما سبق، فإن القيود القانونية مراعاة لمصلحة الجوار ضرورية لتجنب التزاعات بين المتجاورين فسلطة المالك تنتهي ببداية سلطة مالك من شأنها أن تفصل ملكية الرقبة عن حق الانتفاع لفترة انتقالية لمصلحة المستأجر وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: قيود قانونية مراعاة لمصلحة المستأجر.

إن إلغاء قيد الامتداد القانوني لعقد الإيجار هو بداية العودة الى وضع الطبيعي دون ترجيح لمصلحة المستأجر على مصلحة المؤجر، ومن نتائج إلغاء القيد عدم تخوف الملاك من تأجير أملاكهم لأن المالك يظل محتفظا بسلطاته، ومن نتائج إلغاء مساهمة الملكية العقارية الخاصة في دورها ومشكلة أزمة السكن فالإبقاء على قيد الامتداد القانوني أدى الى نتائج سلبية تتمثل في أزمة سكنية خانقة نتيجة تخوف الملاك من تأجير أملاكهم¹.

و بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، تم إلغاء قيد حق البقاء في الأمكنة مع ورود استثناءين يمثلان

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 148

قيدان مؤقتان على حق الملكية العقارية الخاصة، ترخيص للمستأجر إمكانية حق البقاء لمدة 10 سنوات (الفرع الأول)، تمديد حق البقاء للمسنين البالغين 60 سنة كاملة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ترخيص للمستأجر إمكانية حق البقاء لمدة 10 سنوات.

نصت المادة 507 مكرر من القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للقانون المدني "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة 10 سنوات ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

يتبين من نص المادة أن المشرع أعطى رخصة للمستأجر الذي أبرم عقده في ظل التشريع السابق خلال فترة انتقالية مدتها 10 سنوات من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، فحول له الحق في المطالبة بحق البقاء في الأمكنة أو الامتداد القانوني لعقد الإيجار، مما يترتب عليه طول إجراءات استرجاع المالك للعين المؤجرة ومنح المستأجر حقوقا مفرطة على حساب المؤجر طوال هذه الفترة وإن سبب تمديد عقد الإيجار وتقييد المالك هو ترك للمستأجر فترة انتقالية لتدبير أموره والبحث عن سكن آخر أو بناء سكن يؤويه وعائلته¹.

الفرع الثاني: تمديد حق البقاء للمسنين البالغين 60 سنة كاملة

قيد المشرع الجزائري مالك العقار السكني بالامتداد القانوني لصالح المستأجر الذي يبلغ 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون² لاعتبارات إنسانية واجتماعية، حتى لا يجد المستأجر نفسه في وضعية مزرية بدون بيت يحميه، ويمتد القيد الى حين وفاة المستأجر، مع العلم أن المادة 507 مكرر فقرة 02 أكدت بأن القيد مقتصر إلا على المستأجر دوت ورثته، فمالك العقار يجد نفسه مقيدا الى حين وفاة المستأجر، وكان الأجدر بالمشرع أن يحدد مدة حتى لا يتقاعس المستأجر المسن الى حين تدبير أموره، فتراعي بذلك مصلحة المستأجر من جهة بحكم كبر سنه ومصلحة المالك من جهة أخرى دون أن يكون هناك ترجيح لمصلحة على حساب أخرى

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 148

² القانون رقم 05/07، المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، ص 06

نستخلص مما تقدم أن المشرع ومراعاة لمصلحة المستأجر التي تدخل فيها اعتبارات اجتماعية وإنسانية، قيد سلطات المالك بالامتداد القانوني الى فترة انتقالية محددة ب سنوات أو مهلة تمتد الى حين وفاة المستأجر المسن.

المطلب الثالث: قيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين

وضع الحدود هو عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين متلاصقتين أو تحديده بعمليات مادية أخرى

والأصل أن يتفق المالكان على تحديد الخط الفاصل بين أرضين متلاصقتين بوضع علامات مادية فالمشرع لم يفرض تحديد معيناً كوضع فواصل من الحجارة أو الإسمنت أو الحديد¹، وتتم عملية التحديد بالإشتراك بين الطرفين.

أما الاستثناء أن يجبر المالك جاره على وضع الحدود لأرضه، حيث نصت المادة 703 من القانون المدني: " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة فيما بينهما".

ويفرض هذا القيد بقوة القانون على حالة واقعية هي التلاصق بين أرضين متجاورتين ويظل هذا القيد ما دام التلاصق قائمان فلا يسقط بالتقادم ويجوز المطالبة به في أي وقت وإن لم يفعل المالك ويضع حدود على أرضه يجوز مخاصمته قضاءً.

وفي حالة الاتفاق بين الطرفين على تعيين الحدود يحرر محضر تعيين حدود الملكيات والحقوق العينية الأخرى في المحضر، يتم التأشير عليه وشهره بالمحافظة العقارية².

وفي حالة الاتفاق بين الطرفين على تعيين الحدود يحرر محضر تعيين حدود الملكيات من طرف تقنيين من مصالح مسح الأراضي بحضور الملاك والجيران، وبعد تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في المحضر، يتم التأشير عليه وشهره بالمحافظة العقارية².

¹ المادة 04 و05 من المرسوم رقم 400/84، المؤرخ في 1984/12/24، المتمم للمرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي "...يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

² المادة 09 فقرة 01 والمادة 14 من الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وفي حلة عدم الاتفاق يجوز للمالك أن يخاصم جاره، على وضع حدود للملكية أمام القضاء فترفع دعوى لتحديد حدود العقارين المتلاصقين، ووظيفة القاضي في هذه الدعوى تنحصر في تطبيق سندات الملكية ووضع علامات مادية للحدود، وعند صدور الحكم المعين للحدود والأراضي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية¹.

خلاصة نجد أن المالك مقيد بوجوب وضع الحدود في حالة:

1- وجود حالة واقعية هي التلاصق بين الأرضيين غير مبنيين

2- أن تكون الأرضيين مملوكتين لشخصين مختلفين.

3- يثبت الحق في مطالبة وضع تعيين الحدود بالنسبة الى جميع الأراضي الخاصة سواء كانت زراعية أو عمرانية، كما يمكن أن يقيد المالك بالنسبة الى الأراضي المشغولة بالبناء إذا كانت هذه المباني يفصل بينهما أرض فضاء، بين الأرضيين طريق عام لا يكون هناك محل لتعيين الحدود، أما إذا فصل بينهما طريق خاص أمكن طلب تعيين الحدود².

المطلب الرابع: قيد حق المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن طريق العام

وضع القانون قيودا على حق المالك في أن يمنع الغير من المرور عبر أرضه، وقد أعطى للغير رخصة المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن طريق العام جبرا عن مالكها، فنصت المادة 693 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض متناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

ونصت المادة 695 فقرة أولى من القانون المدني الجزائري: " لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر غير كاف على طريق العام، أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته".

يتبين من نص المادتين أن المشرع أورد شروطا لثبوت حق المرور نتطرق لها في الفرع الأول.

¹ المادة 38 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، في ج ر ، عدد 30.

² ملزمي عبد الرحمان، نطاق حق الملكية وحمائته، محاضرات ملقاة على طلبة المعهد الوطني للقضاة، الدورة الثالثة، مادة القانون المدني، 2003/2002، ص 41.

الفرع الأول: شروط ثبوت حق المرور القانوني

وهي ثلاثة شروط:

أولاً: الانحباس عن طريق العام

لا يثبت حق المرور القانوني إلا لصالح الأراضي المحصورة عن الطريق العام، مهما كان نوعها زراعية، عمرانية، معدة للاستثمار الصناعي، هذا الحق يتيسر الوصول الى الطريق العام، سواء كان الانحباس كلياً أي لا يصلها بالطريق العام أي ممر أو كان الانحباس جزئي أي أن الأرض لها ممر يصلها بالطريق العام لكنه غير كاف¹.

وكفاية الممر أو عدم كفايته مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، وعادة ما يعين القاضي خبير، وعلى ضوء تقرير الخبرة والوقائع المعروضة، يعين الموضع الذي يتم فيه مباشرة الحق مراعيًا في ذلك المسافة بين العقار والطريق العام الذي يلحق أقل ضرر على الملاك المجاورين².

ويثبت حق المرور القانوني للمالك وكل من له حق عيني على العقار، يخوله استعمال الأرض واستغلالها، وإن كانت الأرض المجاورة للطريق العام محاطة بسيياج أو حائط يجي على صاحبها فتح ممر في السور باب مثلاً، ويسلمه مفاتيح الأبواب لصاحب حق المرور³.

وبالرجوع الى نص المادة 693 من القانون المدني الجزائري نجد المشرع الجزائري نص على ثبوت حق المرور " على " الأرض المجاورة لصالح مالك الأرض المحصورة وليس " في " الأراضي المجاورة فاستعمال الحرف "في" يحمل مدلولاً واسعاً ويمتد به حق المرور الى تحت الأرض، مما يمثل قيوداً جديداً علاوة على ملكية عمق الأرض خاصة أن المرور القانوني هو قيد خطير يثبت للغير بقوة القانون.

¹ حددت المادة 694 من القانون المدني، معنى الممر غير الكاف وهو الذي لا يتيسر الوصول منه إلا بمشقة كبيرة كأن يكون المرور شديد الانحدار

أو استغلال الأرض يحتاج الى مرور الدواب والخيل

² المادة 676 من القانون المدني.

³ زهدي يكن، مرجع سابق، ص 12.

ثانيا: ألا يكون الانحباس بفعل مالك الأرض

يشترط لقيام وثبوت حق المرور أن لا يكون الحصر والانحباس بفعل صاحب الأرض المحصورة، إذا يجب البحث في أسباب الانحصار فإذا تبين أنه بفعل صاحب الأرض المحصورة كأن يقيم بناء يمنعه عن طريق العام، سقط حقه في المطالبة بحق المرور.

وقد يتصرف صاحب الأرض تصرفا قانونيا، كالبيع، القسمة، المقايضة، فيصبح الجزء الذي استبقاه محصورا، ففي هذه الحالة مالك الأرض المحصورة لا يحرم من حق المرور وإنما يلزم أخذ هذا الحق فقط من الأراضي التي شملتها تلك المعاملات وهي حالة حددها المادة 697 من القانون المدني الجزائري.

ثالثا: أن لا يوجد ممر كاف يوصله الى الطريق العام

لا يثبت حق المرور القانوني إذا كان لمالك الأرض المحصورة ارتفاع اتفاقي بالمرور على أرض الجار، حتى ولو كان سند الارتفاع محا منازعة، وإذا حكم بانتهاء حق الارتفاع فإن صاحب الأرض المحصورة له الحق في المطالبة بحق المرور.

وينفي حق المرور صاحب الأرض المحصورة يمر في أرض جاره على سبيل التسامح لا على سند قانون يقرر هذا الحق، ز هو ما تضمنته المادة 695 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري بقولها: "و ييس له أن يطالب بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة مادام المرور الاتفاقي لن ينتقض بعد وحق الإباحة لم يزل".

الفرع الثاني: آثار ثبوت قيد حق المرور القانوني

أولا: التعويض

بعد توفر الشروط المذكورة يثبت حق المرور القانوني بقوة القانون مادام الانحصار قائما، ويترتب من هذا القيد تعويض المالك حسب المادة 693 من القانون المدني الجزائري ويتناسب التعويض مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك.

ونجد أن المشرع رجع مصلحة صاحب الأرض المحصورة على مصلحة مالك الأرض الذي يتحمل المرور، فمادام القانون لا يوجب أن يكون التعويض مقدما وخاصة أنه في حالة عدم الاتفاق على قيمة

التعويض أو طريقة دفعه، كان للمحكمة أن تحدد هذه الطريقة وأن يدفع مبلغ التعويض على أقساط محددة في مواعيد محددة أو دورية وهو ما أكدته المادة 701 من القانون المدني الجزائري.

ويلاحظ ترجيح اخر لمصلحة صاحب الأرض المحصورة على المالك في نص المادة 700 من القانون المدني الجزائري، وهو حالة سكوت صاحب الحق في التعويض لمدة 15 سنة عن التعويض فيسقط حقه في التعويض بالتقادم الذي يبدأ سريانه من الوقت الذي بدأ فيه مالك الأرض المحصورة يباشر حقه في المرور، في حين أن صاحب الأرض المحصورة لا يسقط حقه في المطالبة بحق المرور مادام الانحصار قائماً¹.

ثانياً: الواجب السلبي يترك صاحب حق المرور يمارس حقه

إن مالك الأرض المجاورة ملزم بترك مالك الأرض المحصورة يمارس حقه ويمر على هذا الطريق ليستعمل ويستغل أرضه وليس من شأن هذا القيد أن يجعل صاحب الأرض المحصورة مالكا للجزء من الأرض الذي يشغله الممر، إلا أن صاحب الأرض المثقلة بحق المرور يبس له أن يتصرف في الممر بحيث يلحق ضراراً به، كأن يضيقه أو يغرس فيه مزروعات أو أشجاراً أو إقامة جدران، مما تجعل الممر أكثر مشقة على المستفيد من القيد.

الفرع الثالث: انقضاء حق المرور القانوني

منطقياً إذا زال الحصر عن الأرض فإن حق المرور ينقضي بقوة القانون، إلا أن المشرع الجزائري جاء بحكم مخالف في نص المادة 699 من القانون المدني الجزائري ونص على بقاء حق المرور ولو بعد زوال الحصر.

أولاً: أسباب زوال الحصر

يزول انحصار الأرض عن طريق العام بالأسباب التي ينقضي بها حق الارتفاق عموماً وقد يزول بسبب²

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 169

² المرجع نفسه، ص 170.

- 1- نزع الملكية للأرض المجاورة للمنفعة العامة وتحويلها الى طريق عام.
- 2- اتحاد الذمة باجتماع العقار المحصور والعقار الذي يباشر فيه المرور في يد مالك واحد.
- 3- تجزئة الأرض المحصورة وتصبح بعض الأجزاء غير محصورة نتيجة قسمتها بين الشركاء.
- 4- انعدام الفائدة من الحق، كأن تثوم البلدية بإنشاء طريق عام محاذي للأرض المحصورة.

ثانيا: بقاء حث المرور رغم زوال الحصر

أبقى المشرع الجزائري في المادة 699 من القانون المدني الجزائري حق المرور لمالك الأرض المحصورة المستفيد من القيد رغم زوال الحصر بمضي 15 سنة على استعمال الممر، فيكسبه بالتقادم وينقلب حق المرور القانوني الى حث ارتفاق، ويترتب على ذلك تحمل مالك الأرض المجاورة هذا الحق الذي يحد من منفعة العقار دون معارضة، لأن حقه في طلب إنهاء حق المرور القانوني بسبب الحصر مقيد بمدة معينة وهي عدم مرور 15 سنة.

يتبين من خلال دراستنا للنوع الثاني من القيود وهي القيود المفروضة من أجل المصلحة الخاصة بأنها قيود تفرض على المالك بسبب الجوار، لأنه ومراعاة لحقوق الأفراد المتنافرة فرض القانون مجموعة من القيود تمثل الحدود المرسومة الثابتة التي لا يجوز للمالك تجاوزها، كأن لا يتعسف في استعمال حقه أو لا يضر بالجوار ضرار غير مألوف، وهذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الملكية في تثقل بقيود تخص فئة معينة فيجبر المالك على نزع ملكيته دون موافقته، ووضعها تحت يد القضاء من أجل سداد دينه فيخرج العقار من ملكيته الى ملكية الراسي عليه بالمزاد.

كما تطرقنا أيضا الى تلك القيود التي ترفضها إرادة الشخص وهو ما يعرف بالشرط المانع من التصرف، فتحد من سلطات المالك لمدة محددة ولتحقق سببا مشروعاً.

كل هذا إن أكد على شيء فهو أن حق الملكية حق نسبي وليس مطلق.

خاتمة

خاتمة

إن موضوع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير ثابت، إضافة إلى أنه ليس بالحق المطلق رغم محاولات المشرع الجزائري حمايته وإعترافه به وتكريسه وتشجيعه لهذا النوع من الملكية، بإعتبارها الدعامة الأساسية للتشريع.

فالمشرع وبغية المحافظة على حقوق الأفراد والجماعات وضع مجموعة من القيود، وفرضها على المالك حتى وإن كانت هذه القيود تحرمه من ملكه، وهو ما يبين أن المشرع متناقض في أحكامه فالدارس أو الباحث في النظام القانوني الجزائري في هذا الموضوع، يلاحظ ومن الوهلة الأولى أن النظام الجزائري لا يقدر ولا يحترم الملكية العقارية الخاصة، فالمشرع لم يتقيد دائما بالوظيفة الاجتماعية لهذا الحق، مما يعني أن حقوق الأفراد مهددة دائما سواء تعلق الأمر بالقيود العامة أو الخاصة.

فموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وحده كفيلا بأن يبين أن سلطة المالك مقيدة وليست لها أي إعتبارات أمم سلطة وسيادة الدولة، ثم من المسؤول عن تقدير قيمة التعويض إن كان عادلا أو لا؟ فالمالك عند بيعه لعقاره هو من يحدد الثمن وليس المشتري، وبالتالي كان من المفروض أن يحدد المالك ثمن تنازله، أو نزع ملكية عقاره وليس الطرف المتنازل له وهو الدولة.

إضافة إلى ذلك فإن الدولة عند قيامها بترع ملكية عقار للمنفعة العامة من صاحبه، تقوم بتعويض مالي عن العقار، لكن هل لها أن تقدر التعويض المعنوي لهذا العقار والذي يعتبر أرض الأجداد أو منزل العائلة ؟ .

في المقابل نجد موضوع الإستيلاء وإن كان يرد على الأراضي غير المعدة للسكنين هو أيضا يعكس صورة من صور إمتيازات السلطة العامة للدولة ، وهذا إن إستثنينا موضوع الإرتفاقات الإدارية التي تُخدم الفرد قبل كل شيء.

وبرجوعنا إلى تلك القيود المقررة من أجل المصلحة الخاصة والتي سببها الجوار، فإن تطرق المشرع الجزائري لها ليس بالشيء الجديد، وإنما هي إلتزامات مستمدة من ديننا الإسلامي الحنيف وعاداتنا وتقاليدها وأعرافنا، فحسن الجيرة وعدم التعسف في إستعمال الحق وإحترام حرم البيت هي قواعد شرعية قبل أن تكون قواعد وضعية.

خاتمة

ومن صور أيضا عدم الموازنة بين المصالح وترجيح مصلحة الغير على مصلحة المالك، تقييد هذا الأخير بتمديد مدة الإيجار بالنسبة للمستأجر لفترة إنتقالية مقدرة بـ 10 سنوات من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية أو المستأجر المسن الذي يفوق 60 سنة إلى حين وفاته، وهو ما سيدفع بالملاك إلى التردد في تأجير أملاكهم.

كل هذه القيود تعتبر ترجيحا للمصلحة العامة أو الخاصة على مصلحة المالك، بدلا من أن تكون وسيلة لتحقيق الوظيفة الإجتماعية المنوطة بها الملكية العقارية.

من خلال ما تقدم نطرح وبكل تواضع الإقتراحات التالية :

1- صدر القانون المدني في ظل تنظيم أحكام قانون الثورة الزراعية، ولهذا يجب إعادة النظر في أحكامه المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية الخاصة.

2- إعادة النظر في تعويضات المواطنين الذين أدمجت أراضيهم العمرانية للدولة.

3- تقييد المستفيد من حق المرور القانوني على الأرض المجاورة ، بإضافة فقرة في نص المادة 693 من القانون المدني الجزائري " أن يكون حق المرور القانوني مخصص للإستعمال والإستغلال فقط "، حتى لا يتمادى المستفيد من حق المرور القانوني.

4- مراعاة للملكية الخاصة يجب إلغاء نص المادة 699 من القانون المدني الجزائري، التي يكتسب بموجبها صاحب حق المرور حق إرتفاق بالتقادم المكسب، بمرور 15 سنة حتى زوال الحصر، كما لا يجب أن يسقط حق التعويض إذا سكت صاحبه لمدة 15 سنة ما دام الحصر قائما ومادام صاحب حق المرور مستفيدا منه.

5- حماية لحقوق المالك المدين، وتجنبنا لتعسف الدائن على المشرع تقييد نطاق إستصدار الدائن لأمر الحجز حتى لا يتعسف ويضر المدين خاصة، وإذا كان الدين لا يتناسب مع قيمة العقار.

6- يرجى من المشرع الجزائري تصحيح عبارة " لا تشترك " في بداية نص المادة 711 من القانون المدني، وإستبدالها بكلمة " لا تشترط " ليؤدي النص المدلول الحقيقي فيصبح نص المادة :

" لا تشترط أية مسافة لفتح المناور، التي تقام من إرتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أي يمكن الإطلاع منها على العقار المجاور " .

خاتمة

وفي الأخير نرجو أن نكون قد أجبنا عن الإشكالية المطروحة من خلال هذا العمل، والذي توصلنا من خلاله إلى أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين لم يساير الفكرة التقليدية والتي تجعل من حق الملكية حقا مطلقا، وهو أمر تفرضه الوظيفة الإجتماعية التي يؤديها حق الملكية باعتبار الجوار أمر مفروض على الفرد ولا يمكنه الفرار منه.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : النصوص التشريعية

أ- النصوص الأساسية

1- دستور 1996، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم.

ب- النصوص التشريعية

1- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/05، الجريدة الرسمية العدد 44.

2- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

3- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 81.

4- القانون رقم 02/82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء والتجزئة، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1982.

5- قانون رقم 25/90، المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411، الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49.

6- القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية عدد 51.

7- القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991.

8- القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15 فبراير 1998، المتعلق بحماية التراث الوطني، الجريدة الرسمية عدد 44.

قائمة المصادر والمراجع

- 9- القانون رقم 03/2000، المؤرخ في 05 أوت 2000، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2000.
- 10- القانون رقم 01/02، المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بالكهرباء والغاز بواسطة القنوات، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 08 لسنة 2002.
- 11- القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 يوليو 2003.
- 12- القانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004.
- 13- القانون رقم 12/05، المؤرخ في 04 أكتوبر 2005، المتعلق بالمياه، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 2005.
- 14- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

ج- المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الراضي العام، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 مايو 1976 الموافق 14 ذي القعدة 1411 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 26.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 01/08/1993.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 07/94، المعدل والمتمم بالقانون 06/04، المؤرخ في 18 مايو الموافق 7 ذي الحجة 1414 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.

قائمة المصادر والمراجع

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 ، المؤرخ في 10 يوليو 2005، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 10/07/2005، المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93.
- 6- المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمه، جريدة رسمية العدد 07.

د- القرارات القضائية

- 1- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 157362 المؤرخ في 23/02/1998، مستخرج من المجلة القضائية لسنة 1998، العدد الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر.
- قرار رقم 43/36 المؤرخ في 12/07/1986، المجلة القضائية رقم 04 لسنة 1990

ثانيا : الكتب

- 1- خليل، أصول التنفيذ، الدار الجامعية للطباعة، بيروت 2000.
- 2- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، الطبعة الثانية 2000.
- 3- عبد الرزاق الصنهوري، حق الملكية الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة 1998.
- 4- عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، مكتبة ومطبعة البابي وأولاده، مصر، الطبعة الثالثة 1967.
- 5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع الجزائر 2003.
- 6- مروان كسان، المسؤولية عن مضار الجوار، طباعة جون كلود أنطوان الحلو، الأشرفية ، لبنان ، الطبعة الأولى 1998.
- 7- محمد وحيد، الدين سوار، حق الملكية في ذاته ، دار الثقافة، عمان، الأردن، الكتاب الأول 1993.

ثالثا : المذكرات

- 1- بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، مذكرة ماجستير في الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2000.
- 2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة منتوري 2008/2007.
- 3- حبيب فاطمة، الجباية العقارية، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون 2002/2001.

رابعا : المحاضرات

- 1- ملزمي عبد الرحمن، نطاق حق الملكية وحمايته، محاضرات ملقاة على الطلبة القضاة، الدورة الثالثة مادة القانون المدني ، 2003/2000.

خامسا : المجلات

- 2- المجلة القضائية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، العدد الأول ، 1998.
- 3- المجلة القضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، العدد الرابع 1990.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

مقدمة و

الفصل الاول

القيود المقررة على حق الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة

- 3 - : قيود نزع الملكية العقارية الخاصة بمقتضى القانون
- 3 - : نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة
- 9 - : الإستيلاء على العقارات والأراضي
- 12 - : قيود على سلطات المالك دون حرمانه من ملكيته العقارية الخاصة
- 12 - : قيد الرسوم العقارية المفروضة على العقارات لخدمة المصلحة العامة
- 17 - : قيد الإرتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات للمنفعة العامة
- 22 - : قيود مستقلة تثقل الملكية من أجل المصلحة العامة
- 22 - : القيود المفروضة بموجب قانون التهيئة والتعمير
- 27 - : القيود المفروضة بموجب قانون التراث الوطني
- 29 - : القيود المفروضة بموجب قانون حماية البيئة

الفصل الثاني

القيود المقررة على حق الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة الخاصة

- 33 - : قيود قانونية مراعاة للمصلحة الخاصة
- 33 - : قيود مراعاة الجوار
- 39 - : نزع الملكية العقارية الخاصة مراعاة لفئة معينة

- 43 -المبحث الثاني: القيود الإرادية
- 43 -المطلب الأول: الشرط المانع من التصرف
- 44 -المطلب الثاني: آثار الشرط المانع من التصرف
- 46 -المبحث الثالث: قيود مستقلة تثقل الملكية من أجل المصلحة الخاصة
- 46 -المطلب الأول: قيود قانونية مراعاة لمصلحة الجوار
- 50 -المطلب الثاني: قيود قانونية مراعاة لمصلحة المستأجر
- 52 -المطلب الثالث: قيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين
- 53 -المطلب الرابع: قيد حق المرور بالنسبة للأراضي المحصورة عن طريق العام
- 33 -خاتمة
- 63 -قائمة المصادر والمراجع

