جـــــــامعة يـــحي فـــارس بالمدية

كليـــــة الحقوق والعلوم السياسية

العنوان

القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية في القانون المدني وقانون التهيئة والتعمير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص:قانون عقاري

منإعداد الطالبتين: **تحت إشراف الأستاذ:**

- سندس قيرأ.د/ رشيد شميشم
- خلود يسبع

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الدرجة العلمية	الصفة
جمال بوشنافة	جامعة المدية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
رشيد شميشم	جامعة المدية	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
لخضرحليس	جامعة المدية	أستاذ التعليم العالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

شكر وعرفان

أولا وقبل كل شيئ

أشكر الله عزوجل الذي أمدنا بعونه ويسر علينا إنجاز هذا العمل المتواضع

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل الأساتذة الافاضل المحترمين الذين رافقونا طيلة المشوار

الدراسي دون أن يبخلوا علينا بعطائهم ونصائحهم وتوجيهاتهم

وأخص بالذكر الدكتور "رشيد شميشم" المشرف على هذه المذكرة دون أن ننسى الأستاذ

بوشنافة جمال على إشرافه التوجيهي لنا في إعداد مذكرتنا

وأشكر كل من أمد يد العون والمساعدة من قريب أو من بعيد.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى

من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار

أبي العزيز حفظه الله ورعاه.

إلى نبع الحنان وسر العطاء إلى من تعلمت منها معنى الصبر والرحمة أمي الغالية.

إلى سندي في هذه الحياة إخوتي وأخواتي

إلى عائلتي كلها كل باسمه ومقامه.

إلى رفيقة دربي والروح العيشي عامرة كنت ضوء في عتمة أيامي وعونا حين تعبت الخطى،

وجودك فرق وأثرك لا يكتب بل يحس.

إلى زميلتي سندس شريكة الدرب والكفاح ما كنا لنصل لولا تشاركنا الصادق والعمل

الإرادة لك نصف هذا النجاح، ونصف الامتنان.

إلى كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلمي.

خلود.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم" ولقد آتينا داوود وسليمان علما وقالا الحمدلله الذي فضلنا على كثير من عباده المؤمنين 15 " سورة النمل.

أهدي هذا النجاح لنفسي أولا ثم لمن كان لهم الفضل.

أهدي تخرجي:

إلى أبي: الذي غاب جسدا وبقي أثره في كل خطوة وهذا الإنجاز بفضل دعواتك وغرسك وجعل اللهم هذا الإنجاز في ميزان حسناتك، أحبك يا قرة عيني.

إلى حبيبة القلب وسندي: لولاك لما وصلت لهذا، فلك مني تاج الفخر، يا من آمنت بقدراتي وكانت الداعم الأول،

كل نجاح هو امتداد لتضحياتك، شكرا لك أمي، أحبك.

إلى عائلتي الحبيبة: إلى من كانوا سندي في ضعفي، وفرحا في قوتي، إلى إخوتي: فيصل، محمد، بلال، إلى أخواتي: حنان، سمية، إلى إسلام، عايدة، إكرام، شكرا لأنكم كنتم الداعم والسند.

إلى شيخي بن يوسف نذيري: إلى من غرس في قلبي حب القرآن وزرع في روحي نور العلم، شكرا لدعمك لي، لقد كان لك الفضل في هذا النجاح وجزاك الله عني خير الجزاء.

إلى التي شاركتني الجهد والفكرة وتحملت معي كل لحظة تعب، كنت روحا تقاسمني الطموح وهذا الإنجاز لك أيضا، فلكي مني كل الشكر خلود.

إلى كل من جمعني بهن القدر، شكرا لأنكن تركتن في قلبي أثرا جميلا.

إلى صديقي أمير بوقفطان شكرا لأنك كنت الداعم في هذا المشوار.

الحمد لله أولا وآخرا فهو صاحب الفضل والمنه وبه وحده تكتمل النعم، إلى كل من وسعهم قلبي ولم يسعهم قلمي.

سندس.

قائمة المختصرات

ق م ج	**القانون المدني الجزائري**
ق إ م إ	**القانون الاجراءات الادارية و المدنية**
ع د	**العدد**
ج ر	**الجريدة الرسمية**
د س ن	**دون سنة نشر**
ص	**الصفحة**
د ط	**دون طبعة**
د ب ن	**دو بلد نشر**

مقدمة

مقدمة

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية وأهمها لما له من دور أساسي في استقرار الأوضاع القانونية والاقتصادية داخل المجتمع وتشكل عنصرا حيويا في التنمية العمرانية والتهيئة الإقليمية، ولقد عرفت المادة 674 من القانون المدني الملكية بأنها: الحق في التمتع والتصرف في الشيء بشرط ألا؛ يستعمل استعمالا يحظره القانون أو النظام[1]، وإن حق الملكية يتميز بعدة خصائص، وذلك بأنه حق جامع يخول لصاحبه كل السلطات الواقعة على العقار ألا وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه.

وتتفرع الملكية العقارية في التشريع الجزائري إلى ثلاث صور رئيسية متمثلة في الملكية الخاصة والملكية الوقفية والأملاك الوطنية ولكل منها خصوصياتها القانونية، غير أن موضوع بحثنا هذا يسلط الضوء على الملكية العقارية الخاصة باعتبارها المجال الأوسع لممارسة الفرد لحق التملك، ورغم أن الأصل في الملكية الخاصة هو الإطلاق؛ إلا أن هذا الحق لا يمارس بدون ضوابط قانونية بل تحكمه قيود متعددة تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المالك من جهة والمصلحة العامة من جهة.

ومن بين أبرز النصوص التي تقيد هذا الحق نجد القانون المدني الذي يفرض قيودا ذات طبيعة الخاصة كمنع الإضرار بالغير، إلى جانب قانون التهيئة والتعمير الذي جاء ليكرس مجموعة من القيود ذات الطابع التنظيمي.

إن هذه القيود وإن بدت في ظاهرها تحد من سلطة المالك إلا أنها تستمد مشروعيتها من الوظيفة الاجتماعية التي تجعل من العقار وسيلة لخدمة الفرد والمجتمع معا.

تتجلى أهمية دراسة هذا الموضوع في كونه يوضح كيف تقيد القوانين حق المالك في التصرف في عقاره سواء من خلال قواعد القانون المدني التي تحدد الحقوق لملاك العقارات في المجتمع والتزامات كل منهم على حدة، أو من خلال تنظيمات التهيئة والتعمير في كون أن الفرد في حاجة دائمة ومستمرة للعمران لذلك لابد من تحقيق نظام متكامل ومتوازن بناء على أسس وقواعد التهيئة والتعمير، حيث تساعد أيضا دراسة القيود على تطوير التشريعات وتحديد أفضل الطرق لتطبيقها.

وترجع أسباب اختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

[1] المادة674 من الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم، المؤرخ في 20رمضان عام1395الموافق ل 26 سبتمبر سنة، 1975 يتضمن القانون المدني.

فالأولى تتمثل في كون الموضوع يندرج ضمن تخصص دراستنا واهتمامنا الشخصي بالجوانب القانونية، التي تنظم حق الملكية العقارية في ظل تزايد النزاعات بخصوصها بالإضافة إلى ميولنا ورغبتنا في دراسة هذا الموضوع، ورغم تعدد مصادر هذه القيود؛ فكانت رغبتنا في حصرها في القانون المدني وقانون التهيئة والتعمير لما لها من أهمية بالغة في وقتنا الحالي وفي مجتمعنا، وارتباطها بما درسنا سابقا.

والثانية تتمثل في الأهمية البالغة لهذا الموضوع نظرا لما يطرحه من إشكالات علمية تتعلق بتقييد حق المالك في استعمال عقاره.

وتتمثل أهداف دراسة هذا الموضوع في:

- ♦ حماية المصلحة العامة وتحقيق التوازن بين حرية التملك ومتطلبات التنمية العمرانية.
- ♦ بيان طبيعة القيود القانونية المفروضة على حق الملكية العقارية سواء في القانون المدني وقانون التهيئة والتعمير.
- ♦ ضمان استقرار اجتماعي من خلال وضع حدود استخدام الملكية الخاصة.
- ♦ تنظيم استخدام الأراضي وتقييد حرية البناء لضمان التناسق والجمال في المدن العمرانية.

أما بالنسبة للدراسات السابقة فلم يتم مصادفة أي موضوع بالعنوان المعتمد في هذه الدراسة إلا انه تم العثور على مواضيع تتناسب مع العناوين الجزئية من بينها:

- ♦ مصطفى بوضياف، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، (2000-2001).
- ♦ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة ماجيستر، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، (2007-2008).
- ♦ روابح سعد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة ماجيستر، تخصص حقوق الإنسان والحريات العامة، الجزائر، (2015-2016).

فهذه الدراسات ساهمت بشكل كبير في تكوين الجانب المعرفي والرصيد النظري واعتمدنا عليها للبحث عن قيود أخرى لم نتطرق اليها.

أما بالنسبة لمذكرات الماستر نذكر من بينها:

تقرة فايزة، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في لمجال البناء والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، ،2011.

فهذه المذكرة كانت شاملة في تناول القيود الواردة على حق الملكية في قانون التهيئة والتعمير بحيث أنها ذكرت كل القيود دون استثناء.

ومما سبق التطرق إليه، نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة من منظور القانون المدني وقانون التهيئة والتعمير؟

أما الصعوبات التي اعترضتنا عند محاولتنا التطرق إلى هذا الموضوع هي حصر مصادر هذه القيود، حيث تأتي من مصادر متعددة مثل القانون المدني وقانون التهيئة والتعمير وقوانين أخرى خاصة، وكذلك في تحديد طبيعة القيود من قيود خاصة وعامة وقيود قانون التهيئة والتعمير، وواجهنا كذلك صعوبة في كثرة المراجع العامة مما يسبب هذا عدم استيعاب البيانات وتحليلها.

وللإجابة على هذه الإشكالية المطروحة وبغية الإلمام والإحاطة بمختلف جوانب هذا الموضوع والوصول إلى النتائج المرجوة تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال استعراض مفاهيم وتعريفات ذات صلة بالموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة.

ولقد قسمنا موضوعنا إلى فصلين في الفصل الأول تكلمنا عن القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية في القانون المدني، تطرقنا إلى القيود المقررة للمصلحة العامة في المبحث الأول، والقيود المقررة للمصلحة الخاصة في المبحث الثاني، أما بخصوص الفصل الثاني فخصصناه للقيود القانونية الواردة على الملكية العقارية في قانون التهيئة والتعمير، فتطرقنا في المبحث الأول للقيود المقررة بموجب التعمير التنظيمي وفي المبحث الثاني للقيود المقررة بموجب التعمير الفردي.

الفصل الأول

القيودالقـانونية الواردة على الملـــكية العقارية في القـانون المـــدني

الفصل الأول القيود القانونية الواردة عن الملكية العقارية في القانون المدني

يعد القانون المدني من أبرز الفروع القانونية التي تهدف إلى تنظيم العلاقات بين الأفراد لاسيما ما تعلق منها بالحقوق العينية وفي مقدمتها حق الملكية ورغم الطابع الأساسي لهذا الحق إلا أن المشرع لم يمنحه طابعا مطلقا بل قيده بجملة من القيود القانونية وذلك بهدف تحقيق التوازن بين المصالح الفردية والمصلحة العامة.

ومنأجل ضمان واحترام حقوق الغير، وعدم الإخلال بالنظام العام، وعليه سنركز في هذا الفصل دراسة أهم القيود القانونية للملكية العقارية في ظل التشريع المدني الجزائري.

والتي سيتم عرضها ضمن مبحثين اثنين، الأول خصصناه إلى القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة والثاني إلى القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة.

المبحث الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة

تعتبر القيود المقررة للمصلحة العامة من أهم القيود القانونية التي فرضها المشرع لحماية الحقوق في المجتمع، ففي حالة تعارض المصلحة مع المصلحة الخاصة فإن المشرع يغلب المصلحة العامة عن الخاصة مع حماية مصلحة هذا الأخير وقد وردت هده القيود على سبيل المثال تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين خصص الأول لقيود تلغي حق الملكية من مالكها، والثاني لقيود تحد من ملكية المالك.

المطلب الأول: قيود تلغي حق الملكية من مالكها

قد يترتب على بعض القيود القانونية فقدان الشخص لما يملكه، إما استجابة لمتطلبات المصلحة العامة أو نتيجة مخالفة نصوص تنظيمية ملزمة.

وبالتالي يقتضي معرفة هاته القيود التي تلغي حق الملكية من مالكها المتمثلة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاستيلاء المؤقت والشفعة الإدارية، كما سيتم بيانه في أربعة فروع، الفرع الأول(نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)، الفرع الثاني(الإستيلاء المؤقت)، الفرع الثالث(الشفعة الإدارية)، الفرع الرابع(التأميم).

الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن قيد نزع الملكية العقارية يفرضه القانون على حق الملكية العقارية حيث أنه يقيد خاصية دوام هذا الحق، فيحرم المالك من عقاره لذا لابد لنا من التعرف على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وعلى خصائصها وشروطها وكذا إجراءاتها في أربعة نقاط تتمثل في تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (أولا) خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية (ثانيا) ، شروط نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ثالثا) ، إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية (رابعا)

أولا- تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية : تعددت أراء واختلف الفقهاء حول تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، من بين هاته التعاريف ماجاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي: يقصد بنزع الملكية للمنافع العامة هي " حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر".[1]

[1] سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1973، ص 706.

كما عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن نزع الملكية للمنفعة العامة:" هو إجراء من شأنه حرمان مالك العقار معين من أملاكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".[1]

أما من الناحية القانونية نجد أن المشرع الجزائري أشار إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في المادة 677 من القانون المدني على 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 للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف."[2]

وكذلك نص المادة 60من دستور2020 على أنه :" الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف."[3]

وكذلك تم النص على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في نص المادة 20 من دستور 1996 المعدل والمتمم :"لا يتم نزع الملكية إلا في إطار هدا القانون وبتعويض عادل ومنصف"[4].

حيث حدد المشرع الجزائري القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91.

يتضح لنا من خلال التعريفات السابقة أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة وتقييدها خدمة للصالح العام.

ثانيا - خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية: تتمثل خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في أنها طريقة استثنائية، أنها طريقة جبرية، القصد منها تحقيق المنفعة العامة، أنها تتم مقابل تعويض عادل ومنصف.

---

[1] متوي عبد الكريم، أمحمد معزوز، القيود التي تلحق حق الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري، (مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص)، قانون عقاري، ،معهد العلوم القانونية الإدارية، قسم القانون الخاص ،جامعة تسمسيلت، الجزائر،(2016 -2017)، ص08.

[2] المادة 677 من الأمر 58/75 ، المرجع سابق.

[3] دستور الجزائر لسنة 2020، المؤرخ في 01نوفمبر 2020، ج ر، العدد 82، الصادر في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل 30 ديسمبر 2020.

[4] التعديل الدستوري الجزائري لسنة 1996 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 438/96 بتاريخ 7-12-1996 ج ر رقم 76 الصادرة بتاريخ 1-06-1998.

أ ـ أنها طريقة استثنائية: إذ لا يمكن للإدارة اللجوء إلى هذا إلا بعد استنفاذ الطرق الرضائية وهذا بالتفاوض مع الملاك.

ب ـ أنها طريقة جبرية: لكونه يعتمد أساسا على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة والتي ينتج عنها المساس الشرعي بحق الملكية الخاصة.

ج ـ القصد منها تحقيق المنفعة العامة : إذ إن الأسس القانونية المعتمدة لتقرير هذا الإجراء الهدف منها إنجاز مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العامة.

د ـ أنها تتم مقابل تعويض عادل ومنصف: الإدارة ملزمة بتعويض الملاك عند قيامها بنزع ملكياتهم إذ لا يجوز لها وضع يدها على العقار بدون تعويض لجبر الضرر.[1]

ثالثا ـ شروط نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية : ذكر المشرع هذه الشروط في المادة 02 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كما يلي:

لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية،[2] وعلى الإدارة المعنية ممارسة هذا الإجراء وفق الإطار القانوني المحدد له ومقابل تعويض عادل وقبلي وهذا ما يمكن اعتباره قيدا للإدارة حماية للمالك من تعسفها في ممارسة هذا القيد.

وبقدر ما يكون نزع الملكية قيدا على حق الملكية فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة على الملكية الخاصة فإن المشرع الجزائري قرر تلك الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة إلا أنه جاء بإستثناء يتمثل في الاعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة بشكل مخالف لتلك الضمانات.[3]

---

[1] عبد الكريم متوي، أمحمد معزوز، المرجع السابق، ص09،10.

[2] المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 21، الصادر في 28 ابريل 1991.

[3] عبد الحفيظ قرداي، القيود القانونية الواردة عن العقار الفلاحي، (مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي)، حقوق، تخصص قانون خاص، جامعة غرداية، الجزائر ،2022، ص 09.

رابعا - إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية : نصت المادة 03 من قانون 11/91 على أنه":
يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا:
- التصريح بالمنفعة العمومية
- تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

يجب أن توفر الاعتماد اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها[1].

أ - إجراءات إثبات المنفعة العامة: لا يمكن للإدارة أن تباشر نزع الملكية للأفراد إلا بإتباع إجراءات معينة تكون سببا حتى تضمن سلامة هذه العملية والتي تتمثل في الإجراءات التالية:

1 - محاولة الاقتناء بالتراضي: نظرا للطابع الاستثنائي لعملية نزع الملكية كونها طريقة جبرية في اقتناء الملكيات والحقوق العقارية، فقد منعت الإدارة من اللجوء إلى إجراء النزع قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالطرق الرضائية وذلك بلجوء صاحب المشروع إلى مفاوضة الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أوالحقوق العقارية بالتراضي مع أصحابها ويكون ذلك إما بشراء هاته الأملاك أو مبادلتها بأملاك أخرى، وفي حالة الفشل يبلغ بأنه سعى إلى الحصول على الأملاك بطرق ودية لكنه لم يتمكن من ذلك.[2]

2- تكوين ملف نزع الملكية : إذا لم تحقق الطرق الودية نتائج إيجابية في الحصول على الأملاك أو الحقوق العقارية يحرر محضر عدم الصلح الذي على أساسه يكون صاحب المشروع الملف الذي يثبت فيه أن المشروع ذو منفعة عامة وأن كل الطرق الودية لم تنجح في الحصول على الأملاك الضرورية لهذا المشروع، ويتكون هذا الملف من:
- تصريح يوضح الأهداف المنتظرة من انجاز المشروع الذي ينبغي أن يهدف حتما إلى نفع عام مذكور في المادة 02 من القانون رقم 11/91.
- تقرير يسوغ إلى ضرورة اللجوء إلى نزع الملكية ويبين النتائج التي ألت إليها محاولة الاقتناء بالتراضي.
- مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة وموقع الأشغال المزمع انجازها.

---

[1] أنظر المادة 03 من قانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
[2] حميدة خديم، أمينة معيزي ، سمية خيرون، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية، (مذكرة للحصول على شهادة ليسانس)، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، الجزائر،(2012-2013)، ص09.

ـ تقرير بياني للعملية وإطار التمويل المخصص لها.

ـ تصريح أو دراسة موقع الأشغال، يوضح الثروات الطبيعية والفلاحية والغابية التي تمتلكها بيئة موقع الأشغال المزمع انجازها.

فإذا توافرت هذه الشروط تقرر للإدارة المختصة فتح تحقيق مسبق.

3- التحقيق الإداري المسبق : طبقا للمواد 04 و05 و06 من القانون 11/91 فان إجراءات التحقيق الإداري المسبق وكيفية القيام بهذا التحقيق.

1-3 ـ الغاية من التحقيق الإداري المسبق : تظهر أهمية التحقيق المسبق في أنه يسمح لعدد كبير من الأشخاص بتقديم معلومات ضرورية لحسن تقدير المنفعة العمومية، كما أنه يمكن المواطنين من الاطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع المزمع إنجازه كما يسمح للإدارة بالحصول على كافة المعلومات الضرورية التي تسمح لها بتقدير مدى توافر المنفعة العامة تقديرا دقيقا.[1]

2-3 ـ قرار فتح التحقيق : يرجع الاختصاص لإصدار قرار فتح التحقيق للهيئة المختصة، الوالي المختص إقليميا يستقبل الملف من الهيئة المستفيدة ويتحقق من جميع تفاصيل العملية واكتمال الوثائق، ثم يشرع في إعداد القرار الذي بموجبه تعين لجنة من ثلاث أشخاص يختارون من ضمن قائمة تعد سنويا، يتعين من قبل وزير الداخلية ويصدر قرار فتح التحقيق من الأعمال التحضيرية غير قابلة للطعن، لكن يمكن الاعتماد عليه لإبطال قرار التصريح بالمنفعة العامة بإثارة العيوب التي تتخلله.

يجب أن يصدر القرار قبل 15 يوم من تاريخ فتح التحقيق، كما يجب أن يكون مشهرا على مستوى البلدية التي يوجد بها المشروع ومنشورا في يوميتين وطنيتين ولا يشترط تبليغ المعنيين بقرار فتح التحقيق.

[1] المرجع السابق، عبد الكريم متوي، أمحمد معزوز، ص 11.

3-3- الجهة المختصة بالتحقيق المسبق : يقوم بالتحقيق المسبق قبل وجود المنفعة العمومية لجنة تتكون من أشخاص يعينون ضمن قائمة تعد سنويا وتعين من قبل وزير الداخلية ويصدر الوالي قرارا مبدئيا بفتح تحقيق، تحدد فيه النصوص والبيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها ويذكر فيها وجوبا عدة نقاط محددة على سبيل الحصر وهي:

- تحديد الهدف من القرار
- تحديد تاريخ بدا التحقيق
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم)
- كيفية عمل اللجنة وأوقات استقبال الجمهور
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها

وقد استثنى المشرع العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني من إجراء التحقيق المسبق نظرا لحساسية قطاع الدفاع الوطني وأهميته الاستراتيجية بالنسبة للوطن والمواطن.

4 - قرار التصريح بالمنفعة العمومية : بالرجوع للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93، نجد أن السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون حسب حالتين:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل قرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.[1]

إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة، فقرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر بقرار الوالي.

أما بالنسبة للإضافة التي أتى به المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المعدل والمتمم أنه بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي.

يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

---

[1] راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 248/05 ،المؤرخ في 2005/07/10،يتمم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون11/91 المؤرخ في 1993/07/27،ج ر، العدد 39، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

ـ أهداف نزع الملكية المزمع القيام منها

ـ مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها

ـ قوام الأشغال المراد الشروع فيها

ـ توفر الاعتماد التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية.

5- إجراءات الحصر والتنازل لحق الملكية : تتمثل إجراءات الحصر والتنازل لحق الملكية في ما يلي:

5-1- التحقيق الجزئي: هو الإجراء الذي يتحدد على أساسه مضمون قرار قابلية التنازل، وعلى غرار التحقيق المسبق، فالتحقيق الجزئي يهدف لغرض معين وتكون أول خطواته.

ـ تعيين محافظ المحقق الذي تستند إليه مجموعة من المهام

ـ يفتح التحقيق الجزئي بغية تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم.

5-2 ـ دور المحافظ المحقق من التحقيق الجزئي : إن المحافظ المحقق هو خبير عقاري معتمد لدى المحاكم يتم اختياره من قبل الجزاء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي الذي يتمثل دوره في:

التحقق من مدى مطابقة العقارات المبنية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية مع الواقع الميداني من حيث مساحات العقارات وموقعها ومواصفاتها وتسميتها وطبيعتها ويجب عليه أيضا أن يلتزم بتصريحات المعنيين أو المهتمين حول هوية الأشخاص وحول ملكياتهم، كما يلتزم أيضا باستقبال الجمهور الراغبين في تقديم معلومات تفيد الكشف عن هوية الملاك وأملاكه.[1]

3-5 ـ الإجراءات المتبعة في التحقيق الجزئي : تبدأ الإجراءات بإصدار الوالي القرار المتضمن تعيين المحافظ المحقق بغرض إنجاز التحقيق وذلك بعد المرور 15 يوم من نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ويشترط أن يكون المحافظ من بين الخبراء العقاريين المعتمدين وينشر قرار تعين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أوفي مجموع القرارات الإدارية للولاية، ومن بين مهام المحافظ المحقق هو فحص مستندات الملكية المقدمة له ومدى مطابقتها للتشريع والتنظيم الساري.[2]

ونصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 248/05 المعدل والمتمم على أن على المحافظ أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية

[1] ، حميدة خديم ،امينة معيزي، سمية خيرون، المرجع السابق ، ص 12- 13.
[2] حميدة خديم، امينة معيزي، سمية خيرون، المرجع السابق ص 12، 13.

فمثل هذه المهمة في التأكد من صحة مستندات الملكية هي مهمة قضائية لا يمكن أن يفصل فيها خبير عقاري.[1]

ب ـ قرار قابلية للتنازل : بعد التأكد من وجود منفعة عمومية ويمكن تجسيدها على عقار الملكية لأحد الخواص جازا إصدار قرار القابلية للتنازل مع اقتراح تعويض نقدي عادل ومنصف كما يمكن اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي وهذا ما أكدته المادة 25 من القانون 11/91 وحيث تقوم السلطة نازعة الملكية بإعادة إسكان مستأجري لمحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتهم آو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلات معادلة.

ج ـ إجراءات نقل الملكية: تبدأ إجراءات نقل الملكية من إصدار الوالي لقرار نزع الملكية إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي قبل انقضاء أجل الطعن المحدد بشهر من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار وبعد قيام هذه الإجراءات لا يبقى أمام الأشخاص المنزوعة ملكيتهم إلا إخلاء الأماكن وهذا في حالة تحصلهم على مبلغ التعويض إما في حالة العكس فيبقى من حق هؤلاء المكوث من هذه الأماكن لإن القانون الذي طالبهم بإخلائها هو نفسه الذي نص على ضرورة أن يكون التعويض قبليا.

وعليه فكل هذه الإجراءات المتبعة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تمثل قيد مقرر على الأشخاص لفائدة المصلحة العامة .[2]

الفرع الثاني: الاستيلاء المؤقت

ويكون في حالة احتياج الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته، فتستولي عليه الإدارة مع بقاء ملكيته لصاحبه ومع نية رده في نهاية المدة، وعليه نتناول تعريف الاستيلاء المؤقت (أولا) خصائص الاستيلاء المؤقت (ثانيا) شروط الاستيلاء المؤقت (ثالثا) إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار وكيفية تنفيذه (رابعا).

أولا ـ تعريف الاستيلاء المؤقت: سوف نتطرق في هذا العنصر إلى التعريف اللغوي والتعريف الاصطلاحي.

أ ـ تعريف الاستيلاء لغة: الاستيلاء لفظ مأخوذ عن اللاتينية "réquisition"من فعل "requière" ومعناه القهر والإجبار والتسخير ويقصد به التسخير، بمعنى كلفه عملا بلا أجرة ويكلفه ما لا يريده وقهره.

ب ـ التعريف الاصطلاحي للاستيلاء: والذي سوف نتطرق فيه التعريف القانوني والفقهي للاستيلاءالمؤقت:

---

[1] راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي 248/05 المعدل والمتمم.

[2] حميدة خديم، امينة معيزي، سمية خيرون، المرجع السابق، ص 12،13.

ج ـ التعريف القانوني : كما هو معهود المشرع الجزائري لم يعرف الاستيلاء تاركا الأمر إلى الفقه باستثناء ما جاء في القانون المدني من المادة 679 إلى 681 مكرر 3 إذ حدد من خلاله الشروط الأساسية والاجراءات القانونية الواجبة إتباعها عند اللجوء إلى الاستيلاء المؤقت.

د ـ التعريف الفقهي : لم يتفق الفقه على إعطاء تعريف جامع مانع للاستيلاء المؤقت إلا أنهم اتفقوا جميعا على تحديد الطبيعة القانونية له كونه إجراء مؤقت تنفذه جهة مؤهلة قانونا من أجل الحصول على خدمات وأموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العمومية وذلك في حالات تقضيها الظروف الاستثنائية والاستعجالية [1] .

[1] فاتح سلت ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق)، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، (2014- 2015)، ص05- 06.

ومن أبرز التعريفات الفقهية للاستيلاء المؤقت نورد ما يلي:

الاستيلاء المؤقت هو منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص للأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.

أما الأستاذ مسعود شيهوب عرفه:" الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجا إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال وذلك عندما تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف الموجودة وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه يتضمن ضمانات لصالح الأفراد". [1]

ثانيا- خصائص الاستيلاء المؤقت يتميز الاستيلاء المؤقت بعد خصائص نذكر منها ما يلي:

أ - الاستيلاء المؤقت مقصور على العقار : من المتفق عليه أن الاستيلاء في الأصل لا يرد إلا على العقارات التي يملكها الأفراد أو الهيئات الخاصة ومع ذلك ثار التساؤل عن إمكانية الاستيلاء على العقارات المملوكة للأشخاص المعنوية العامة، وقد أجابه الفقه بأنه يجب التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للأشخاص، بالنسبة للأملاك الخاصة فإنه يجوز الاستيلاء عليها مؤقتا ويختلف الأمر بالنسبة للأموال العامة إذ أن الرأي السائد في فقه مصر وفرنسا أنه لا يجوز الاستيلاء عليه جبرا [2].

ب - الاستيلاء المؤقت إجراء ادري استثنائي: الاستيلاء المؤقت هو إجراء ادري وإجراء استثنائي

1 - الاستيلاء إجراء إداري: بالمفهوم القانوني العام للقرار الإداري، فهو عبارة عن إعلان من الإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر، وبذلك لا يصدر إجراء الاستيلاء المؤقت على العقار إلا ضمن قرار إداري صادر عن الجهة المختصة قانونا، وفقا لما قررته العديد من التشريعات، فهو من امتيازات السلطة العامة المخولة للإدارة الذي تكون بموجب قرار إداري صادر عن الشخص معنوي عام.

إذا الاستيلاء هو طريق شرعي جبري يمكن للإدارة اللجوء إليه متى توافرت إحدى أسبابه، وبهذا الشكل يكون قرار الاستيلاء قرار إداري مرتب لأثاره القانونية وخاضعا لرقابة القضاء.

2- قرار الاستيلاء قرار استثنائي: ترجع الطبيعة الاستثنائية لإجراء الاستيلاء المؤقت، إلى درجة الخطورة التي يشكلها على الملكية العقارية الخاصة لو استخدم دون أي قيد قانوني، وهذه الظروف الاستثنائية يتلخص

---

[1] فاتح سلت، المرجع السابق، ص 05-06.

[2] حميدة خديم، امينة معيزي، سمية خيرون، المرجع السابق، ص 22- 23

مضمونها في كون أول ما يجب على الدولة أن تلتزم وتقوم به هو أن تعمل على المحافظة على النظام وان تكفل السير المنظم وحسن المرافق العامة.[1]

ثالثا ـ شروط الاستيلاء المؤقت : بينت المواد 679 إلى 681 مكرر من التقنين المدني الحالات والكيفيات التي يتم بها الأصل وطريقة التعويض.

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

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

أ ـ الشرط الأول:الاستيلاء لا يمكن إجراءه إلا في الحالات الاستثنائية والاستعجالية مثل حالة الزلازل، 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 الاتفاق والتراضي.

ب ـ الشرط الثاني: أكدت المادة 03/679 مكرر من القانون المدني على انه:" لا يجوز أن يكون موضوع الاستيلاء عقارات أو بنايات سكنية مهما كانت الحالة الاستعجالية".

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

د ـ الشرط الرابع: يجب أن يكون الاستيلاء شفهيا وإنما بأمر كتابي يصدره الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو أي سلطة مختصة.

هـ ـ الشرط الخامس: التعويض يحدد باتفاق الأطراف وفي حالة عدم الاتفاق يحدد المبلغ عن طريق القضاء.[2]

---

[1] خولة قاجة، ابتسام قليل، الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة، (مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي)، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، جامعة الجزائر، ص 24.

[2] سمحية حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق)، قانون خاص، تخصص قانون عقاري ،(2007-2008)، ص 84-83.

رابعا ـ إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار وكيفية تنفيذه : في سبيا تحقيق المنفعة العامة قد تلجأ الإدارة إلى أسلوب الإستيلاء المؤقت على العقارات ونظرا لما لهذا الإجراء من أثر على حق الملكية فقد وضع المشرع إجراء خاصة لتنفيذيه وضوابط تضمن حماية حقوق الأفراد.

أـ إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار : تخضع عملية الإستيلاء المؤقت على العقار لجملة من الإجراءات التي تهدف إلى ضمان شرعية هذا التصرف وهي كالآتي:

1- تبليغ قرار الاستيلاء للمستولي على عقاره : باعتباره القرارات الإدارية لا تكون سارية في مواجهة الأفراد إلا بتبليغه فإنه يكون لزوما على الإدارة تبليغ القرار إلى المخاطب به بالذات وهذا الإبلاغ يكون محررا لإثباته ولا يتضمن شكلية معينة في الإبلاغ لكن يكون لزوما على الإدارة تبليغ القار الإداري المخاطب به بالذات، وهذا التبليغ يكون تحريريا لا يتطلب شكلية معينة منها وأن يوجه إلى ذوي المصلحة شخصيا.

2 ـ إعداد جرد سابق ولاحق : قبل حيازة المستفيد للعقار المستولي عليه يجب جرده مسبقا كما يجب أيضا جرده بعد انتهاء مدة الاستيلاء.

3- كيفية تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار : إن القرار الإداري منذ صدوره يتمتع بالقوة التنفيذية، لأنه يفترض فيه أن الإدارة أصدرته لتنفيذ القانون، وعلى المخاطب به أن يثبت الوضع العكسي ويطالب جهة الإدارة أو القضاء بإلغاء القرار ووضع حد له، على اعتبار أن القرار الإداري مرتبط بقرينة المشروعية، ويرتبط بتنفيذ القرار الإداري بالقوة التنفيذية التي يتمتع بها' فإذا كان تنفيذ القرار يقصد به إظهار أثاره في الحقيقة والواقع، وإخراجه من خير العمل والتطبيق فإن هذا التنفيذ عبارة عن نتيجة حتمية للقوة التنفيذية.

فالتنفيذ الاختياري هو الأصل أما التنفيذ الجبري للقرار الإداري هو الاستثناء:

3-1- التنفيذ الاختياري: للإدارة امتيازات فيما يخص التنفيذ المباشر والآلي لقراراتها، وهذا بحكم أنها سلطة عامة وإن الأفراد ملزمون بالامتثال إليها بخضوعهم لمضمون القرار الإداري لأنها تمثل قرارا عاما وجب أن يضمن سيره بانتظام ولأنها تسعى إلى تحقيق الصالح العام فيفترض سلامة وصحة قراراتها.

2-3- التنفيذ الجبري: للإدارة الحق إن تنفذ قراراتها بصفة جبرية في حالة ما إذا رفض الأفراد تنفيذها اختياريا دون الحاجة إلى إذن من سلطة أخرى ولو كانت سلطة القضاء ويكون التنفيذ الجبري مقترن بشروط [1].

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية

من بين الوسائل الاستثنائية لاكتساب الملكية الخاصة والتي أقرها المشرع الجزائري، نجد الشفعة الإدارية، فهي تعد قيدا على حرية التصرف، للتطرق أكثر لمضمون هذا الموضوع قسمنا هذا الفرع إلى مفهوم الشفعة الإدارية (أولا)، والتمييز بين الشفعة الإدارية والمدنية (ثانيا) وأهداف الشفعة الإدارية (ثالثا) وإجراءاتها (رابعا) وآثارمخالفتها (خامسا).

أولا- مفهوم الشفعة الإدارية: للوصول إلى مفهوم الشفعة الإدارية سنتطرق إلى التعريف اللغوي وتعريف الاصطلاحي لها وتعريفها في التشريع الجزائري.

أ ـ تعريف الشفعة لغة : الشفعة لغة هي الضم والزيادة وهي مشتقة من الشفع الذي هو ضد الوتر بما فيه من ضم الشيء إلى شيء وهي أيضا مشتقة من الزيادة لأن الشفيع يزيد المبيع في ملكه فالشفيع يشفع ماله بها فيضم إليه مال غيره ويزيده.

ب ـ تعريف الشفعة اصطلاحا: لقد أقر الفقهاء المسلمون بمشروعية الشفعة، نظرا إلى الأحاديث الكثيرة الواردة عن الرسول صلى الله عليه وسلم في الحديثين التاليين: " الجار أحق بشفعة جاره "، " جار الدار أحق بالدار ".[2]

ج ـ تعريف الشفعة في التشريع الجزائري : إن القانون المدني الجزائري يختلف عن بعض القوانين العربية فالمشرع الجزائري قد عرف الشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني بأنها:" رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، التقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاث أشخاص هم : مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي الصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الر قبة كلها أو بعضها (المادة 95 من ق م ج فقد تقرر حق الشفعة لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية لأغراض التهيئة والتعمير)".[3]

---

[1] حميدة خديم، امينة معيزي، سمية خيرون، المرجع السابق، ص 24- 26.

[2] محمد قادري، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية، (مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق)، قانون عقاري، جامعة تيارت، الجزائر، (2020/2019)، ص 41.

[3] المرجع نفسه، ص 42- 43.

ثانيا ـ التمييز بين الشفعة الإدارية والشفعة في القانون المدني : نميز بين الشفعة الإدارية والشفعة في القانون المدني من حيث:

أ ـ المستفيد: فالشفعة الإدارية هي مقررة لفائدة الأشخاص المعنوية كالدولة والجماعات المحلية في حين أن الشفعة المدنية هي مقررة لفائدة مصالح أشخاص القانون الخاص بهم.

ب ـ التسبيب: أن المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تثبيت رغبته في حلول محل المشتري الأصلي في حين أن الإدارة في حالة قرارها باستعمال حقها في الشفعة تكون ملزمة بتثبيت موقفها، هذا بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي إذا اقتضت الضرورة ذلك مرافقة من مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة.

ج ـ الهدف: إن الهدف من الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد التي من الصعب الإلمام بها غير أنه بصفة عامة يقدر المشرع بها من اجل إما القضاء على الشيوع أو في بعض الأحيان من البقاء الملكية داخل العائلة، في حين تهدف الشفعة الإدارية التأثير مسبقا في الأسعار وعادة ما توضح الإحصائيات أن اللجوء إليها يكون قيدا، الأمر الذي يؤكد أن دورها هو تهديدي وقائي .[1]

ثالثا ـ أهداف الشفعة الإدارية : كرس المشرع الجزائري حق الشفعة الإدارية لحماية المصلحة العامة للمجتمع إلا أن الأهداف تختلف باختلاف طبيعة العقار، فبالنسبة للعقار الفلاحي تتمثل الأهداف في حماية قابلية الأرض للاستعمار لضمان استغلالها والحفاظ على وجهتها الفلاحية وكذلك محاربة المضاربة في سوق العقار الفلاحي.

أما بالنسبة للعقار الحضري فقد تلجأ الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية لتحقيق عدة أهداف والتي نلخصها كما يلي:

ـ توفير الحاجات ذات المصلحة العامة من الأراضي الحضرية

ـ اقتناء الأملاك العقارية القابلة للعمران من أجل إقامة المشاريع الاجتماعية كالسكنات بمختلف صيغها للقضاء على أزمة السكن

ـ تحكم الدولة في تسيير ومراقبة العقار بنوعيه وحسن استغلاله

[1] سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ص 242.

ـ المحافظة على النسيج العمراني والحد من تدهوره. [1]

رابعا ـ إجراءات الشفعة الإدارية: الشفعة قيد يرد على حرية التصرف، يستحسن عدم التوسع فيه وإن استقرار المعاملات يقتضي إلى يصل المشتري مهددا بطلب الشفعة مدة طويلة، بل يجب أن تتحدد بأجل تتاح فيه الفرصة للشفيع بممارسة هذه الرخصة لتستقر المعاملة بين البائع والمشتري وعليه سوف نتناول في هذا النقطة إلى إجراءات الشفعة الإدارية المتمثلة في التصريح بنية التصرف وموقف الهيئة القومية من التصريح بنية التصرف وكذلك سنتطرق إلى أثار مخالفة قواعد الشفعة الإدارية.

أ ـ التصريح بنية التصرف : يقدم البائع أو المشتري الأشخاص العامة التي لها حق في ممارسة حق الشفعة، عن نيتهم في التعاقد وهذا طبقا للمادة 799 من القانون المدني على أن؛ هذا الإنذار يوجه للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين بالنسبة للجماعات المحليةوإلى مديريةالأملاك بوزارة المالية والمحافظات العقارية بالنسبة للدولة، تنص المادة 799 من القانون المدني على انه : " على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري من أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه وإلا سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك" .

ويجب أن يشمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلا:

ـ بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.

ـ بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799 من ق م ج. [2]

ب ـ موقف الهيئة القومية من التصريح بنية التصرف : يجب أن يكون الإعلان بعقد رسمي وان يبلغ خلال 30 يوما من تاريخ التصريح بنية التصرف وإلا كان باطلا طبقا للمادة 801 من القانون المدني، كما يلتزم بدفع الثمن للموثق، علما أن للهيئة المعنية خروجا من القواعد العامة أن تغير من الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري وفي حالة رفض البائع على الإدارة اللجوء إلى القضاء لتقدير ثمن العقار المشفوع فيه.

يكون موقف الهيئة العمومية أما:

---

[1] سماعين شامة، المرجع نفسه، ص 243.
[2] مريم خلوط، نوال ملال، المرجع السابق، ص 42-43.

1 - الرفض: قد يكون الرفض صريحا إذا تم تبليغه للطرفين الأصليين في العقد وإلى الموثق المكلف بالتحرير أو ضمنيا بثبوت الهيئة المعنية على الرد خلال الأجل القانوني الممنوح لها وعليه يمكن إتمام العقد الأصلي.

2 - القبول: يكون صريحا ويبلغ لطرفي العقد الأصليينوإلى الموثق المكلف بتحرير العقد في الأجل المحدد لذلك.

كما يمكن للهيئة المعنية أن تقوم بتغيير الثمن الذي تم الاتفاق عليه بين البائع والمشتري وهذا يعتبر خروجا عن نص المادة 804 من القانون المدني بقولها: "... إلا انه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضا البائع ...».

وعليه فيجوز للهيئة العمومية المعنية تعديل الثمن المتفق عليه أصلا بين البائع والمشتري وفي هذا نميز بين حالتين:

ـ حالة قبول البائع للعرض المقدم من طرف الهيئة وفي هذه الحالة ينعقد العقد وتنتقل الملكية من البائع للمشتري بعد الامتثال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة.
ـ حالة رفض البائع للعرض ويبقى على الهيئة العمومية ولها أن تلجا للقضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع.[1]

خامسا ـ أثار مخالفة قواعد الشفعة : لدراسة أثار مخالفة قواعد الشفعة الإدارية وما يترتب عنها من الجزاءات لابد أن نميز بين المخالفة الناجمة أو التي يرتكبها أطراف العقد الأصلي (بائع ومشتري) وتدخل هنا مسؤولية الموثق باعتباره المسؤول عن توافرها لإبرام عقود صحيحة لاسيما عقد البيع والمخالفة التي ترتكبها الهيئة المكلفة بممارسة حق الشفعة سواء تعلق الأمر بالديوان الوطني بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية أو الوكالة الولائية لتنظيم وتسير العقارين الحضريين بالنسبة للشفعة التي تنصب على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.[2]

أ ـ الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام الشفعة من قبل البائع أو المشتري: بالرجوع إلى نص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري 25/90 والتي تنص "... ومنه يتبين ويتضح لنا أن كل معاملة عقارية تمت على

[1] مريم خلوط، نوال ملال، المرجع السابق، ص 44-45.
[2] مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، (مذكرة من اجل الحصول على شهادة على شهادة ماجيستر)، الدولة والمؤسسات عمومية، جامعة الجزائر، (2011، 2012)، ص 113.

الأراضي الفلاحية ولم يتم فيها احترام التصريح بنية التصرف من قبل الأطراف الأصليين للعقد تكون باطلة وعديمة الأثر تجاه الديوان الوطني للأراضي ". ويحق لهذا الأخير طلب إبطال التصرف والحلول محل المشتري بأثر رجعي يدفعه لثمن عادل وفقا لنص المادة 56 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري لكن السؤال الذي يطرح هنا: ماهي الطبيعة القانونية لهذا الإجراء؟ وما الذي يميزه عن الشفعة؟

إن الطبيعة القانونية لهذا الإجراء هو الاسترداد والفرق بين المصطلحين أو هذين الإجراءين القانونين يرجع إلى كون أن الشفعة يأتي فيها حلول الغير محل المشتري في حالة الاسترداد يكون لاحقا للعقد وكذا لنقل الملكية ومنه تنتقل الملكية مباشرة من المشتري في حالة الاسترداد يكون لاحقا للعقد وكذا لنقل الملكية مباشرة من المشتري الأول إلى المستفيد من الاسترداد، ورغم أن نص المادة 56 لا ينطبق إلا على المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية وعليه لابد من توسيع مضمونه من اجل تطبيقه على المعاملات المنصبة على الأراضي العامرة.

ب ـ الجزاء المترتب عن الأخطاء التي قد يرتكبها كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين: لابد أن نميز بين ما إذا كان الخطأ الناجم عن مخالفة الهيئة العمومية للإجراءات الواجب اتخاذها وإتباعها لممارسة حق الشفعة أو بين ما إذا كانت المخالفة ناتجة عن الخطأ الناجم عن مخالفة الهيئة العمومية للموضوع الذي وجد من اجل حق الشفعة.

1- مخالفة الإجراءات: إن قرار استعمال حق الشفعة ضد معاملة عقارية بعد قرار إداريا وعليه عدم احترام الهيئة المكلفة بممارسة حق الشفعة الإدارية للإجراءات القانونية والمنصوص عليها قانونا من شانها أن يعرض قرارها للإبطال وفقا لقواعد المنازعات الإدارية.

2- مخالفة الموضوع: إن قرار رأي باستعمال الدولة لحق الشفعة يجب أن يكون معلنا وفي حالة عدم احترام الهيئة العمومية للسبب المعلن عليه في قرار استعمال حق الشفعة ففي هذه الحالة يجوز لكل من البائع أو المشتري الأصلي أن يطلب تعويض على ما لحقه من ضرر في حرمانه من التعاقد .[1]

الفرع الرابع: التأميم

يعد قيد التأميم من القيود القانونية الهامة التي ترد على حق الملكية ويقصد به انتقال ملكية الأموال الخاصة إلى الدولة لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة ورغم ان التأميم يشكل استثناء على مبدأ حرية التصرف في

[1] مريم بورابة، المرجع السابق، ص 114.

الأموال، إلا أنه يمارس وفق ضوابط قانونية صارمة، تكفل التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الافراد وهذا ما سنتطرق اليه في هذا الفرع من خلال تعريف التأميم (أولا) القيود الواردة على التأميم (ثانيا).

أولا- تعريف التأميم : إن نظام التأميم لم يرد عليه نص احكام الدستور إلا أن القانون المدني ومن خلال المادة 678 منه تطرقت إلى هذا الإجراء في نصها على أنه" لا يجوز اصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط والإجراءات لنقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون".

ولهذا يمكن تعريفه على أنه عمل إداري يتم بموجب تحويل مال معين إلى ملكية عمومية بقصد استعماله في سبيل تحقيق المنفعة العامة.[1]

اختلفت التعاريف الفقهية للتأميم، فهناك من يعرفهعلى أنه " تحويل مال معين أو نشاط ما من أجل المصلحة العليا إلىملكية جماعية أو نشاط جماعي، يقصد استعمال هذه الملكية أو ذلك النشاط في الحال أو المستقبل لتحقيق المصلحة العامة وليس المصلحة الخاصة.[2]

ثانيا ـ القيود الواردة على التأميم : لقد ورد ذكر التأميم بنص المادة 678 من القانون المدني اذ هو: عمل من أعمال الدول السيادية، لكنه عبارة عن نزع للملكية بموجب قانون خاص، وليس حرا كما في نظام نزع الملكية، ورغم أنه يقدم مقابلايتقاضاه الشخص المالك، وهو يستمد مشروعيته من النص القانوني، ولا يجوز الطعن فيه أمام القضاء، أما عن خصائصه فتتجلى في كونه عملا قانونيا أي أنه يرتب نتائج قانونية، وكذلك يتميز بسرعة إجراءاته على أساس أنه عمل سيادي والملكية الخاصة محل التأميم تصبح ملكية عامة وفي الأخير هو هادف للمنفعة العامة أو المصلحة العامة وبالتالي فإن ملكية المشروع تنتقل للدولة مباشرة وتتخذ شكلا جديدا.[3]

المطلب الثاني: قيود تحد من ملكية المالك

تفرض على العقارات قيود مختلفة تحد من سلطة المالك، وذلك لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو التنظيم، سوف نتطرق إلى هذه القيود من خلال النقاط التالية الارتفاقات الإدارية (كفرع الأول) والشرط المانع من التصرف (فرع ثاني).

---

(1) خالد طالب، القيود القانونية الواردة على حق الملكية في العقار الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، (2014-2015)، ص 44.

(2) شهلة زيدان، حماية ملكية المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2019-2020، ص 34.

(3) مصطفى بوضياف، قضايا ومسائل عقارية، دروس ألقيت على طلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، ص36.

الفرع الأول: قيد الإرتفاقات الإدارية

نتناول في هذا الفرع نعريف الارتفاقات الإدارية (أولا) ثانيا- خصائص الارتفاقات الإدارية (ثانيا) قيد الارتفاقات الإدارية المفروضة على العقارات المبنية وغير المبنية للمنفعة العامة (ثالثا).

أولا - نعريف الارتفاقات الإدارية : يقصد بقيد الإرتفاقات الإدارية هي الارتفاقات المقررة لخدمة مال عام، وتعتبر أموالا عاما لتعلقها بالمال العام الذي تخدمه فيكون لها لذلك ما للأموال العامة من خصائص وحصانة وتبقى ما بقي المال العام المخدوم مخصص للمنفعة العامة، ولا تنقضي إلا بانتهاء تخصيصه لهذه المنفعة أو بتخصصه لجهة نفع أخرى غير تلك التي من اجلها تقرر الارتفاق.[1]

ينشا هذا النوع من الارتفاقات بالتصرف القانوني " العقد أو الإدارة المنفردة أو يكتسب عن طريق التقادم".

وحقوق الارتفاق الإدارية مادام فيها تقييد واضح لحق الملكية العقارية فلا يجوز إنشاءها إلا من قبل المالك الذي له حق التصرف في العقار، وليس للشريك في الملك أن ينشا الارتفاق على العقار المشترك من غير رضاء شركائه وإذا كان ذلك لا يجوز له استعمال هذا الحق إلا بالإجازة من قبل بقية الشركاء أو بحصول القسمة ووقوع العقار المقرر عليه الارتفاق في نصيبه.[2]

ثانيا- خصائص الارتفاقات الإدارية : تمتاز الارتفاقات الإدارية بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها فهي صادرة عن سلطة إدارية، الارتفاق الإداري التزام يقع على عقار، الارتفاق الإداري غير قابل للتصرف ولا التقادم ، الارتفاق الإداري يخضع للقانون الإداري.

أ - الارتفاقات الإدارية صادرة عن سلطة إدارية : تعتمد الارتفاقات الإدارية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة وتصدر عنها عدة نصوص قانونية وأوامر أيضا تكون الارتفاقات الإدارية بقرار إداري لتكمل الإجراءات، فالقرار الإداري هو إعلان من الإدارة لإحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر[3].

---

[1] عبد الكريم متوي، أمحمد معزوز ، المرجع السابق، ص 33.

[2] دكتورة منى مقلاتي، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص ص51-52.

[3] بشيرة صفرة، دليلة بلعربي ،الارتفاقات الإدارية كقيد على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة،(مذكرة نيل شهادة ماستر)، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، جامعة الجزائر(2012-2013)، ص 08.

ب- الارتفاق الإداري التزام يقع على عقار : الارتفاق هو حق عيني يلحق العقار وليس الشخص قد يتغير ويتناوب على ملكيته عدة أشخاص، بينما الارتفاق يلزم بتنفيذه أي مالك لهذا العقار وعليه فالارتفاق الإداري يرد على العقار دون المنقول، وهو مقصور فقط على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة.[1]

ج ـ الارتفاق الإداري غير قابل للتصرف ولا التقادم: باعتبار أن الارتفاقات الإدارية تندرج ضمن الأملاك العمومية كأعباء جوار، فإن التصرف فيها لا يجوز ولا تنازل بالضرورة يرد عليها وبالتالي فلا تقادم يمارس عليها وذلك حسب المستخلص من المادة 66 من قانون 30/90: " تضمن حماية الاملاك الوطنية العمومية بموجب الاحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل والمطبقة بهذا الشأن، كما تضمنت بالأعباء المحددة هذا الصنف من الاملاك الوطنية "[2]، ونصت المادة 67 من نفس القانون " يترتب على حماية املاك الدولة نوعان من التبعات هما: أعباء الجوار الصالح الاملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها علاوة على أعباء القانون العام الارتفاقات الادارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية مثل ارتفاق الطريق ....."[3].

د ـ الارتفاق الاداري يخضع للقانون الاداري : يتمثل القضاء الاداري في المحاكم الادارية كأول درجة، حسب المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية: "المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية، تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها".[4]

وكذلك المادة 801 من ق اج ا م:" تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في دعاوى الغاء القرارات الادارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

1ـ الولاية والمصالح غير المركزة للدولة على مستوى الولاية

2 ـ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية

3ـ دعاوى القضاء الكامل

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، اسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع، وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، بدون طبعة، دار الاحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 1279.

[2] المادة 66 من قانون رقم 30/90 المؤرخ في ديسمبر 1990، يتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990

[3] انظر المادة 67 من قانون 30/90.

[4] بشيرة صفرة ، دليلة بلعربي ، المرجع السابق، ص 09.

4ـ الدعاوى المخولة لها بموجب نصوص خاصة ". [1]

ثالثا ـ قيد الارتفاقات الادارية المفروضة على العقارات المبنية وغير المبنية للمنفعة العامة: إن الارتفاقات الادارية للمنفعة العمومية تنشأ بموجب نص تشريعي لها طابع إداري هو تحقيق المصلحة العامة، وليس بالضرورة وجود عقار مخدوم كالارتفاقات المدنية وانما العبرة بوجود عقار خادم كما ان الارتفاقات الادارية التي يتحملها العقار تفرض بموجب قرار اداري من السلطات المختصة بعد التحقيق للتأكد من المنفعة العمومية، وعادة أهم الارتفاقات الادارية المقررة للمنفعة العامة، تتمثل في ثلاث نقاط ارتفاقات الكهرباء والغاز، وارتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية وكذلك ارتفاقات متعلقة بالملكية العامة للمياه. [2]

أ ـ ارتفاقات الكهرباء والغاز : حسب ما جاء في المادة 159 من القانون 01/02 المؤرخ في 06 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، بأن ممارسة الارتفاقات العامة التي تتحملها الملكيات الخاصة تخص تمرير خطوط قنوات الكهرباء والغاز والغرز وقطع الاشجار والتشذيب والغمر وتمرير القنوات والدخول والمرور في العقارات واقامة قنوات باطنية نهائية واعمدة مخصصة للمواصلات الهوائية داخل أو فوق الاراضي غير المبنية التي تحيط بها أسوار أو غيرها من السياجات المماثلة ولايجوز للمالك الاعتراض عليها أو منعها لأنها تقام فيما وراء دائرة التمتع المفيد لملكيته.[3]

مع الاشارة أن ممارسة الارتفاقات الادارية ترخص مجانا، دون تعويض للمالك وأصحاب الحقوق العينية العقارية والحالة الوحيدة التي يعوض فيها هي حالة وقوع ضرر ناجم عن الارتفاقات التي تشمل الممتلكات العقارية التابعة للخواص، كما أنه لا يترتب على ممارسة الارتفاقات الادارية حرمان المالك من ملكيته إلا أن الارتفاقات تقيد سلطات المالك، فالأصل إذا كان للمالك الحق في التصرف واستعمال عقاره كترميمه أو الزيادة في علو أو تسييج أو بناء عقاره فقد ورد استثناء نصت عليه المادة 03/162"..... إذا أراد صاحب الملكية القيام بأشغال الهدم او ترميم أو الزيادة في العلو أو الاحاطة أو البناء قد تلحق أضرار بمنشآت المتعامل وجب على المالك أن يشعر المتعامل برسالة موصى عليها يوجهها إلى مقر المتعامل قبل شهر واحد من المشروع في الاشغال[4].

---

[1] المادة 801 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

[2] شرف الدين بوشهير، على سنوس، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، (مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر ، (2012- 2013)، ص19.

[3] سعيدان أسماء، (القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ق م ج)، حوليات جامعة الجزائر 01، الجزائر، العدد 33، ديسمبر2019، ص62.

[4] شرف الدين بوشهير، على سنوس، المرجع السابق، ص 19.

ب ـ ارتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية : حسب المادة 43 من قانون (03/2000)المؤرخ في 2000/08/05 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أنه يجوز تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية على الاملاك العمومية عن طريق إقامة المنشأة شريطة ألا يكون؛ هذا التركيب متعارض مع تخصيصها وقد خول للأعوان المكلفين بتركيب اجهزة الدخول الى الملكيات الخاصة[1].

وحسب المادة 51 من نفس القانون يعوض المالك عن تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية فوق أرضه أو فوق المنشآت والمباني إذا حصل ضرر مباشر واكيد [2]، وإذا رغب المالك في تهديم أو إصلاح أو التصرف في عقاره عليه إن يخبر المستفيدين من ارتفاق الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية وعليه الحصول على الموافقة لإنجازها ثلاثة أشهر قبل الشروع في الأشغال واستصدار رخصة إدارية لتنفيذ الأشغال كما قد يترتب على الارتفاقات إزالة أو نزع ملكية المباني للمنفعة العمومية وهذا طبقا لنص المادة 50 من نفس القانون [3].

ج ـ ارتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه : إن مالكي العقارات المبنية والغير المبنية المحاذية للمجاري المائية والبحيرات والسبخات والشطوط والبرك ملزمون بتحمل الارتفاقات والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواف وتمثل حرية مرور عتاد الإدارة وعتادها ارتفاقات للمنفعة العامة،[4] وحسب المادة 11 من قانون 08-03 المؤرخ في 23يناير سنة 2008 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم للقانون 12/15 المؤرخ في 2005/08/04 يسمي الجزء العقاري أو الجزء من أرض الخواص الذي يتحمل الارتفاق " الحافة الحرة"[5] وقد حددت المادة 10 من قانون 08-03 المؤرخ في 23 يناير 2008 المشار إليه أعلاه عرض الحافة الموازية لمجاري المياه التي تصل 5 أمتار وبذلك فمالك العقار المحاذي للمجاري المائية يتحمل ارتفاق قد يصل إلى 05 أمتار داخل عقاره إذا لم توجد مسافة كبيرة بين العقار الخاص والمجرى المائي كذلك ان مجاري قنوات التحويل وجر المياه ومجمعات المياه ملزمون بالسماح لمستخدمي الإدارة المرور على ممتلكاتهم الخاصة على اتساع 05 أمتار على جانبي

---

[1] انظر المادة 43 من قانون 03/2000 المؤرخ في 2000/08/05، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، ج ر عدد 48، 2000.

[2] انظر المادة 51 من قانون 03/2000، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.

[3] انظر المادة 50 من قانون 03/2000، المرجع نفسه.

[4] شرف الدين بوشهير، على سنوس، المرجع السابق، ص20.

[5] انظر المادة 11 من قانون 03/08 المؤرخ في 23 يناير 2008 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم، ج ر عدد04 ،2008.

الأملاك العمومية الاصطناعية ويتعين على كل مالك أو مستعمل لعقار خاضع للارتفاقات أن يمتنع على القيام بأي عمل من شانه أن يمس بالعرض الذي وضع من اجله الارتفاق.[1]

إذا رغب المالك استعمال واستغلال أرضه بان يقيم بناء جديدا أو إقامة سياج أو غرس أو زرع يجب أن يحصل على ترخيص من الإدارة أو الجهة العمومية المستفيدة من الارتفاق 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 قانون 03/08 المشار إليه سابقا الحق في هدم كل بناء أو قطع أشجار التي تعيق الارتفاق مع مراعاة إصلاح الإضرار.

وكذلك من الارتفاقات الإدارية للمنفعة العامة التي تفرض على الملكية الخاصة ارتفاقات من أجل انجاز الأشغال العامة وهي ارتفاقات مؤقتة تقرر على الملكية الخاصة من اجل السماح للإدارة بالدخول إليها لأجل تنفيذ بعض الأشغال العامة كالارتفاقات المتعلقة بمسح الأراضي.

ومن الارتفاقات الإدارية ارتفاقات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي إذ تشير المادة 31 من قانون 20-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى وجوب إلحاق مخطط شغل الأراضي بقائمة الارتفاقات دون أن تعطي توضيحا حول طبيعة تلك الارتفاقات أو تصنيفها كما توجد ارتفاقات أخرى [2]والمتعلقة بالارتفاقات للمحافظة على التراث وارتفاقات الدفاع الوطني وارتفاقات السكك الحديدية ولا يسعنا المجال للتطرق إليها جميعا لهذا اكتفينا بتبيان أهمها.

الفرع الثاني: الشرط المانع من التصرف

يعتبر الشرط المانع من التصرف أحد القيود التي تفرض على الملكية ويهدف إلى الحد من حرية المالك في التصرف في المال محل العقد لأسباب معينة ولفترة محددة، هذا ما سنتناوله من خلال تعريف الشرط المانع من التصرف (أولا) مجال وشروط صحة قيد الشرط المانع من التصرف (ثانيا)

أولا- تعريف الشرط المانع من التصرف : يقصد بشرط المنع من التصرف الشرط الذي يرد في عقد أو وصية فيمنع المالك من التصرف في مال معين من أمواله كما لو اشترط الواهب في عقد الهبة على الموهوب له عدم التصرف في المال الموهوب طوال حياته حتى يبلغ سنا معينا أو كما لو اشترط الموصي على الموصي له في وصية مثل هذا الشرط فيما يخص التشريع الجزائري فلم يورد نص صريحا باسم

[1] شرف الدين بوشهير، على سنوس المرجع السابق، ، ص20.
[2] سميحة حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص 55.

الشرط المانع من التصرف بل أورده ضمنيا والدليل على ذلك انه في ملكية الأسرة بنص المادة 01/740 من قمج وأخذ به الرجوع مثلا إلى المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري من خلال المادة 104 منه وهناك عدة نصوص خاصة في التشريع الجزائري تتضمن منع المالك من التصرف مؤقتا في ملكيته مثل عدم جواز بيع حق الانتفاع الممنوح للمنتجين الفلاحين الذي جاء بموجب قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المعدل والمتمم للقانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية[1].

ثانيا ـ مجال وشروط صحة قيد الشرط المانع من التصرف: يطرح قيد الشرط المانع من التصرف ضمن حدود معينة تضمن التوازن بين حماية الغرض المقصود من العقد واحترام حرية المالك لذلك حدد المالك مجاله وشروط صحته بشكل دقيق.

أـ مجال قيد الشرط المانع من التصرف : يستفاد من ذلك إن مجال الشرط المانع من التصرف هو العقد أو الوصية وهذا يعني أنه لا يجوز للمالك أن يقرر بإرادته وحده عدم جواز التصرف في مال من أمواله ذلك انه لو صح مثل هذا القرار من جانب المالك لترتب عليه خروج المال من الضمان العام للدائنين إذا إن مقتضى صحة شرط المنع من التصرف عدم جواز التنفيذ على المال الممنوع التصرف فيه والغالب أن يرد هذا الشرط في عقود الهبة وفي الوصايا لأن مركز المتبرع في هذه التصرفات يسمح له بأن يفرض هذا الشرط على المتبرع إليه ولكن قد يرد هذا الشرط في عقود المعاوضة كالبيع وإن كان ذلك نادرا في الحياة العملية[2].

ب ـ شروط صحة قيد الشرط المنع من التصرف: نتناول أهم الشروط الواردة على قيد الشرط المانع من التصرف مثل أن يرد منع التصرف في الوصية أو العقد وكذلك الباعث المشروع لمنع التصرف في العقار وأيضا شرط أن تكون مدة المنع معقولة.

1ـ أن يرد شرط المنع من التصرف في الوصية أو العقد: يعد الشرط المانع من التصرف قانونيا يرد على الملكية العقارية ويدرج غالبا في عقود البيع أو الوصية بهدف حماية مصالح معينة لكنه يضل خاضع لضوابط القانون.

1-1ـ بالنسبة للوصية: بالنسبة لهذه الحالة لا يوجد إشكال لأن هذا النوع من المعاملات والتصرفات تنتج عن الإرادة المنفردة للموصي وعليه فالوصية ليست دائما رضائية بل إنها عندما ترد على العقار تكون دائما

---

(1) مريم خلوط ، نوال ملال ، المرجع السابق، ص104-103.

(2) نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، بيروت، لبنان، 2010، ص 44-45.

شكلية ومنه تنتقل الوصية للموصي له حيث تتجسد في مال معين ويشترط للموصي له أن لا يتصرف فيها إلى بعد وفاة الموصي فالموصي له في هذه الحالة له الخيار بين القيد الذي يرد على السلطة في التصرفلإن الوصية تأتي بدون مقابل فيحل الموصي له منتفعا فقط مما يمنعه التصرف في هذا العقار.

2-1- بالنسبة لعقد البيع : ففي هذه الحالة يكون الشرط المانع من التصرف بين البائع والمشتري وهذا الاخير ليس له مبرر بقبول القيد الذي يحد من ملكيته ولكن هذا الشرط قد يرد في بعض الحالات في الإطار العملي حيث يتم قبول هذا الشرط من المشتري إذا كان المنع من البيع مؤقتا فمثلا البيع بسعر اقل من المعتاد في السوق[1].

2- الباعث المشروع لمنع التصرف في العقار : يراد بذلك أن هناك مصلحة جدية تدعوا إلى هذه الشرط وقد يكون الباعث مشروعا لمصلحة المتصرف وكان يشترط البائع على المشتري عدم التصرف الموهوب له في العقار إلى حين بلوغه سنا معينا نظرا لطيشه أو إسرافه أو عدم خبرة كما قد يكون الباعث المشروع لمصلحة الغير فيشترط الواهب على الموهوب له عدم التصرف في العقار إلى أن يحصل الاجنبي الذي يسكن في العقار على بيت[2].

3 ـ أن تكون مدة المنع من التصرف معقولة : وعلى ذلك لا يجوز أن يكون المنع من التصرف مؤبدا حيث أن ذلك سيؤدي إلى تجريد المالك من سلطة التصرف التي تعتبر عنصرا جوهريا لحق الملكية وبالتالي حبس المال عن التداول بصفة نهائية كما أنه لا يجوز أن يكون المنع لمدة طويلة بحيث يتجاوز الجانب التي دعت إليه فيما وراء ذلك فالأمر متروك لتقدير القاضي في كل حالة على حدة وقد وضع المشرع بين يد القاضي معيارا مرنا وهو معقولية المدة ليكون للقاضي سلطة تقديرية واسعة يستخدمها على ضوء الظروف الخاصة في كل حالة على حدة وليس هناك ما يمنع من اعتبار مدة حياة شخص معين وليكن المتصرف أو المتصرف له أو الغير مدة معقولة طالما كانت ظروف الحال تبرر ذلك فتقدير ذلك متروك للقاضي وقد نصت المادة 03/823 مدني مصري على ذلك صراحة بقولها أن" المدة المعقولة يجوز ان تستغرق مدة حياة المتصرف او المتصرف له أو الغير". [3]

ج ـ اثار قيد شرط المنع من التصرف: إذا توفر الشرطان السابقان كان شرط المنع من التصرف صحيحا وترتبت عليه آثاره إما إذا تخلف هذان الشرطان أو إحداهما كان الشرط الوارد في التصرف وحده باطلا.

---

[1] ريم بناني ، زينة طالبي ، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة المقررة للمصلحة العامة، (مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون)، تخصص قانون اداري، جامعة البويرة، الجزائر، ص 70-71.

[2] سميحة حنان خوادجية ، المرجع السابق، ص109.

[3] نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص47-46.

تتمثل آثار الشرط المانع من التصرف كقيد فيما يلي:

1 ـ شرط المانع من التصرف يقيد سلطة المالك في التصرف في العقار ولذلك فإن هذا المنع من التصرف يتصرف إلى التصرف في الشي تصرفا ماديا وإلى التصرف في الحق تصرفا قانونيا بحيث لا يجوز للممنوع من التصرف أن يرتب أي نوع من التصرف كالبيع أو الهبة أو ترتيب حق عيني أصلي أو تبعي إلا أنه لا يوجد أي أثر للمنع من التصرف إذا نزعت الملكية العقارية للمنفعة العمومية.

2 ـ يصبح العقار غير قابل للتصرف فيه وغير قابل للحجز ويترتب عليه منع دائني الممنوع من التصرف في التنفيذ على العقار لاستيفاء حقوقهم.

3 ـ إذا وقع الشرط المانع من التصرف وجب تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ليكون نافذا بين المتعاقدين فاذا سجل الشرط في السجل العقاري امتنع على الغير أن يكتسب حقا عينيا على العقار المثقل لهذا القيد الاداري، إما إذا انتقل العقار للغير قبل شهره بالمحافظة العقارية يكون تملك الغير صحيح ولا ينفذ الشرط في مواجهتهم، كما أنه يترتب على مخالفة الشرط آثار تتمثل في بطلان التصرف المخالف للشرط وعدم القابلية للتنفيذ.

د ـ موقف المشرع الجزائري من الشرط المانع من التصرف : إن المشرع الجزائري أغفل النص المدني على الشرط المانع من التصرف وبداية اعتقدنا أنه سار على موقف الفقه الاسلامي الذي يرفض الشرط المانع ولا يقربه إلا أنه توجد المادة 104 من المرسوم التنفيذي 63/76حيث تنص على أنه: " يحقق المحافظ العقاري بان البطاقة غير مؤشر عليها باي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الاخير"، وهو ما يدل على أن المشرع أخذ بالشرط المانع من التصرف لذلك وجب تنظيم نصوص قانونية لتحديد شروط المنع من التصرف وجزاء مخالفته.[1]

[1] شرف الدين بوشهير، علي سنوس، المرجع السابق، ص 57.

المبحث الثاني : القيود المقررة للمصلحة الخاصة

حرص المشرع الجزائري على بيان حقوق المالك في الانتفاع بالشيء واستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشرط أن يتم ذلك في حدود القانون، أي فرض له قيود تهدف إلى عدم التعسف في استعمالها وكذا تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة، ومن بين هذه القيود نجد : القيود المقررة للمصلحة الخاصة، فمنها ما هو عام في المطلب الأول ومنها ما هو خاص في المطلب الثاني..

المطلب الأول: قيود الجوار العامة

لقد نظم المشرع الجزائري علاقات الجوار بين الملاك والزم المالك في استعمال حقه بعدم التعسف فيه إلى درجة أن يؤذي بملك جاره ضررا غير مألوف، وبذلك المشرع يكون قد وضع قيودا على حق الملكية وهي (الفرع الأول) قيد عدم التعسف في استعمال الحق و(الفرع الثاني)قيد مضار الجوار غير المألوفة. [1]

الفرع الأول: قيد عدم التعسف في استعمال الحق

منأهم القيود المقررة على سلطات المالك عدم التعسف في استعمال الحق، وقد أوردها المشرع في نص المادة 01/691 من القانون المدني الجزائري.

إن التعسف في استعمال الحق نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 690 من القانون المدني على أنه :" يجب على المالك ان يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة..." ودقق اكثر في نص المادة الموالية لها 01/691 :" يجب على المالك إلا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك جاره ".[2]

أيأن يستعمل الشخص حقه في الحدود التي رسمها له القانون ألا يتعسف في استعمال حقه لكي لا يسبب ضررا للغير.

---

[1] عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني، دار هومة، طبعة2، الجزائر،2009، ص54.
[2] المادة 690 و01/690، الامر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

عرف الأستاذ رمضان أبو السعود التعسف في استعمال الحق على انه:" استعمال صاحب الحق لسلطته المخولة له قانونا بكيفية تلحق ضررا بالغير بحيث ان الاستعمال في حد ذاته مشروع ولكن نتائجه غير مقبولة".[1]

وقد وضع المشرع نصا يقرر نظرية التعسف في استعمال الحق، بحيث يقصد بالتعسف في استعمال الحق بأنه انحراف الحق عن غايته أو استعمال الحق على وجه غير مشروع وهو المادة 124 مكرر من القانون المدني.[2]

وهنا نقول أن التعسف في استعمال الحق هو انحراف عن غاية الحق في حدود الحق الموضوعية، فالخطأ في استعمال حق الملكية يكون بارتكاب المالك خطأ.[3]

والخطأ يعرف على أنه انحراف الشخص عن سلوك الرجل العادي، فإذا كان الفعل مما يعتبر تعديا بالنسبة للرجل العادي عندئذ يتحقق وقوع الخطأ وتقوم المسؤولية " فإذا اضر بجاره يكون مسؤولا مسؤولية تقصيرية".[4]

الفرع الثاني: قيد مضار الجوار غير المألوفة

تشكل مضار الجوار غير المألوفة تجاوزا للحدود المعقولة في استعمال الحق، إذ تمس التوازن بين حق المالك في استعمال ملكه وواجبه في عدم الاضرار بالغير، وتثير إشكالا قانونيا يتعلق بتحديد مدى مشروعية الاستعمال عندما يتحول حق المالك في التصرف الى مصدر ضرر يتجاوز ما هو متعارف عليه.

هذا ما سنتناوله من خلال تعريف قيد مضار الجوار غير المألوفة (أولا) شروط قيام قيد مضار الجوار الغير المألوفة (ثانيا)

أولا- تعريف قيد مضار الجوار غير المألوفة: جاء في النص التشريعي الجزائري في قانونه المدني، المادة 02/691 تعريفا لهذا القيد بنصها على أنه :" ... وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار

---

[1] رمضان، ابو السعود، النظرية العامة للحق، دار جامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص361.

[2] شرف الدين بوشهير، علي سنوس، المرجع السابق، ص64.

[3] عثمان عبيكشي، عيسى سالمي، قيود الجوار الواردة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (مذكرة ليسانس) جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، 2009،ص15.

[4] المرجع نفسه،ص16.

المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار اذا تجاوزت الجد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة الى الاخرين والغرض الذي خصصت له.[1]

ولقد تضمنت هذه المادة على إن مضار الجوار الغير المألوفة كقيد من القيود القانونية التي ترد على الملكية العقارية، والغاية من هذا القيد هو حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه، والملاحظ أن هناك قواعد أخرى في القانون المدني تهدف إلى هذه الغاية، كقواعد المسؤولية عن الأفعال الشخصية والتي تلزم الشخص بتعويض الغير عن كل خطا يرتكبه ونجد ذلك في النصوص التالية: 124 و124 مكرر من ق م والتي تمنع التعسف في استعمال الحق ولتحقق الضرر يجب أن يكون التلاصق بين عقارين مختلفين لمالكين مختلفين مهما كانت المسافة بينهما فاذا لم يتحقق التلاصق فلا يكون هناك جوار بينهما.[2]

ولهذا يقتضي أن يتحمل الملاك المتجاورون على سبيل التبادل ما ينجم هذا الاستعمال من مضايقات أو إضرار مدام انها من قبل الاضرار العادية المألوفة وإلا غلت أيدي الملاك عن استعمال حقوقهم، لكن إذا المالك استعمل حقه إلى حد يضر بالجار ضررا غير مألوف، فإن المالك يسال حينئذ عن هذا الضرر ويصل الامر إلى حد التعويض عنه.[3]

والضرر ضررين منه ما هو مادي ومنه ما هو معنوي.

أ. الضرر المادي : فالضرر المادي قد يصيب الجار في جسمه، كان يصاب بمرض في جسده جراء استنشاقه غازات سامة، وقد تبلغ جسامة الضرر إلى حد الموت كسقوط بعض الحجارة من البناية أو سقوط رافعة، كما قد يصيب الضرر العقار كتلوث الجدران أو تصدعها.[4]

ب . الضرر المعنوي: فيصيب الضرر هنا الشخص في غير ماله، ككرامته بسبب التشهير أو القذف عبر وسائل التواصل الاجتماعي، أي يصيبه في راحته النفسية.

وفي نوعي الضررراشترط المشرع الجزائري ضرورة تحقق نتيجة الخطأ ليثبت التعويض عنه.[5]

---

[1] المادة 02/691، الامر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري.

[2] عواطف زرارة، المرجع السابق، ص75 -76.

[3] نبيل إبراهيم سعد، **الحقوق العينية الاصلية**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة 01، 2010، ص61.

[4] عواطف زرارة، المرجع السابق، ص76.

[5] المرجع نفسه، ص77.

ثانيا ـ شروط قيام قيد مضار الجوار الغير المألوفة : ولتحقق مضار الجوار الغير المألوفة يجب أن تتوفر جملة من الشروط الأساسية من بينها:

ا. أن يتعسف المالك او يغلو في استعمال حقه.

ب. وجود علاقة الجوار.

ج. الضرر الواقع غير المألوف.

أ. أن يتعسف المالك او يغلو في استعمال حقه : التعسف في استعمال الحق قد يرتب قيام المسؤولية المدنية على المالك، إذ إن المالك لا يكون مسؤولا إلا إذا كان الضرر الذي أصاب الجار قد تجاوز الحد المألوف، أما إذا لم يتجاوز هذا الحد وبقي في نطاق الضرر المألوف أي ما هو متعارف عليه ولا يمكن تجنبه بين الجيران فهو غير مسؤولا لأن مسؤولية المالك تقوم فقط على الضرر الغير المألوف.[1]

وهذا حسب المادة 02/691 من ق م ج والتي تنص على انه:"...وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير انه يجوز له ان يطلب إزالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف ...". [2]

إذ أن الجار يتوجب عليه إلا يتعسف في استعمال ملكه إلى حد يضر بملك جاره ويجاوز الحد المألوف، ومن مفهوم المادة المذكورة أعلاه تبين لنا انه اذا وقع التعسف من المالك دون ان تترتب عليه سوى المضار المألوفة للجوار، لم يكن للجار حق الرجوع على المالك لطلب التعويض، ومن هنا يمكننا القول أن المالك اذا تعسف في استعمال ملكيته ولكنه لم يسبب ضررا مألوفا لجاره فهو غير مسؤول عن فعله.[3]

ب . وجود علاقة الجوار : يعتبر الجوار مناط تطبيق نظرية مضار الجوار الغير المألوفة، حيث ان المسؤولية لا تقوم عن هذه المضار مالم تكن هناك خصومة أو نزاع بين شخصين أو أكثر بشرط أن تتوفر فيهم صفة الجار بغض النظر عن كون الشخص مدعي او مدعى عليه، والتعريف الأنسب للجوار هو ما يلي :" النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاوز فيه الأشخاص أو الأموال أيا كانت طبيعتها، سواء

---

[1] منى مقلاتي، المرجع السابق، ص62-63.

[2] المادة 02/691، الامر 58/75، المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

[3] عواطف زرارة، المرجع السابق، ص83.

كانت متلاصقة أو غير متلاصقة، والذي يتحدد بالمدى الذي يمكن أن يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة والذي يختلف تبعا لذلك من حالة إلى أخرى بحسب هذه الأنشطة ". [1]

وقد قمنا بتعريف الجوار بالنظر إلى الأموال أي العقارات من جهة وتعريف الجوار بالنظر إلى الشخص الجار من جهة أخرى والتي سنتطرق اليهم في النقاط التالية:

1. تعريف الجوار من حيث الموال أي العقارات : لقد اختلف الفقهاء في تحديد مفهوم الجوار بالنظر إليه من ناحية الأموال، وسبب هذا الاختلاف هو حول مدى ذلك الجوار أي مدى التلاصق بين العقارات لتحقق الجوار، ويرى اغلبية الفقهاء أنه لا ينبغي تقييد نطاق الجوار للقول بتحقق مسؤولية المالك عن المضار غير المألوفة التي يتسبب فيها لغيره من الجيران، وإن كان هناك من الفقهاء من يرى بأن الجوار يشمل العقارات ويتعدى إلى المنقولات، والقانون في الحقيقة لا يضع حدا معينا للجوار ولا يشترط فيه التلاصق دائمالإن الضرر قد يتعدى الجار الملاصق إلى الجار البعيد من ناحية قيام المسؤولية إلا إن حجم الضرر وحده دائما يحدد على أساسه التعويض لأن الضرر قد تفاوت جسامته من جار لآخر .[2]

2 . تعريف الجوار من حيث الأموال : إن الجوار في القانون لا يعني فقط ترابط مجموعة العقارات أو الملكيات المتجاورة، بل يعني بصفة عامة استعمال أمكنة متلاصقة جغرافيا بدون أي اعتبار لحائز يستعملها، فالفكرة الحديثة في الموضوع لم تعد مقتصرة لمفهوم الجوار على ترابط الملكيات المتجاورة فقط، فالتنازع تعدى إلى المستأجرين أو الشاغلين، ويبقى مالك العقار المسؤول الأول عن تحقيق عقاره للمنفعة العامة أو الخاصة.[3]

3 . أن يكون الضرر غير مألوف : وذلك حسب المادة 691 من ق م :" وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز أن يطلب إزالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف"، أي أنه لاستحقاق التعويض يجب وقوع الضرر غير المألوف للجار.[4]

وعرف أيضا على أنه:" الضرر الذي يتجاوز الحد المعهود فيما يتحمله الجيران بعضهم من بعض بحكم الجار".[1]

---

[1] الهادي سليمي،(دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الجزائري)، مجلة المعيار، تيارت، الجزائر، العدد 01، 30-06-2015، ص308.

[2] عواطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، (أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية)، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، (2012-2013)، ص 45-46.

[3] المرجع نفسه، ص 45-46.

[4] سليمي الهادي، المرجع السابق، ص 308.

وهناك من الفقهاء الذين يعتبرون بأن مضار الجوار المألوفة هي التي تستدعيها العلاقة بين الجيران ومن الواجب التسامح بشأنها لاستمرار الحياة في المجتمع، ومن ثم فإن مضار الجوار التي تقع بخلاف ذلك تعتبر غير مألوفة ويجب على الجار الذي تسبب في حدوثها أن يزيلها ويتحمل المسؤولية عنها وفقا لقواعد المسؤولية المدنية.[2]

ج . التعويض عن الضرر غير المألوف : يعد التزام المالك بعدم الحاق الضرر غير المألوف بجاره من مقتضيات استعمال حق الملكية، بحيث أنه يجب ألا يؤدي هذا الاستعمال الى الاضرار بالغير وإلا تعين؛ تعويض الضرر وهذا حسب المادة 691 من القانون م ج، فإذا ترتب عن استعمال الحق ضرر يتجاوز الحد المعتاد فإنه لا يشترط لإزالته وجود خطا من طرف المالك بل يكفي ثبوت الضرر وعلاقته بالفعل الضار، ويتم التعويض عن الضرر الناتج غير المألوف أما عن طريق إزالة مصدر الضرر إذا كان ذلك ممكنا ولا يمس بحق المالك في استعمال ملكه، أوعبر التعويض النقدي، أو الجمع بينها إذا كان الضرر فاحشا، ويشمل التعويض ما لحق الجار من أضرار سابقة مع إزالة مصدر الضرر مستقبلا وهذا ما يعرف بالتعويض العيني.[3]

المطلب الثاني: قيود الجوار الخاصة

بعد أن تعرضنا إلى القيود الخاصة لعلاقات الجوار ومسؤولية المالك عن الإضرار التي يلحقها للغير سوآء كانت بالتعسف في استعمال الحق أو المضار غير المألوفة، من الواجب أن نتطرق إلى قيود الجوار العامة التي أوردها المشرع الجزائري في ق م المواد من 692 إلى 711، والقيود التي سنطرق إليها هي: (الفرع الأول) القيود الخاصة بموارد المياه،ا(لفرع الثاني) قيد المرور، (الفرع الثاني) قيد التلاصق في الجوار.

الفرع الأول: القيد الخاص بموارد المياه

وصدق الله في قوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم {وجعلنا من الماء كل شيء حي}[4]، إن الماء هو أصل الحياة لا شك في ذلك فالكائنات كلها بحاجة لذلك سوآء كان الانسان، الحيوان أو النباتات[1].

---

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 697.
[2] سليم الهادي، المرجع السابق، ص 309.
[3] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 708-70.
[4] سورة الأنبياء، الآية 30.

لذلك سنتطرق في هذا الفرع تنظيم المشرع الجزائري لهذا المورد، بحيث أنه يعد قيد المياه من إحدى الوسائل القانونية التي تهدف إلى منع التعسف في استعماله، لذلك أولى المشرع الجزائري لنظام المياه اهتماما بالغا لما له دور في الحياة وذلك من خلال القانون 05-12 المؤرخ في 04-08-2005 المتعلق بالمياه والمتمم بالقانون 08-03 المؤرخ في 31-01-2008 المعدل بالقانون 09-02 المؤرخ في 04-08-2009 بحيث أوردها المشرع ضمن القيود المقررة للمصلحة الخاصة.

وقد نصت المادة 692 من القانون م ج على أنه:" الأرض ملك لمن يخدمها وتعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية ".[2]

وسوف نتطرق في هذا الفرع إلى القيود التالية: حق الشرب أو السقي (أولا)، حق المجرى (ثانيا)، حق الصرف أو المسيل (ثالثا).

أولا- حق الشرب أو السقي:إن حق الشرب هو أهم صورة من صور استغلال موارد المياه وهو ضروري لحياة الانسان وكذا للأرض الزراعية للسقي.

أ . مفهوم حق الشرب أو السقي : هو حق الشخص في ري أرضه من مسقاة خاصة مملوكة لشخص آخر وبهذا يعتبر حق الشرب قيدا على استئثار المالك بملكه.[3]

أي حق المالك في أن يروي ارضه من مسقاة ملك لشخص آخر، ويعتبر هذا قيدا لأنه في الأصل أن ينشئ المالك في أرضه مسقاة ملكا له ويكون له الحق في استعمالها بمفرده.[4]

ويتجلى تقييد الملكية فيأنه لا يمكن للمالك أن ينتفع بالمسقاة الخاصة لوحده، بل يجيز على تمكين غيره من الانتفاع بها، وهذا القيد محدد النطاق من حيث الأشخاص، فحق الشرب مقرر فقط للملاك المجاورين، كما يثبت هذا الحق للأراضي المجاورة للمسقاة ذاتها أو للأرض التي فيها المسقاة، وحق الشرب يعطى لملاك الأراضي المجاورة لاستعمال المسقاة في ري أراضيهم ولكن بشرط أن يساهموا في نفقات

---

[1] د. حسين زيدان زكي زكي، حدود المسؤولية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دار الكتاب القانوني، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، ص 252.

[2] المادة 692، الامر 75-58، المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

[3] نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، المرجع السابق، ص 56.

[4] حسين زيدان زكي زكي، المرجع السابق، ص 270.

انشائها وصيانتها بنسب مساحة أراضيهم التي تنتفع بها، ويقتصر الاشتراك في نفقات الانشاء فقط وليس الاشتراك في تعويض المالك عن قيمة الجزء من الأرض التي شقت فيها القناة.[1]

ولكي يتحقق حق الشرب لابد من توافر بعض الشروط والتي سوف نوضحها.

ب . شروط الحصول على حق الشرب : إن إعطاء الجار حق الشرب على هذا النحو فيه تغليب مصلحة راجحة على مصلحة مرجوحة، فمالك المسقاة مصلحته في أن يحتفظ بحق ملكيته كاملا دون ملاك شركاء في مسقاته، حتى لو فاضت فيها المياه يرى أن يستأثر ولا يعطيها لجاره، فهنا تتغلب مصلحة في أن يحصل على حق الشرب من المياه الفائضة في المسقاة وهو في حاجة اليها في حين أن المالك قد استوفى حاجته.[2]

ومن هنا نستنتج وجود الشروط لحصول الجار على حق الشرب وهي: وجود مسقاة خاصة للمالك، استيفاء المالك أولا لحاجاته من مسقاته، أن يكون الجار في حاجة ري ارضه.

1 . وجود مسقاة خاصة للمالك : المسقاة الخاصة هي مجرى ماء معد للري، ينشئه المالك في أرضه لريها ويحد القانون من سلطته المطلقة في الاستئثار بمسقاته بإعطاء الحق للملاك المجاورين بالاستفادة من المياه الفائضة بعد استيفاء المالك لحقه، وهناك من وصف هذا القيد بالقيد الخطير على حق المالك في الاستئثار باستعمال مسقاته الخاصة، فبمقتضى دلك يعتبر انتفاع أرض بمسقاة خاصة مملوكة للغير قرينة على تلك الأرض حق الانتفاع بهذه المسقاة، وللجار أن يستوفي حاجته من مياه مسقاة جاره المالك، فيروي أرضه كافيا.[3]

2 . استيفاء المالك أولا لحاجته من مسقاته : لا يقوم حق الشرب إلا على المياه الفائضة عن حاجة المالك الذي له أولوية الحصول على المياه الكافية لري أرضة، فله أن يستوفي أولا حاجته كاملة منها وليس عليه أن يوفر وسائل أخرى لري أرضه، فإذا قام بري أرضه ريا كافيا وبعدها فاضت المياه في مسقاته قام حق الشرب لجاره على هذه المياه الفائضة، فإذا كانت المسقاة مملوكة لأكثر من مالك كان لكل مالك أن يأخذ المياه منها بنسبة المساحة التي يملكها أي الأراضي.[4]

---

[1] نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، المرجع السابق، ص 56-57.
[2] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 715-716.
[3] عواطف زرارة، التزامات الجوار في ق م ج، المرجع السابق، ص 109.
[4] حسين زيدان زكي زكي، المرجع السابق، ص 272.

3 . أن يكون الجار في حاجته إلى ري أرضه:يجب أن يكون حق الشرب من المياه الفائضة في مسقاة المالك الجار، فتكون العبرة بالحاجة إلى المياه الفائضة فيمكن يكون أحد الملاك المجاورين أشد حاجة للمياه فيقدم على جميع الملاك المجاورين ويستوفي حقه قبلهم.[1]

ثانيا ـ حق المجرى: حق المجرى يعد من الحقوق التي كفلها القانون واعتبرها من بين القيود الواردة على سلطة المالك.

ا. مفهوم حق المجرى: إن مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه حق جلبها وإجرائها عبر أرض جاره وذلك مقابل تعويض يدفع لصاحب الأرض التي تتوسط بينه وبين مورد المياه.[2]

وحق المجرى يثبت لصاحب الأرض البعيدة عن مورد المياه سوآء كان مسقاة خاصة أو نيل، ويلزم ذلك إذن صاحب الأرض البعيدة عن مورد المياه في أن تمر بارض جاره المياه اللازمة لري الأرض البعيدة.[3]

فإنه قد لا توجد إلى جوار الأرض مسقاة خاصة يستطاع كفاية حاجة الأرض بالأخذ مباشرة من مياهها فلا يكون حينئذ مناص من تمكين صاحب الأرض من شق مجرى في أرض الجار يصله بمورد المياه البعيد، ذلك أن حق الملكية إن كان يخول للمالك في الأصل سلطة منع غيره من استعمال أرضه بدون رضاه إلا في تقرير ذلك الأصل على اطلاقه ما قد يتهدد بالموات بعض الأراضي التي لا تجد كفايتها من الماء لبعدها عن مواردها، لذلك تدخل المشرع الجزائري للحد من حق المالك المانع بإجباره على قبول تمرير الماء عبر أرضة إلى الأرض البعيدة.[4]

وقد أورد المشرع الجزائري هذا الحق في المادة 02/94 من قانون المياه 12/05 :" يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص حائز رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه بما في ذلك صرف مياه الأراضي ".

---

(1) عثمان عبيكشي، عيسى سالمي، المرجع السابق، ص 82.
(2) د. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 200، ص 62.
(3) المرجع نفسه، ص 56.
(4) منى مقلاتي، المرجع السابق، ص 115.

ب. شروط حق المجرى: ولثبوت حق المجرى لابد من توفر بعض الشروط وهي: أن تكون الأرض بعيدة عن مورد المياه، يجب أن لا تتوفر المياه الكافية لري أرضه، تعويض المالك الذي له حق المجرى.

1 . أن تكون الأرض بعيدة عم مورد المياه : يتقرر حق المجرى لمالك الأرض البعيدة عن مورد المياه، فيخوله القانون أن يأخذ عبر أرض الجار ما يكفي لري أرضه ويكون هذا في مقابل تعويض عادل، ويعني البعد عن مورد المياه أن تكون الأرض غير المجاورة لمآخذ الماء وهذا ما يقر الحاجة لتمرير المياه عبر أراضي وسيطة تعود للغير فلو كانت الأرض مجاورة للمياه لما قامت الحاجة لعملية التمرير في الأراضي الوسيطة وبالاتفاق مع المالك، ويكون مرخص من الجهة الإدارية المختصة إذا كانت هناك مسقاة عامة: انهار، نيل .[1]

2 . يجب أن لا تتوفر المياه الكافية لري أرضه : في الأصل أنه يجب ثبوت حق المجرى للمالك الذي لا تتوافر لديه المياه الكافية لري أرضه إلا انه لا يشترط ان تكون المياه المطلوب مرورها في أرض الغير ضرورية لري الأرض البعيدة عن مورد المياه، بل يكفي أن تكون المياه مطلوبة لري هذه الأرض ريا كافيا، فلو أن لدى مالك الأرض البعيدة بئرا يستخرج منه المياه، لكن هذه المياه لا تكفي لري الأرض وزراعتها على النحو المعتاد فانه يكون له حق المجرى حتى يحصل على المياه الكافية لري ارضه.[2]

3 . تعويض المالك الذي له حق المجرى : يلزم القانون المالك بقبول مرور المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه عبر أرضه، ومن ناحية أخرى يقرر له الحق في التعويض العادل أي أن يكون التعويض مناسبا لحق مالك العقار المرتفق من أضرار، وهذا التعويض يشمل مقابل حرمانه من الانتفاع بالأرض التي بها المجرى، بالإضافة إلى التعويض عن كل الأضرار التي تصيبه بسبب المجرى، ولا يدخل ضمن عناصر التعويض كل ما عاد بالنفع على الأرض المنتفعة بحق الشرب، ومن خصوصية هذا التعويض أن يكون مسبقا بحيث لا يمكن لمالك العقار شق المجرى إلا إذا قدم له هذا التعويض، فإذا لم ينفع يمكن وضع الامر للقضاء الذي يتعين عليه النظر في ذلك.[3]

ثالثا ـ حق الصرف أو المسيل : هو الحق الذي بموجبه يحق لمالك الأرض البعيدة عن المصرف العام ان يستعمل المصرف الخاص المملوك لجاره بعد ان يستوفي الجار حاجته.

---

[1] سامية بودقزدام، ربيحة الغات، (الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية-دراسة فقهية قانونية تحليلية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، جامعة الجزائر 01، الجزائر، العدد 02، المجلد 04، 2021، 975.

[2] منى مقلاتي، المرجع السابق، ص 118.

[3] سامية بودقزدام، ربيعة الغات، المرجع السابق، ص 976-977.

أولا- مفهوم حق الصرف أو المسيل: هو حق مالك الأرض الزراعية البعيدة عن المصرف العام في تصرف المياه الزائدة عن حاجة الأرض بعد ريها، إما في مصرف خاص لغيره،[1] أو أرض غيره لتصب في أقرب مصرف عمومي.[2]

وقصد نصت المادة 94 من القانون 12/05 المتعلق المياه :" يستفيد كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص حائز رخصة أو امتياز استعمال الموارد المائية من حق مرور المياه بما في ذلك صرف مياه الأراضي عبر قنوات باطنية في الأراضي الوسيطة"، وذلك يكون شريطة تعويض مسبق وعادل والاحتجاجات الناجمة عن ذلك تكون من اختصاص المحاكم، ونصت المادة 95 من نفس القانون على أنه:" يجوز لمالكي أو مستقلي الأراضي الوسيطة لحق الارتفاق أن يستفيدوا من الاشغال المنجزة بعنوان الارتفاق الذكور قصد تصريف المياه الداخلة إلى أراضيهم أو الخارجة منها، وفي هذه الحالة يتحملون ما يلي:

حصة نسبية من قيمة الاشغال التي يستفيدون منها.
النفقات المترتبة عن التغيرات التي قد تجعل ممارسة هذه الاستفادة ضرورية.
حصة للمساهمة في صيانة المنشآت التي أصبحت مشتركة.[3]

ويأخذ المسيل صورتين، الصورة الأولى تقابل حق الشرب ويعبر عليها بالصرف المباشر، والثانية تقابل حق المجرى ويعبر عنا أيضا بالصرف غير المباشر.[4]

أ- صور حق الصرف أو المسيل: وهما: حق الصرف المباشر وحق الصرف غير المباشر.

1 . حق الصرف المباشر: ويتم فيه الصرف مباشرة باستعمال مصرف الأرض المجاورة، فمن ينشا مصرفا خاصا يعتبر مالكا له، ويصرف مياه الري الزائدة عنه قبل غيره للملاك المجاورين.[5]

2 . حق الصرف غير المباشر : حق الصرف غير المباشر هو يقابل لحق المجرى، فهو حق يتقرر لصاحب الأرض البعيدة عن المصارف، مدام أنه كان بحاجة الى صرف المياه الزائدة عن حاجة أرضه، وذلك مقابل

---

(1) نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية (احكامها، مصادرها)، المرجع السابق، ص58.
(2) محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 58.
(3) المادة 95، القانون 12/05،المؤرخ في 22 اوت 2009،المتعلق بالمياه، ج ر، العدد 57، لسنة2005،المعدل والمتمم بالقانون03/08وبالامر02/09.
(4) محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 58.
(5) عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون م ج، المرجع السابق، ص 116.

دفع تعويض عادل لمن يتقرر عليه مرور المياه الصرف عن أرضه، كما هو الحال بشان حق المجرى، غير أنه يشترط لذلك أن يقتصر تقرير حق الصرف على أراضي الجيران التي تمر بها مياه الصرف متجهة للصب في مصرف عام لا في مصرف خاص.[1]

الفرع الثاني: قيد المرور

ورد النص عل حق المرور في القانون المدني الجزائري لما له أهمية بالغة باعتباره حقا قانونيا مقررا لمصلحة مالك الأرض المحصورة للوصول إلى الطريق العام بموجب المادة 693 من القانون م ج، كما يعتبر قيدا على من تقرر على أرضه من جهة أخرى.

فانحصار الأرض عن الطريق العام يعتبر قرينة على ثبوت حق المرور بقوة القانون.[2]

ولتحديد المقصود بحق المرور للأرض المحصورة يجب علينا التطرق إلى مفهوم حق المرور القانوني (أولا) وشروط قيامه (ثانيا).

أولا ـ مفهوم حق المرور قانونا : لم يعطي المشرع تعريفا دقيقا لحق المرور، لكنه قد أقر ذلك في نص المادة 693 من القانون م ج على أنه:" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور ان يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الاضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك". [3]

يظهر من تحليل نص المادة السابقة أن هناك أمرا لابد من قيامه للحصول على حق المرور الذي تفرضه المادة السابقة قيدا على الملكية العقارية، هو أن تكون هناك أرض محصورة عن الطريق العام، وهذا الحصر يقتضي إعطاء الأرض المحصورة ممرا إلى الطريق العام لاستغلالها واستعمالها المألوفين.[4]

وضرورة إيجاد ممر للأرض المحصورة يقتضي بدوره البحث عن الموضع المناسب للممر لهذا وضع المشرع ضوابط محددة، وفي حالة حصول المالك على ممر للطريق العام عليه تعويض الضرر المحدث إلا إذا وجد اتفاق بخلاف ذلك، فحق المرور للطريق العام ثابت لكل شخص ومقرر لكل عقار

---

(1) محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 59.

(2) موسى سالمي، (شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون م ج)،مجلة العلوم القانونية والسياسية، (2) الاغواط، الجزائر، العدد 02، 01-06-2017، ص 477.

(3) المادة 693، الامر 58/75، المتضمن القانون م ج.

(4) ا. محمد ولد خصال، (قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة)، مجلة المعارف، قسم العلوم القانونية، البويرة، العدد 19، ديسمبر-2015، ص 25.

متصل به ولكل شخص أن يمر من هذا الطريق دون قيد أو شرط ذلك لأن الطريق العام مخصص لمنفعة الكافة وليس لأخذ حق فيه اكثر من الاخرين وعلى ذلك لا يمنع من ارتفاق المرورأحد مادام أنه يرتفق في الدائرة التي خصص لها الطريق.[1]

نصت المادة 694 من ق م على ما يلي:" يعتبر الممر على الطريق العام غير كافيا، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاقا كبيرة ولا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظه الثمن لا تتناسب مع قيمة العقار، ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الأضرار عارضة يمكن ازالتها بنفقات قليلة أو إذا وجد الممر على وجه الاباحة مادام لم بمنع استعماله"، فإن الممر يكون غير كاف عندما لا يؤدي للطريق العام[2].

[1] عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون م ج، المرجع السابق، ص 119.
[2] المادة 694، الامر 75-58، المتضمن القانون م ج.

ثانيا ـ شروط قيام حق المرور : حتى يتقرر حق المرور اشترطالمشرع جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر، بحيث يمكن استنتاجها من المادة 693 ق م ج وهي كالأتي: وجود أرض محصورة عن الطريق العام، أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله، ألا يرجع الانحباس ألى فعل المالك، ملائمة حق المرور للملاك الاخرين.

أ . وجودأرض محصورة عن الطريق العام : لقد قرر المشرع شروطا لاعتبار الأرض محصورة قانونا، وهذه الشروط مرتبطة بإثبات ان الأرض محصورة انحصارا كليا أو جزئيا مع مراعاة عدم تسبب مالك الأرض في انحصارها.[1]

وعملا بنص المادة 693 ق م ج فان الشرط الأساسي لقيام حق المرور هو وجود أرض محصورة عن الطريق العام بحيث يكون وجود الحق هنا رهينا على حالة الحصر فمتى توفر الحصر وجد حق المرور واذا لم يكن هناك حصر فلا حق في المرور.[2]

ومعنى كون الأرض محصورة عن الطريق العام بأن لا يكون لها منفذ إلى هذا الطريق فتكون محاطة من جميع جوانب بأراضي الجيران ولا سبيل لصاحب الأرض المحصورة إلى الطريق العام إلا أن يمر في إحدى هذه الأراضي أو في بعض منها.[3]

وقد يكون الانحصار كليا أو تاما أي تنعدم معه وسيلة اتصال الأرض بالطريق العام، كما قد يكون جزئيا كما لو وجد للأرض ممر لكنه غير كاف، أي أنه لا يؤدي للطريق العام الا بنفقات باهظةومشقة كبيرة.[4]

وسنتطرق فيما يلي للانحصار الكلي والانحصار الجزئي لحق المرور.

---

[1] موسى سالمي، المرجع السابق، ص 479.
[2] عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون مج.ص 121.
[3] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 754.
[4] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 49.

1. الانحصار الكلي : ويتحقق الانحصار الكلي في الحالة التي يكون فيها العقار محاطا بكامله أي من جميع جهاته لعقارات مملوكة للغير، أو بسبب موقع الطبيعي، ولا سبيل للمالك إلى الطريق العام إلا أن يمر في إحدى أراضي الجيران.[1]

وقد عبرت المادة 693 من ق م ج على أنه:" الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام"، أي محصورة من جميع الجوانب بحيث لا يمكن تصور وجود ممر كانحصار بسبب الوديان أو الشعاب.[2]

وقد أقرت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 15-11-1989 على أن حق المرور لا يمكن تقريره إلا إذا كانت الأرض محصورة، وجاء في أحد قراراتها:" من المقرر قانونا إن إنشاء ارتفاق على ملك الغير يشترط فيه أن يكون السكن محصورا، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مبرر يستوجب رفضه"، بحيث أنه إذا تبين من خلال الخبرة إن مسكن الطاعن غير محصور وله ممر آخر يمر منه فمنعه من استعمال الممر المتنازع عليه يعتبر صحيحا لاعتبار أن المسكن غير محصور.[3]

2 . الانحصار النسبي : يعتبر الانحصار جزئيا عندما تكون الأرض محصورة الممر ولكنه غير كاف، وذلك حسب المادة 694 من ق م ج والتي تنص على أنه:" يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاقا كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة الثمن لا تتناسب مع وقيمة العقار، ويعتبر الممر كس ذلك كافيا إذا كانت الاضرار عارضة يمكن ازالتها بنفقات قليلة، أو اإا وجد الممر على وجه الاباحة ما دام لم يمنع استعماله.[4]

فالممر يكون غير كاف- في نظر القانون – إذا كان المرور به يكلف المالك نفقة باهظة ومشقة كبيرة وهذا هو الحصر الجزئي.[5]

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 765.
[2] موسى سالمي، المرجع السابق، ص 479.
[3] قرار قضائي، مجلة القضاء، مؤرخ في 15-11-1989، رقم 474، ص 29.
[4] المادة 694، الامر 75-58، المتضمن ق م ج.
[5] عواطف زرارة، التزامات الجوار في ق م ج، المرجع السابق، ص 122.

ب . أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله: يخول القانون الحق في المرور لتسيير استعمال العقار المحصور واستغلاله، ومن هذا فإنه يخضع في وجوده وفي مداه لحاجات هذا الاستعمال والاستغلال، ولهذا كانت العبرة في تقدير لزوم الممر ومدى كفايته بطبيعته وأهمية الاستغلال الذي اعد له العقار.[1]

وتنص المادة 693 من ق م ج 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 يتناسب مع الاضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك، ومن هنا نستنتج أن لمالك الأرض المحصورة الحق في المرور لاستغلال أرضه استعمالها بالقدر اللازم، ويؤخذ هنا الاستعمال والاستغلال بالمعنى الشامل فإما أن تكون الأرض المحبوسة للاستعمال الزراعي أو الصناعي او التجاري أو أن تكون أرض بناء، كما يكون المرور لمجرد الاستعمال أيا كان لنوعه، فالعبرة في تقدير لوزم الممر ومدى كفايته لطبيعة الاستغلال كما جاء في نهاية المادة 693 من ق م ج:" أن لمالك الأرض المحصورة الحق في المرور لاستغلال أرضه واستعمالها بالقدر اللازم.[2]

فإذا كانت على سبيل المثال الأرض زراعية فيجب ان يكون لعبور الآلات الزراعية الضخمة ممر وله الحق قانونا في هذا الممر.

ج . ألا يرجع الانحباس إلى فعل المالك : ولقيام هذا الحق اشترط المشرع في المادة 01/695 من ق م ج بأنه :" لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو.[3]

ويعتبر حق المرور القانوني قيدا خطير على ملك الجار لذلك فهو لم يتقيد الا للضرورة، ومن ثم يشترط أن تكون الأرض محبوسة، ويرجع الانحباس إلى فعل المالك في حال ما إذا كان متعمدا في فعل ذلك، كان يقسم المالك بناء يسد به الممر الذي يصل ارضه للطريق العام، أو يترك الارتفاق يسقط بعدم الاستعمال، فهنا لا يتحقق الانحباس قانونا.[4]

د . ملائمة حق المرور للملاك الآخرين: إن مالك الأرض المحصورة ليس له مطلق الحرية في اختيار الجار الذي يطلب حق المرور في أرضه، بل يجب أن يكون المرور في العقار الذي يختاره أخف ضررا، وتقدير

---

[1] منى مقلاتي، المرجع السابق، ص 102.
[2] حسين زيدان زكي زكي، المرجع السابق، ص 336.
[3] المادة 01/695، الامر 75-58، المتضمن ق م ج.
[4] حسين زيدان زكي زكي، المرجع السابق، ص 337.

ذلك مسالة موضوعية يفصل فيها القاضي حسب ما يراه مناسبا وفقا لكل ظرف، كما يمكنه الاستعانة بالخبرة لتحديد الممرات اللائمة من حيث عدم الحاقه الضرر بالجيران الاخرين، ونصت المادة 696 من ق م ج على أنه:" يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين"، أي اختيار المرور الأقل ضررا مثلا في أرض فضاء بدل ارض زراعية.[1]

ثالثا ـ انقضاء حق المرور : يعد زوال الحصر عن العقار سببا رئيسيا لانقضاء حق المرور، لأن هذا الحق مرتبط قانونا بوجود حالة الحصر التي تعتبر شرطا أساسيا لثبوته، وحسب المادة 693 من ق م ج فإنه بانتفاء الحاجة إلى المرور تزول الضرورة ويؤدي ذلك لسقوط الحق قبل المطالة أو بعد المطالبة به، ولقد أكدت هذه المادة أن المطالبة بحق المرور فقط لمن كان عقاره محصورا فإذا زال هذا الحصر فمن المؤكد يؤدي ذلك لزوال القيد فالمشرع الجزائري لم يقيد الملكية بهذا القيد إلا للضرورة الملحة، وبالتالي فزوال حق المرور القانوني بسبب منطقي هو زوال حصر الأرض وهذا بإجماع الفقهاء.[2]

الفرع الثالث: قيد التلاصق في الجوار

التلاصق في الجوار يثير العديد من المشاكل بين الجيران المتلاصقة أملاكهم، فحرص المشرح الجزائري على تنظيم هذه المشاكل من خلال فرض القيود على هذه الملكيات المتجاورة، وتختلف هذه القيود باختلاف ظروف التلاصق بين الملكيات المتجاورة مراعيا في ذلك المصلحة الخاصة بينهم .

إن قيد التحديد هو قيد يفرض بقوة القانون مادام التلاصق قائم بين الملاك، وعملية وضع الحدود تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين متلاصقين أو تحديده بعلامات مادية أخرى.[3]

وهذه العلامات المادية تبين معالم الحد بين الملكيتين ليظهر حد كل منهما على وجه التحديد، وتعيين الشيء المملوك تقتضيه طبيعة حق الملكية باعتباره حق عيني على شيء معين بذاته، أي محددا على نحو يميزه عن غيره من الأشياء، إذ إن اتصال حدود عقار بحدوده غيره قد يؤدي إلى صعوبة التعرف على الحد الفاصل بين كل منهما لذلك أتاح القانون للملاك المتجاورين للاتفاق بينهم على وضع حدود فاصلة وظاهرة بينهم بالتراضي.[4]

---

[1] عواطف زرارة، **التزامات الجوار في ق م ج**، المرجع السابق، ص 127.
[2] محمد قادري، المرجع السابق، ص 88-89.
[3] عبد الحفيظ قرادي، المرجع السابق، ص 51.
[4] عواطف زرارة، **التزامات** الجوار في ق م ج، المرجع السابق، ص 137.

لقد نصت المادة 703 من ق م على أنه:" لكل مالك أن يجبر جاره وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهم"، فمن خلال هذه المادة يتضح لنا ما مدى الزامية وضع العلامات المادية لهذه الحدود، فوضع الحدود إما يكون اتفاقي بين الملاك أو قضائي في حالة التنازع.[1]

أ . تحديد الحدود بالتراضي : يجوز لمالكي العقارات المتجاوزة أن يتفقوا فيما بينهم على تعيين الحد الفاصل بين ملكياتهم، دون الحاجة اللجوء إلى الجهات القضائية، ويتم هذا الاتفاق استنادا إلى المساحات التي يحوزها كل طرف، حتى وان لم تكن هناك معالم مادية ظاهرة تحدد بدقة الفاصل بين العقارين، وفي هذه الحالة يعتمد على الاتفاق الودي بين الطرفين، إما بوضع حدود ترضيهما أو بالاستعانة بخبير مختص يكلف بتحديد الحدود محل الاتفاق إذا اقتضت الضرورة ذلك.[2]

ب . تحديد الحد الفاصل جبرا : في الأصل أن يكون تحديد الحد الفاصل لملكيتين متلاصقتين بالاتفاق وديا بين المالكين، غير أنه يمكن لأحد الملاك إذا طلب تعيين الحد ورفض جاره في ذلك جبره على وضع الحدود، ويتم هذا الجبر عن طريق القضاء لأن القانون وحده من يملك سلطة الاجبار، إذ يرفع المالك دعوى رسم الحدود بين الملكيتين المتجاورتين، وبموجب هذه الدعوى يتم تعيين خبير من قبل القاضي المختص، وإذا ثبت وجود ملكيتين متلاصقتين متجاورتين يتم رسم الحدود بينهما جبرا ولا يحق الاعتراض على ذلك إلا إذا قام دليل يثبت عكس ذلك.[3]

---

(1) عبد الكريم متوي، ا محمد معزوز، المرجع السابق، ص 64.
(2) عواطف زرارة، التزامات الجوار في ق م ج، المرجع السابق، ص137.
(3) المرجع نفسه، ص 138.

خلاصة الفصل الأول

نستنتج من خلال دراستنا في هذا الفصل الذي يتمثل في الضوابط القانونية الواردة على الملكية العقارية في القانون المدني أنه رغم أن حق الملكية هو حق يخول لصاحبه سلطات الاستعمال والتصرف، الا ان؛ هذا الحق ليس مطلقا بل قيده المشرع بجملةمن القيودتتنوع حسب غايتهابين ما يخدم المصلحة العامة وما يحقق المصلحة الخاصة.

ففي إطار المبحث الاول تبين أن المشرع قد فرض قيودا تهدف إلى تحقيق النفع العام مثل نزع الملكية للمنفعة العامة، الاستيلاء، الشفعة، الارتفاقات الإدارية والتأميم،بالإضافة إلى القيود الارادية المتمثلة في الشرط المانع من التصرف وغيرها من القيود الاخرى وهي قيود تستند إلى فكرة الوظيفة الاجتماعية وتسعى إلى تحقيق التوازن بين الحقوق الفردية ومتطلبات الصالح العام.

أما في المبحث الثاني فقد تم التطرق إلى القيود التى تحمي المصلحة الخاصة كتلك الناتجة عن علاقات الجوار والارتفاقات الناتجة عن الاتفاق التي تهدف إلى تنظيم العلاقات العقارية بين الافراد بما يمنع التعسف في استعمال الحق ويضمن احترام حقوق الغير.

وعليه فإن النظام القانوني للملكية العقارية في القانون المدني الجزائري لا يقوم فقط على حماية المالك بل يكرس أيضا قيودا ضرورية لضمان التعايش والتوازن داخل المجتمع.

الفـــصل الثاني

القيود القـانونية الــواردة على الملكية العـقارية في قـانون التهيئة والتعمير

الفصل الثاني القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية في قانون التهيئة والتعمير

يعتبر قانون التهيئة و التعمير من أبرز النصوص التي تحدد نطاق ممارسة حق الملكية، ولينظم القانون هذا الحق أوجب قيود قانونية في إطار تنظيم العمران و التخطيط الحضري له ليحافظ على المصالح الفردية و صون النظام العام العمراني، وتعد أيضا قواعد قانون العمران قواعد آمرة في مجملها تتعلق بالنظام العام العمراني فالإخلال بها وعدم التقييد بأحكامها يؤدي إلى المساس بالمصلحة العامة العمرانية و تهديد بالأمن والصحة و السلامة العامة للأفراد، وهذا ما أدى المشرع لتقييد الحق في البناء باعتباره جزء من حق الملكية، و تتخذ هذه القيود شكل ضوابط و قواعد تهدف إلى توجيه استعمال الأراضي و تحديد مجالات البناء و تنظيم النشاطات العمرانية و تحقيق متطلبات و أبعاد النظام العمراني.[1]

وهذا ما سوف نركز عليه في هذا الفصل، فقسمنا الفصل إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: (القيود المقررة بموجب التعمير التنظيمي).

المبحث الثاني: (القيود المقررة بموجب التعمير الفردي).

[1] ميلود درايسي، (قيود وضوابط التعمير و البناء في ت ج)، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، 08-10-2022، ص 02.

المبحث الأول: القيود المقررة بموجب التعمير التنظيمي

عمل المشرع الجزائري على تنظيم المجال العمراني و عدم تركه لأهواء الأفراد، فقد قيد الأشخاص بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، و يعد القانون 90-29 من القوانين الأساسية التي تنظم مجال التعمير في الجزائر، ونظمه أيضا بمراسيم تنفيذية تابعة له عند ممارسة حقهم في البناء على ملكياتهم الخاصة بأن يكون ذلك في إطار وضوابط معينة، وهذا حسب نص المادة 02 من القانون 29/90 المتعلقة بأدوات التهيئة و التعمير والتي تتشكل بدورها من: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي وتعد هذه الأدوات المرجع في تحديد طبيعة الأراضي وهذا ما سوف نتطرق إليه في المطلب الأول، وفي حال غياب هذه الأدوات يمكننا اللجوء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي بدورها تعمل أيضا على تنظيم عمليات البناء وهذا ما سوف نتطرق إليه في المطلب الثاني [1] .

المطلب الأول: القيود المقررة بموجب مخططات التعمير

لقد نظم القانون أدوات التهيئة و التعمير في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و هذا حسب المادة 10 منه و التي نصت على أنه:" تشكل أدوات التعمير مخططات شغل الأراضي..."، وتندرج هذه المخططات من الناحية الشكلية لإرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال و التحكم في العقار،[2] ولأهمية هذه المخططات أوجب المشرع ج لزوما أن تغطي كل بلدية أو أكثر بالمخطط التوجيهي للتهيئة و مخطط شغل الأراضي.

وعليه سوف نتطرق في الفرع الأول للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في الفرع الثاني لمخطط شغل الأراضي.

[1] فايزة تقرة، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء و التعمير، (مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، (2011-2012)، ص 08.

[2] الضاوية لواشني، قواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة في التشريع ج،(مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، (2022-2023)، ص28.

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

تناول المشرع ج ضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في القسم الثاني الفصل الثالث في المواد من 16 إلى 30 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لذا سوف نبين في هذا الفرع مفهوم هذا المخطط (أولا) و القيود المقررة بموجبه (ثانيا) وأهدافه (ثالثا).

أولا ـ مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : عرف المشرع ج المخطط التوجيهي على أنه:"... أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.[1]

يستنتج من خلال نص المادة 16 أن المخطط هو عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير للعمران تحدد فيها التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي، لذا يستوجب على الإدارة قبل منح أي رخصة تتعلق بالتعمير والبناء، الهدم، التجزئة إجراء تحقيق في ملفات الطلبات المتعلقة بها يشمل مدى مطابقة هذه المشاريع للمخطط التوجيهي ومخطط شغل لأراضي ويعتبر هذا كنوع من الرقابة القبلية على أي نشاط يندرج ضمن عملية التعمير.[2]

ويعتبر المخطط التوجيهي بمثابة الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية لذلك يتعين وجوبا أن يتم تغطية كل بلدية بالمخطط بناء على مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال هناك بلدية واحدة، أما إذا كان المخطط يغطي أكثر من بلدية فيجتمع كل رؤساء المجالس الشعبية البلدية.[3]

ثانيا ـ القيود المقررة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : إن المخطط التوجيهي كما سبق الذكر أنه أداة للتخطيط و التسيير الحضري وهذا حسب المادة 16 من نفس القانون، إذ أن المخطط التوجيهي هو الذي يحدد التخصيص العام للأراضي ويحدد توسع البنايات السكنية وكذا المصالح والنشاطات ويحدد مواقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية، كما أنه يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و الأماكن التي يمكن فيها ممارسة حقوق البناء لأن هذا المخطط يعد على أساسه مخطط شغل الأراضي وهذا الأخير هو

---

[1] المادة 16، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، المؤرخ في 14 جمادى 1411 الموافق لـ:01-09-1990 في ج ر العدد 52.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، ط السداسي الأول، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، ديسمبر 2024،ص 10.

[3] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 16.

المرجع لرخصة البناء، كما أن تقييد المخطط التوجيهي للملكية الخاصة هدفه هو الحفاظ على المصلحة العامة ويظهر هذا من خلال تقسيمه للمنطقة إلى عدة قطاعات.[1]

وتتمثل هذه القطاعات في:

أ- القطاعات المعمرة.

ب- القطاعات المبرمجة للتعمير.

ج- قطاعات التعمير المستقبلية.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير.

أ- القطاعات المعمرة : فحسب المادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد أن القطاع يشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة و المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية والفسحات الحرة، كما تشمل الأجزاء من المناطق المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.[2]

ب- القطاعات المبرمجة للتعمير : ويقصد به القطاع القابل للتعمير أي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات و هذا حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي وهذا حسب المادة 21 من القانون 29/90.[3]

---

[1] سهيلة حاج علي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة،(مذكرة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، (2011-2012)، ص 37-38.

[2] المادة 20، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[3] المادة 21، القانون 29/90، المرجع نفسه.

ج- قطاعات التعمير المستقبلية : وتضم الأراضي المزمع تعميرها على المدى الطويل في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي، وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء، ولا يرفع هذا الحظر إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.[1]

غير أن هذا الارتفاق المتضمن أيضا منع إجراءات التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأراضي القابلة للتعمير في المستقبل لا يمس:

- تجديد وتوسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي.
- البناءات والمنشئات اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي وهذا بعد طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس في هذا الشأن.[2]

د- القطاعات غير القابلة للتعمير : وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات،[3] ومثال ذلك مناطق الثروات الطبيعية المحمية، المناطق التي لا تسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعمرها كمناطق الحمم البركانية،أو المناطق المعرضة للإنزلاقات، أو المعرضة للزلازل.[4]

ثالثا- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : يمكن تلخيص أهداف المخطط التوجيهي فيما يلي:

- أنه يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة ويضبط توقعات التعمير.
- يدرس دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، ويحدد كيفية استخدامها.
- يحدد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها.
- يحدد المعالم التاريخية والأثرية والطبيعة وتبيان طرق حمايتها.[5]
- وقد كفل المشرع من خلال هذا المخطط وبموجب المادة 18 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير انه:
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

---

(1) عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 13.
(2) ايزة تقرة، المرجع السابق، ص 19.
(3) المادة 23، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير.
(4) صافية إقلولي.أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 65.
(5) المواد من 11-13، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.[1]

نستنتج من هذه الأهداف أنها تعتبر قيودا على الملكية الخاصة لأنها تحافظ على المصلحة العامة، ويعتبر أيضا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا أساسيا للرقابة بحيث أنه يجب الرجوع إليه عند إعداد البرامج السكنية والمرافق العمومية.[2]

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتهيئة والتعمير التي جاء بها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يعد المرجع الأساسي لقواعد التهيئة والتعمير، فهو يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأراضي والبناء عليها ويشمل في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[3]

لذلك سوف نركز في هذا الفرع على مفهوم مخطط شغل الأراضي (أولا) والقيود المقررة بموجبه (ثانيا).

أولا - مفهوم مخطط شغل الأراضي : نظم المشرع هذا القيد من خلال ثمانية مواد في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من المادة 31 إلى 38، وعرفت المادة 31 مخطط شغل الأراضي على أنه:" المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كيفيات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء عليها وكيفيات توزيع الطرقات والإرتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعينة.[4]

---

[1] المادة 18، القانون 29/90، المرجع نفسه.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 12.
[3] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 24.
[4] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 81.

ثانيا- القيود المقررة بموجب مخطط شغل الأراضي: على المالك أن يتقيد بما حدده مخطط شغل الأراضي وذلك حسب المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي حقوق استخدام الأرض والبناء عليها فإن هذا المخطط يحدد ما يلي:

- الإلتزام بالقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعمرة.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به.
- يحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشئات ذات المصلحة العامة وكذلك التخطيطات ومميزات طرق المرور.
- تعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
- يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاقات المقررة عليها، وهذا ما يتضح من خلال المادة 31 من القانون 29/90.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكاري الواجب حمايتها.[1]

وبالرجوع للمواد 45، 47، 48، من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تجدها تشمل بعض الأجزاء من التراب الوطني الخاضعة لنظام خاص وهو ما ورد في القسم 04،[2] فحسب المادة 45 لابد من المحافظة على التوسع العمراني بالساحل على المساحات وأن يبرز قيمة المواقع والمناظرة المميزة للتراث الوطني والثقافي ويجب أن يتم هذا وفقا لأحكام تشغل الأراضي، وكذلك تقييد أي بناية على قطعة الأرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ.[3]

ومن بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية وذلك من خلال ضبط معاملات الثلاث وهي: معامل ما يؤخذ من الأرض، معامل شغل الأراضي، والكثافة القصوى للبناء.

---

[1] نذير خيذري، محمد دوداري، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع ج، (مذكرة لنيل شهادة ماستر)، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، (2016-2017)، ص 13.
[2] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 23.
[3] المادة 45، القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أ- معامل ما يؤخذ من الأرض (CES): يكمن الهدف من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء على إنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازه، ويطلق أيضا على معامل ما يؤخذ من الأرض بالإستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى.[1]

ب- معامل شغل الأراضي(COS) : يمثل معامل شغل الأراضي القاعدة المحورية لأدوات التعمير المعمول بها حاليا، ويعد عنصرا أساسيا لتنظيم التعمير باعتباره مؤشرا تركيبيا وكاشفا لعدد من الخصائص الحضرية المتعلقة به، ويمكن استعماله عند تعمير مدينة أو حي أو تشييد بناء، ويعتبر معامل شغل الأراضي آلية أساسية لضبط الكثافة البنائية والتحكم فيها داخل النسيج العمراني لمنع الاكتظاظ وضمان التهوية والمساحات الخضراء .[2]

وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبناية من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع، وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة: المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام على مساحة قطعة أرض، حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير مخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد من العلاقة كل المساحات الغير مغطاة بسقف، ويعد هذا المعامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيها يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصاميم غير قابلة للتعمير أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي والتي هي عموما عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة فإنه يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف، وبالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير افقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلاني لهذه الأراضي وبالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جدا.[3]

ج- الكثافة القصوى للبناء: وتتعلق بالحدود القصوى لشغل الأراضي، وتكمن الأهداف من وضع حد للكثافة القصوى للبناء في محاربة المضاربة في السوق العقارية، بالإضافة إلى تجنب إزدحاموإختناق المراكز الحضرية بالمدن وذلك بوضع حد للبنايات العالية وإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع الترقوية على نشر التعمير الافقي.[4]

---

[1] فتيحة شمام، قانون التهيئة في التشريع الجزائري ،(مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012، ص 214.

[2] فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 215.

[3] نسرين موساوي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وانعكاساتها على الصورة الحضارية للمدينة، (مذكرة لنيل شهادة ماستر)، كلية العلوم الطبيعية والحياة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، (2020-2021)، ص 27.

[4] فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 214.

المطلب الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

القواعد العامة للتهيئة والتعمير قواعد لا يمكن الإستغناء عنها في مجال التنظيم العمراني، فالقواعد هي الأداة التعويضية في حال ما إذا لم تتوفر مخططات التعمير المحلية وفي حالات استثنائية ففي هذا المطلب سنتعرف على مفهوم هذه القواعد وفي أي وقت يمكن اللجوء لها، كما سنتعرف أيضا على القيود الواردة بموجبها، (الفرع الأول) مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير، (الفرع الثاني) القيود المقررة بموجب قواعد التهيئة والتعمير.[1]

الفرع الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحديدا من المادة 03 إلى 09 يمكن تعريفها على أنها:" مجموعة القواعد العامة الوطنية التي تطبق في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية، ثقافية، تاريخية وكذا حماية الأراضي الفلاحية، الغابات، المساحات الخضراء، وغيرها من المناطق البارزة، [2] وهذا ما أكدته المادة 04 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث نصت على انه:" لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- أن تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على الأراضي الفلاحية.
- أن تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في المواقع الطبيعية.
- أن تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- أن تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

وتعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير قيد وأحد أهم الضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء قبل إعتمادها والمصادقة عليها قانونا، وتشمل هذه القواعد الشكل الخارجي للبناء ومكان إنجازه، الإبتعاد عن

---

[1] كريمة العيفاوي، (القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني)، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، العدد 02، المجلد 13، 13-05-2021، ص 134.

[2] منصور مجاجي، محاضرات قانون التهيئة و التعمير، القيت على طلبة سنة الأولى ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ن جامعة المدية ، الجزائر، ص 43.

الطريق وإحترام العلو وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كصرف المياه القذرة كما سبق ذكرها في القيود المقررة بموجب ق م ج، ومن هنا يجب إحترام كل هذه القواعد عند منح رخصة التعمير.[1]

الفرع الثاني: القيود المقررة بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير

في ظل غياب المخططات العمرانية وضع المشرع قيودا على الملكية الخاصة بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي سوف نتطرق لها في هذا الفرع من خلال القواعد المتعلقة بالأمن والصحة (أولا) القواعد المتعلقة بعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية (ثانيا) القواعد المتعلقة بمظهر البنايات (ثالثا) القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني (رابعا).

أولا ـ القواعد المتعلقة بالأمن والصحة: تهدف هذه القواعد إلى حماية الأفراد والبيئة أثناء إنجاز البناءات من خلال فرض شروط تضمن السلامة العامة والصحة في مواقع البناء

أ- القواعد المتعلقة بالأمن: يشترط لمنح رخصة البناء ورخصة التجزئة في المناطق التي لا يشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد تشييدها أو قطعة الأرض المطلوب تجزئتها لا تكون من جراء موقعها، حجمها واستعمالها لا تمس بالسلامة والأمن العمومي،[2] وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1141،ج ر العدد 26، الموافق ل 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، بناءا على أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، في المادة 02 والتي تنص على أنه:" إذا كانت من طبيعتها أن تمس السلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء منحها شريطة إحترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ".[3]

أو كانت هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات أو الإنفجارات أو انخفاض التربة أو انزلاقها ففي هذه الحالات لا يمكن منح رخص البناء إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة.[4]

ب- القواعد المتعلقة بالصحة: يقصد بها حماية الأفراد من الأخطار التي تهدد صحتهم كالأوبئة والأمراض المعدية، لهذا تضمنت القواعد العامة للتهيئة والتعمير مجموعة من الضوابط التي يجب أن تتوفر في مشاريع

---

(1) عمر محمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 07.
(2) عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه، ص 07.
(3) المادة 02، المرسوم التنفيذي 175/91، المتعلق بأدوات التهيئة والتعمير، المؤرخ في 14ذي القعدة1411، الموافق لـ 28 /1991/05، ج ر ، عدد 26 المحدد لقواعد العامة لتهيئة و التعمير بناء على أحكام 29/90.
(4) صافية إقلولي اولد رابح، المرجع السابق، ص 101.

البناء المعد للسكن كإلزامية ربط البناية بمصدر المياه الصالحة للشرب وكذا بجهاز صرف المياه الذي يحول دون رمي النفايات على السطح، كما يجب أيضا أن تزود المجموعات السكنية بشبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب وبشبكة البالوعات لتمكن من صرف المياه المستعملة، لهذا ألزم المشرع على طال رخصة البناء إرفاق الطلب بمذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.[1]

ثانيا ـ القواعد المتعلقة بعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية : يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن البناء المساس بالمعالم الأثرية والثقافية وهو ما نصت عليه المادة 07 من م ت 175/91 على أنه:" إذا كانت البناءات من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة..."، كما أنه علق أيضا تسليم رخصة البناء الخاصة بالبنايات الواقعة في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية.[2]

ثالثا ـ القواعد المتعلقة بمظهر البنايات : يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها التي تمس بحكم موقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة لاسيما المناظر الطبيعية، أو تغير المعالم الأثرية أو التاريخية، ويجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع طابع المدينة وانسجام المنظر، وحتى يزداد هذا الانسجام في المدينة يجب أن يكون للجدران الفاصلة التي لا تتكون من المواد التي بنيت بها الواجبة الرئيسية مظهرا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات، كما يجب أن تنسجم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المعتمدة والمنظر العام، كما أنه لا يجوز تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية أو تخصيص مباني لا صلة لها بالفلاحة.[3]

رابعا ـ القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني : يمكن حصر القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني من المادة 32 إلى 45 من م ت رقم 175/91.

وحسب نص المادة 32 من م ت 175/91 تخضع العمارات الجديدة ذات الإستعمال السكني، وتحويل البنايات السكني، وتحويل البنايات السكنية الموجودة، لإحترام أحكام هذا المرسوم عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات.[4]

---

[1] كريمة العيفاوي، المرجع السابق، ص 133.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 08.
[3] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 107-105.
[4] المادة 32، م ت 175/91، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وتعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل: الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلاس المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فغيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية.

ويمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يأتي:

- غرف رئيسية مخصصة، للإستراحة وللتسلية، وللإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل: الغرف وقاعات المقام والطابخ.
- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل: قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور، مثل: بهو المدخل والكوابيس والأروقة الداخلية والخارجية والإدراج وغرف المهملات.
- ملاحق مثل: الدهاليز العليا ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائي والشقيقات.

المبحث الثاني: القيود المقررة بموجب التعمير الفردي

من خلال التعمير الفردي يتجسد لنا الرقابة المباشرة على المباني، انطلاقا من كونه مجموعة من الرخص والشهادات التي يلتزم بها كل من يريد القيام بأي عمل من أعمال البناء، ولهذا كان التعمير التنظيمي مجموعة القواعد المفروضة على الجماعات المحلية، فإن التعمير الفردي يمثل مجموعة القواعد المفروضة على الأشخاص، وعليه سوف نتطرق الى الرخص في المطلب الأول وإلى الشهادات في المطلب الثاني.

المطلب الأول: القيود المقررة بموجب الرخص

تعد الرخص منأهم الاليات القانونية لتنظيم البناء واستعمال الأراضي، إذ لا يمكن مباشرة أي اشغال دون الحصول عليها، كونها تضمن احترام القوانين والمخططات العمرانية وتتمثل هذه الرخص في رخصة البناء (كفرع أولا)، رخصة التجزئة (كفرع ثاني)، رخصة الهدم (كفرع ثالث).

الفرع الأول: رخصة البناء

رخصة البناء هي وثيقة قانونية تمنح من الجهات المختصة، تعد شرطا أساسيا قبل مباشرة البناء وتهدف إلى ضمان واحترام القوانين والمخططات العمرانية المعمول بها ولمعرفة القيود الواردة عليها لابد لنا أن نتطرق الى تعريفها (أولا)، ثم إلى القيود المقررة بموجب رخصة البناء (ثانيا).

أولا- تعريف رخصة البناء: لم يعرف القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء، ولعل عدم وضع المشرع تعريف عام لهذه الرخصة يرجع إلى الخشية من مجيئه غير دقيق، ولهذا سنحاول الوقوف عند مختلف تعريفات الفقه:

هناك من عرفها بأنها:" عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره من شانه "، وهناك من عرفها بأنها: " قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة "[1]، وهناك من يعرفها بأنها: " هي قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره بشأنه " وهي عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه ".[2]

---

[1] ا.منصور مجاجي، (رخصة البناء كأداة التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري)، العدد الحادي عشر، المركز الجامعي يحيى فارس، المدية، ص 211- 2012.

[2] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص100.

وهناك من يعرفها بأنها: هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي وفي إقامة أي بناء جديد مهما كان أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد، أو جدار حاجز وعلى ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية، بعد الراي بالموافقة مع المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد أن تحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.[1]

ثانيا ـ القيود المقررة بموجب رخصة البناء : القيود في رخصة البناء متمثلة في إجراءات رخصة البناء، والتي تعتبر خطوة أساسية يجب مراعاتها، فالمعني بالأمر يكون مقيد بتقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه والتي تكون فيما بعد بإصدار قرار بشأن هذا الطلب.

أ- شروط طلب رخصة البناء: رخصة البناء وثيقة ضرورية قبل بدء أي بناء تمنح بعد استيفاء شروط معينة لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير فمنها شروط خاصة لطالب الرخصة وشروط خاصة بكيفية منح الرخصة.

1 ـ شروط الخاصة بالطالب : نصت المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن: حق الملكية مرتبط بملكية الأرض، وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الوعاء العقاري أن يتحصل على هذه الرخصة وهي أحد القيود التي وضعها المشرع، لذا نجد ان المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 01/25/ 2015 المتعلق بعقود التعمير نصت على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية والمقصود هنا الهيئات العمومية.[2]

1- 1- المالك: تثبت صفة المالك حسب الإحكام القانونية المعمول بها، وتحقيق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة وصاحب العقد الإداري.

1- 2 ـ الوكيل: وبقصد به الوكيل عن المالك حسب أحكام القانون المدني، مادام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فان الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة وليست خاصة.

1- 3- المستأجر المرخص له قانونا: صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.

---

[1] كريمة صوالحي وحفصة عليلي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وضمانات احترامها، (مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2010-2011، ص 57.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 55.

4-1 ـ المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية: الهيئة صاحبة التخصيص يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية لأنها لا تعتبر مالكة، ذلك وحسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء، وإذا تطلب ذلك استغلال الأراضي المرفقة.

5-1- صاحب شهادة الحيازة: للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس الآثار للمالك.[1]

2- الاشغال التي تستلزم استصدار رخصة البناء : نصت المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على النشاطات أو الاشغال التي تتطلب الحصول على الرخصة حيث جاء فيها: "تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أوالواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج.[2]

من خلال هذه المادة نكتشف بأن هناك جملة من الأعمال شملها مناط الحظر، إذا لا يمكن القيام بها إلا؛ بعد الحصول على ترخيص على ترخيص مسبق بذلك وتتمثل هذه الاعمال فيما يلي:

ـ إنشاء مباني جديدة مهما كان استعمالها
ـ تمديد البنايات الموجودة
ـ تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية
ـ تدعيم المباني أو تسيجها

وعليه فالمالك ملزم أو مقيد باستصدار رخصة بناء مسبقة قبل البدء في أي انشاءات سواء كان البناء معدا للسكن او غير ذلك فكل اعمال البناء المستقرة في الأرض المشار اليها أعلاه حتى التسييج مقيدة لتنفيذها برخصة قبلية من السلطات المختصة.[3]

3 ـ الاشغال المعفية من استصدار رخصة البناء : هناك أنواع من البنايات المعفية من استصدار رخصة البناء وهي:

3-1- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني: أخضع المشرع الجزائري في قانون التعمير معظم أعمال البناء لرخصة البناء، لكنه استثنى البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع من رخصة البناء وهو ما أشارت إليه

(1) كريمة صوالحي وحفصة عليلي، المرجع السابق، ص 60.
(2) انظر المادة 52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
(3) فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 58-59.

المادة 53 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه:" لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء " بمعنى هذه المادة استثنت البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء ولكن يبقى القيد في أن يسير صاحب المشروع على توافقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، والمادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم:"... لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية للدفاع الوطني".

3-2-- البنايات التابعة لبعض الدوائر الوزارية والهيئات العمومية: وسعت المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير من الاستثناءات الواردة على رخصة البناء، حيث اضافت بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات.[1]

3-3-- البنايات الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلدية:والتي أشار اليها القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة ووزير السكن المؤرخ في 03 - 09 - 1992 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الموجودة خارج الأجزاء الحضرية للبلديات واوجب القرار الوزاري المذكور أعلاه على من يريد البناء خارج المحيط العمراني مراعاة مقاييس لإنجاز المطلوبة في نفس القرار التنظيمي بعد الحصول على مجرد تصريح البناء.[2]

ب - الشروط المتعلقة بكيفية منح رخصة البناء : إن ملف رخصة البناء يجب أن يحتوي على وثائق إدارية تثبت صفة الطالب، ووثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران والوثائق المقدمة يجب أن تصدر من قبل ذوي الاختصاص والخبرة، ويجب أن يحمل تأشيرة المهندس المعماري، وهذا حسب المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير[3]

وحسب المادة 43 من م ت رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها:

الملف الإداري يحتوي على:

1- مراجع رخصة التجزئة إن وجدت

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 59 - 60.
[2] عمر حمدي باشا ،المرجع سابق، ص 64.
[3] اسماء سعيدان، المرجع السابق، ص 65.

2- قرار التخصيص إذا كانت الأرض تابعة لمؤسسة أو هيئة عمومية
3- شهادة قابلية للاستغلال (مستخرجة وفقا لرخصة التجزئة)

يمكن لطالب الرخصة أن يرفق عدة نسخ من الوثائق إن تعلق الامر بعدة بنايات ويحتوي الملف أو المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري، وتحتوي الدراسات التقنية خصوصا الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الاشغال الثانوية والمادة 44 من م ت 19/15 المعدل والمتمم يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذان يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما، يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل اعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية يجب إيداع باقي الملفات بعد الموافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في اجل لا يتعدى سنة واحدة والا سوف يعتبر الراي المسبق ملغى.

زيادة على الملف الإداري والهندسي أضاف م ت رقم 247/24 المؤرخ في 2024/07/23 المعدل والمتمم م ت رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير في المادة 43 منه لطالب رخص[1] البناء أن: يقدم ملفا تفنيا يتضمن تصاميم الهيكل على السلم المناسب، يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للسكنات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو التي تستقبل الجمهور وكذا محضر المعاينة هشاشة الموقع الموقع من طرف المهندسان المعماري والمدني اللذان قاما بأعداد ملف الرخصة .

ويلاحظ أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/10/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على مرتين:

الأولى: بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/342 المؤرخ في 2020/11/22 الذي جاء بمواد مستحدثة تتعلق بالطعون والآجال المرتبطة بها.

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 63-64.

الثانية: بموجب م ت رقم 247/24 المؤرخ في 2024/07/23 الذي يتيح إيداع طلب الحصول على عقود التعمير في شكل ورقي او عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشاة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية.[1]

كما أشارت المادة 45 من م ت 19/15 المعدل والمتمم على أنه يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج الى راي مصالح العمومية الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض[2].

ويكتسي تسليم الوصل أهمية كبيرة من حيث انه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحيتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يعد بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة والمبدأ المعمول في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات ان تسليم رخصة البناء يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو المختص الأصلي بمنح رخصة البناء وهذا حسب المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير غير أنه يمكن أن يختص الوالي بمنح الرخصة حسب المادة 66 من نفس القانون، أو الوزير المكلف بالتعمير

حسب المادة 67 وذلك في حالات حددها القانون وبعد دراسة ملف الطلب رخصة البناء تصدر في الجهة الإدارية المختصة قرارا سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل.[3]

وبالنسبة لمدة صلاحية رخصة البناء فكانت محددة بمهلة سنتين بمقتضى الامر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/07/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ثم أصبحت ثلاث سنوات بموجب القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء، أما حاليا وبعد إلغاء هذه القوانين، أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد في قرار منح رخصة البناء وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت.[4]

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات العقارية، المرجع السابق، ص 62.
[2] راجع المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ، عدد 07.
[3] أسماء سعيدان، المرجع السابق، ص 65.
[4] عمر حمدي باشا، المنازعات التعمير، المرجع السابق، ص 65.

وإذا انتهت مدة صلاحيتها قبل انجاز الاشغال أو انتهائها فتعد الرخصة لاغية وعلى المعني صاحب المصلحة أن يتقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون حاجة إلى إجراء دراسة جديدة، شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.[1]

ومن كل هذه الإجراءات يتبين لنا أن المشرع قيد المالك بجملة من القيود من خلاله قيامه بالإجراءات للحصول على رخصة البناء مثل: تقييده بإلزامية تقديم ملف كامل حسب التنظيم وتقديم الوثائق التقنية والإدارية وتقييده باحترام شروط الاستعمالات المقررة في مخطط التهيئة والتعمير ومنع البناء في مناطق محمية أو مناطق خاضعة لقيود خاصة وكذلك تقييده بأن الرخصة لا تسلم إلا بعد الموافقة من طرف كل الجهات المختصة وقيده من خلال تحديد مدة صلاحية رخصة البناء ولا يجوز مباشرة الاشغال خارج تلك المدة.

وإن شروع المالك في اشغال البناء دون رخصة يمثل مخالفة وتحرر بشأنها الشرطة العمرانية محضر اثبات المخالفة ويرسل إلى رئيس المجلس البلدي قرار هدم البناء في اجل 08 أيام من تاريخ استلام محظر اثبات مع تحمل المخالف تكاليف عملية الهدم دون الحاجة للجوء سلطة البلدية إلى الجهات القضائية المختصة، أما في حالة لجوء المخالف للقضاء للمعارضة عن قرار الهدم، فهذا لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطات الإدارية.[2]

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة رخصة قانونية تمنح من طرف الإدارة المختصة وتشترط لتقسيم العقار إلى قطع قابلة للبناء وفقا لمخططات التهيئة وشروط التعمير المعمول بها، هذا ما سنتناوله من خلال تعريف رخصة التجزئة (أولا) القيود الواردة عن رخصة التجزئة(ثانيا).

أولا- تعريف رخصة التجزئة : تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير وأداة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، حيث جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أوعدة ملكيات مهما كان موقعها".

---

[1] المرجع نفسه ، ص 65.

[2] سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 66.

وأضافت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 في إطار احكام المادتين 57و58 من القانون رقم 90-29 .... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية لتشيد بناية".

وأكدت المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها: " التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام التعمير.[1]

كما عرفت أيضا:" القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية، كما أنه من خلال ما سبق بيانه نضع التعريف الأتي: رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة التي تصدرها سلطة أو هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله المرخص له قانونا، يطلب فيها الاذن المسبق لإجراء عملية تقسيم لعقار غير مبني إلى جزئين أو عدة أجزاء بغرض تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم".[2]

ثانيا ـ القيود الواردة عن رخصة التجزئة : قيد المشرع الجزائري مسالة تجزئة الأراضي العمرانية بضرورة الحصول على رخصة التجزئة بغرض حماية هذه الأراضي من سوء استغلالها والمضاربة بها، فنجده قد وضع شروط على المالك التقيد بها قبل منح رخصة التجزئة وبعدها منحها وعليه سنتطرق لهذا الفرع على النحو الاتي:

أـ من حيث شروط منح رخصة التجزئة : اشترط المشرع الجزائري على وجه الالزام أن؛ يتم منح رخصة التجزئة لفئة معينة من الأشخاص ويتعلق الامر بمالك الأرض الأصلي أو وكيله فقط، فالقيد هنا أنه تمنح فقط لمالك الأرض الأصلي او وكيله القانوني، كما اشترط المشرع أن؛ يكون الغرض من التجزئة هو تشييد بناية فقط فإذا كان الغرض هو تأجير الجزء الناتج من تجزئة الأرض، فإن السلطات المختصة ترفض منح رخصة التجزئة والحكمة الرئيسية من هذا الشرط ضمان استعمال الأراضي العمرانية للغرض المخصص لها وهو البناء وهذا يعتبر قيد من القيود وهو التزام بالبناء فقط وليس التأجير والا ترفض هذه الرخصة .

---

[1] حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الطبعة الثانية، 2021، ص 115- 116.

[2] ضيف بن علية، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، (مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، الجزائر، 2016- 2017، ص08.

ولا يشترط أن تكون الأرض موضوع التجزئة داخل المحيط العمراني لاستصدار الرخصة، وإنما هي لازمة لكل تجزئة الأرض في أي منطقة عمرانية أو خارجها بمعنى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة مهما كان موقع الأرض داخل أو خارج المحيط العمراني.

وحسب المواد من 08 إلى 23 من م ت 19/15 نجدها تقضي في مجملها أن رخصة التجزئة تصدر وفق إجراءات معينة ويتطلب استصدارها وثائق معينة على المالك التقيد بها ، وتتحقق الإدارة في مدى انسجام طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به مع المخططات العمرانية إضافة إلى أن الإدارة تسلم المعني دفتر الشروط معد من طرف الوزارة المكلفة بالتعمير خاص بالمناطق المراد إنشاء تجزئة ضمنها والذي على المالك احترام كل ما يحدده ذلك الدفتر من الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات وكذلك الشروط التي تنجز بموجبها البنايات وكذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والاسيجة، كما يمكن ان تشترط له الإدارة دراسة التأثير على البيئة اذا كانت التجزئة من أجل إقامة مشاريع تؤثر في البيئة.[1]

ب ـ من حيث الشروط الموالية لمنح رخصة التجزئة : عملا بالفقرة السادسة من المادة 22 من م ت رقم 19/15 المعدل والمتمم على:" انه يجب اشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية على نفقة صاحب الطلب وذلك لأن رخصة التجزئة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الاصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة[2]، والقيد هنا هو أن المالك يكون مقيد بشهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية وتكون على نفقته.

وتعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الاتية:

- إذا لم يتم الشروع في اشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث 03 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.
- إذا لم يتم الانتهاء من اشغال التهيئة المقررة في الاجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الاشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها[3]، ومن هنا يظهر لنا أن المشرع قيد المالك بمدة معينة للشروع في أشغال التهيئة والا تعتبر الرخصة ملغاة وكذلك قيد المالك ببيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو إيجارها بتسليم السلطة المصدرة لرخصة التجزئة شهادة تصرح بتنفيذ الاشغال ومطابقتها مع التوجيهات التي تضمنها قرار

[1] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص64-65.
[2] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 65.
[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 98.

تسليم رخصة التجزئة، كما أن تسليم الشهادة لا يعني المستفيد من الرخصة من قيام مسؤولية إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لاسيما ما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.[1]

الفرع الثالث: رخصة الهدم

لقد نص المشرع الجزائري على هذه الرخصة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 60 منه وكذلك نص عليها م ت 15-19 المعدل والمتمم، وعليه سنتناول بالدراسة هذه الرخصة من خلال تعريف رخصة الهدم (أولا) و القيود المقررة بموجب رخصة الهدم (ثانيا).

أولا **ـ تعريف رخصة الهدم** : لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم فاسحا المجال للفقه فعرفها الدكتور عرزي الزين بانها:" هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو طريق التصنيف أما في ظل م ت 19/15 فيمكننا تغيير مصطلح" مكان مصنف أو في طريق التصنيف بمصطلح متى كان هذا البناء محميا بالتراث الثقافي.[2]

وهناك من يعرفها بانها إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.[3]

ولهذه الرخصة أهمية كبيرة على العقار المبني فهي تهدف لضمان حماية التراث التاريخي لأجل أسباب جمالية وثقافية ومن جهة أخرى شاغلي المحلات ذات الاستعمال السكني الآيلة للسقوط.

ثانيا ـ القيود المقررة بموجب رخصة الهدم : بالرغم من أن حق الملكية يخول للمالك حق التصرف في ملكه سواء كان تصرفا قانونيا أو ماديا إلى حد إهلاكه إلا أن ذلك مقيد بضرورة الحصول على ترخيص الإدارة بهذه الاعمال يتمثل في رخصة الهدم، حيث نجد أن المشرع وضع ضوابط وشروط للقيام بهذه العملية لكونها تهدد أرواح الناس وممتلكاتهم وهذا ما سنتطرق اليه في هذه النقطة.

---

[1] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص66.

[2] الزهرة أولاد المختار ونذير هوصاوي، رخصة الهدم ومنازعاتها في القانون الجزائري، (مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي)، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة غرداية، الجزائر، 2023، ص10.

[3] رابح ولد صافية اقلولي، المرجع السابق، ص 188.

أ ـ من حيث نطاق تطبيق رخصة الهدم: حسب المادة 60 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمادة 72 من م ت 19/15 المتعلق بعقود التعمير نجد أن المشرع الجزائري حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم، وكذا أنواع المباني الواجب الحصول على ترخيص بشأنها قبل القيام بعملية الهدم، حيث قصر المشرع الجزائري نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص على كل من مالك البناية الآيلة للهدم او موكله او الهيئة العمومية المختصة التي تقدم عند الاقتضاء نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة ونسخة من العقد الادراي.[1]

أما نطاق تطبيق من حيث البنايات تطبيقا لنص المادتين 60و70 من القانون 90-29 و م ت رقم 15-19 على التوالي، فقد حد المشرع من نطاق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على مناطق محددة، وذلك عندما تكون البنايات محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، أو إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

وبالرجوع لأحكام هذا القانون رقم 04/98 في مادته الثالثة، فإن الممتلكات الثقافية تشمل على:

ـ الممتلكات الثقافية العقارية

ـ الممتلكات الثقافية المنقولة

ـ الممتلكات الثقافية غير المادية

وما يهمنا الممتلكات الثقافية العقارية التي يمكن أن تكون محلا لعملية الهدم، فإنه طبقا للمادة 08 من نفس القانون تشمل:

ـ المعالم التاريخية

ـ المواقع الاثرية

ـ المجموعات الحضرية أو الريفية[2]

وتشترط رخصة الهدم أيضا إذا كان البناء آيل للسقوط والانهيار، وذلك لأسباب امنية حفاظا على سلامة الافراد وتجنبا لمضار الجوار، نظرا لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة ولاحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.[1]

---

[1] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص67،68.

[2] محي الدين بربيح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، 2018، مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران02، 105.

[1]محي الدين بربيح، المرجع السابق، ص106.

ب ـ من حيث شروط المتعلقة برخصة الهدم : وللحصول على هذه الرخصة يجب أن تتوفر مجموع من الشروط ألا وهي:

1 - شروط منح رخصة الهدم : حصر المشروع مسألة تقديم طلب رخصة الهدم في كل من مالك البناية الآيلة للهدم والذي تثبت صفته بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو بتوكيل إذا كان طالب الرخصة وكيلا عن مالك، أو نسخة من العقد الإداري في حالة ما إذا كان تقديم الطلب من الهيئة العمومية المخصصة. واشترط أن يرفق طلب الهدم بملف يشتمل على الوثائق التالية:

ـ تصاميم للموقع وللكتلة
ـ عرض لأسباب العملية المبرمجة
ـ المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل
ـ حجم أشغال الهدم ونوعها
ـ التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره، خبرة تقنية[1].

2 - إجراءات الموالية لمنح رخصة البناء : إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في(3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم، ويحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية خلال أجل شهر من تاريخ إيداع ملف الطلب رخصة الهدم ، وتجمع المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية الآراء حول الطلب لدى الأشخاص العمومين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج وتبدي هذه المصالح أراءها خلال مدة 15 يوما ابتداءمن تاريخ استلام الملف (طلب ابداء رأي)، ويجب أن يكون الرأي مسببا قانونا في حالة الرفض أو متجانس مع التوجيهات الخاصة أما إذا كان حالة سكوتها لم يحدد المشرع ما إذا كان يعد موافقة ضمنية أم لا، وحصر المشرع في قانون التعمير الاختصاص بتسليم رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس البلدي بموجب نص المادة 68 من قانون 29/90 والمادة 78 من م ت 19/15.

وبعد التحقيق في طلب رخصة الهدم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن قبول الرخصة أو رفضها.[1]

[1] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 69.

وقيد المشرع المالك بعدم قيامه بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة وذلك حسب المادة 83 من م ت 15/19.[2]

وحسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الاتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمسة(5) سنوات
- إذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة
- إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.[3]

ومن خلال هذه المادة نستنتج بأن المشرع يتقيد المالك بالنقاط المذكورة أعلاه وإلا تنقضي رخصة الهدم.

أما بخصوص البنايات الآيلة للانهيار خصص لها المشرع فاصلا كاملا " الفصل الخامس" من م ت رقم 19/15 المعدل والمتمم والتي تقضي في مجملها أنه لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم الجدران أو المباني أو البناءات الآيلة للانهيار أو بترميمها في شكل قرار، ويبلغ هذا الأخير لصاحب الملكية الذي يتوجب عليه القيام بالأشغال في أجال محددة وإذا لم يلتزم صاحب الملكية بذلك تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

ما يلاحظ في هذا الشأن أنه كثيرا ما يعمد أصحاب المباني إلى عدم تنفيذ قرار هدم، لذلك لابد من التشديد في إجراءات المراقبة بمنع إقامة المباني المخالفة قبل اتمامها، لأنه بعد مرور فترة قد تطول يصدر قرار بإزالتها، أو قد تنهار فجأة ويضيع معها العديد من الأرواح.

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص121- 122.
[2] راجع المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
[3] راجع المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المطلب الثاني: القيود المقررة بموجب الشهادات

تخضع الشهادات الإدارية، بمختلف أنواعها في مجال التعمير لجملة من القيود التي تحدد شروط إصدارها، ومدى حجيتها وحدود استعماله، وتفرض هذه القيود لضمان احترام القوانين التنظيمية ولتفادي أي تجاوز في استعمال الشهادات كوسائل قانونية، وقد تتعلق هذه القيود بأجل صلاحية الشهادة أو نطاق تطبيقها أو طبيعتها غير الإنسانية، مما يبرز دورها كأداة اعلام لا ترتب حقوقا مكتسبة في حد ذاتها وهذا ما سنتعرض إليه في هذا المطلب وهذه الشهادات هي شهادة التعمير(كفرع أول)، وشهادة التقسيم (كفرع ثاني)، وشهادة المطابقة (كفرع ثالث)، وشهادة قابلية الاستغلال (كفرع رابع).

الفرع الأول: شهادة التعمير

تطرق المشرع لهذه الرخصة بصفة عامة في ظل القانون 29/90 المعدل والمتمم في القسم الأول من " الفصل الخامس" وذلك من خلال المادة 51 منه في حين التفصيل في أحكام هذه الشهادة جاء في مت رقم 19/15 المعدل والمتمم في "الفصل الأول " وذلك في المواد من (02) حتى المادة (06) منه وعليه سوف نتطرق في هذا الفرع الى تعريف شهادة التعمير(أولا) والقيود الواردة عن شهادة التعمير(ثانيا).

أولا- تعريف شهادة التعمير : فقد عرفها الفقهاء كالتالي: " هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزود بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك. وكذلك عرفت بأنها: تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار.[1]

وقد نصت المادة 02 من م ت رقم 19/15 على أنه في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 فإن شهادة التعمير "هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".

وبذلك فإن شهادة التعمير تمكن صاحب المصلحة في البناء على موقعه من خلال اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في البناء بمختلف اغراضه واستعمالاته وعليه فإن شهادة التعمير غير ملزمة، فليس لها نطاق زماني ومكاني محدد، أنها وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة

[1] عبد النور زوامية، امباركة بن خشيبة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد04، جامعة الجلفة، الجزائر، 2022، ص784.

بها، كما أنها ليست تصريح أو رخصة، بل مجرد وثيقة معلومات ولا تسلم إلابناء على طلب المعني، ولأنها تسلم لشخص طبيعي(الأفراد) أو شخص معنوي " مؤسسات عمومية" أو إدارات عمومية أو شركات فهي اجراء إداري اختياري، وبالتالي تخضعه لأحكام القانون الإداري.

ثانيا ـ القيود المقررة بموجب شهادة التعمير : حسب المادة 51 من القانون 29/90 المعدل والمتمم نجد أن شهادة التعمير هي جوازية، غير أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها فعلى صاحب الطلب أن يتقيد بمضمون طلب شهادة التعمير الذي يوضح هوية الشخص المعني ويشمل على البيانات التالية:

ـ موضوع الطلب

ـ اسم مالك الأرض

ـ العنوان والمساحة والمراجع المساحية ان وجدت

ـ تصميم حول الوضعية

ـ تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم

كما أن شهادة التعمير تعلم المالك بالشروط الواجب عليه أن يتقيد بها عند اعداده لمخطط البناء، فحسب المادة 04 من م ت 19/15 المعدل والمتمم نجدها تحدد:

ـ مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية

ـ الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية

ـ قابلية القطعة لإيصالها بشبكات الهياكل القاعدية المتعلقة بصرف المياه والكهرباء والغاز[1]

ـ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس القطعة موضوع الطلب والتي قد تؤدي إلى اقصاء البناء فوق القطعة الأرضية ويتعلق الأمر بظهور حركات زلزالية نشطة، حركات التربة، الفيضانات.....الخ.

ـ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.[2]

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاث (03) أشهر.

---

[1] عبد النور زوامية، امباركة بن خشيبة، المرجع السابق، ص784.

[2] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 73.

ولا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعميرأو بطاقة المعلومات.[1]

كما أضافت المادة 06 من م ت 19/15 على أنه: "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به،أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.[2]

يستشف من نص هذه المادة أن شهادة التعمير تجسد رقابة ضمنية كونها تثير مجموعة من النزاعات من حيث أن البلدية قد تخطئ أو قد تتعسف في تقييد حقوق البناء مخالفة حتى الأدوات التعمير، والتي ستتم دراسة المشروع على أساسها هذا ما يجعلها قيدا على إمكانية انجاز المشروع من حيث قابلية القطعة الأرضية لتحمل البناء.[3]

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

نظرا لضرورة اخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير والتي سنتطرق إليها في هذا الفرع من خلال تعريفها(أولا) والقيود المقررة بموجب شهادة التقسيم(ثانيا).

أولا- تعريف شهادة التقسيم : شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة اقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة، لأن المشرع الزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني بإحداث حصص مستقلة على ان يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك لتفادي الأخطار أو اضرار المعني، وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها وعليه فلا يمكن تقسيم البناء إلا بالحصول على هذه الشهادة.[4]

---

[1] راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15.
[2] راجع المادة، 06 من المرسوم 19/15.
[3] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 73.
[4] سارة عبابدية، (شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15)، مجلةتشريعات التعمير والبناء، جامعة تبسة، العدد 03، سبتمبر 2017، ص207-208.

وجاء في نص المادة 59 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم: " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه على قسمين أو عدة أقسام"، ولا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

كما ورد في متن المادة 33 من م ت رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو سند إداري: شهادة المطابقة أوغيرها.[1]

ثانيا ـ القيود المقررة بموجب شهادة التقسيم : تعتبر هذه الشهادة ذات أهمية كبيرة في إطار تنظيم عمليات البناء لذلك الزم المشرع مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الاقدام عليه فهي تعد بمثابة ضابط قانوني لوضع حد للفوضى الناتجة عن ادخال تغييرات وإنشاء حصص حسب الأهواء وهو ما يؤدي الى اختلال في جمال المباني وفشل السياسة العمرانية وتذبذبها وفي هذا السياق نجد المشرع الجزائري قد وضع شروطا في حالة ما إذا قرر المالك تقسيم منزله عليه التقيد بها.

أـ من حيث شروط منح شهادة التقسيم : اشترط المشرع أن يتم تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية، أو من الوكيل عن المالك مع ضرورة إرفاق الطلب بنسخة من عقد الوكالة وهذا ما اقرته المادة 34 من م ت 19/15 المعدل والمتمم، كما اضافت المادة 35 من نفس المرسوم على أنه للحصول على شهادة التقسيم ينبغي على طالبها أن يشكل ملف يحتوي على تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة، مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.[2]

التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 تبين:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية وكذا تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.[3]

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص143-144.
[2] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 75.
[3] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 75.

وحسب المادة 36 من م ت رقم 19/15 المعدل والمتمم يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس(05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية[1]، وينبغي أن تكون هذه الوثائق مطابقة لتشكيل الملف بمعنى أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ب ـ من حيث الشروط الموالية لمنح شهادة التقسيم : اشترط المشرع أن يتم شهر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية المختصة ويجب عند ايداعها قصد شهرها أن تكون مرفقة بمخطط سبق وأن أشرنا اليه معد على سلم 1/2000 او 1/5000 يمثل كل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم، ومشيرا إلى الحدود والمساحات للحصص الناجمة عن هذه القسمة.[2]

وحسب المادة 39 من م ت رقم 19/15 المعدل والمتمم على أنه قيد المالك بثلاث سنوات وهي مدة صلاحية شهادة التقسيم من تاريخ تبليغها للقيام بتنفيذ الأشغال.[3]

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء ثم تقوم بالبحث في مدى مطابقة الاشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، إذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع من خلال تعريفها(أولا) والقيود المقررة بموجب شهادة المطابقة(ثانيا).

أولا- تعريف شهادة المطابقة : تنص المادة 75 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم " يتم عند إنتهاءأشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي"، انطلاقا من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ينتمي للقانون العام أو الخاص بعد انتهاء اشغال البناء، أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض اجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وهو ما أكدته المادة 56 من القانون 29/90 التي جاء فيها ما يلي:

" يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".[1]

---

[1] راجع المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15.
[2] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص76.
[3] راجع المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ولأن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة تاركا المجال للفقهاء نورد بعضها فيمايلي:

عرفت شهادة المطابقة بأنها: تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.

على ضوء التعريفات السابقة يمكننا صياغة تعريف لشهادة المطابقة بكونها قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يشهد فيه بمطابقة الأشغال المنجزة برخصة البناء المسلمة ويقر بإمكانية شغل واستغلال البناء لما خصص له.[2]

ثانيا- القيود المقررة بموجب شهادة المطابقة : جعل المشرع مسالة الحصول على شهادة المطابقة امرا وجوبيا إذ لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، إذ تعد هذه الشهادة بمثابة قيد على المالك الالتزام بنطاقها وشروط تسليمها.

أ- من حيث نطاق تطبيق شهادة المطابقة : حسب المادة 15 من القانون 15/08 يتبين لنا أن المشرع حصر البنايات التي يجب الحصول على شهادة مطابقة بشأنها ويتعلق بالأمر:

- البنايات غير المتممة والتي يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء مستثنيا من ذلك:
- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بالمواقع السياحية والاثرية.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وكذا الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.[3]
- البنايات المعرضة للأخطار الطبيعية والبيئية.

---

[1] ولد رابح صافية اقلولي، المرجع السابق، ص 175-174.
[2] عبد الله لعويجي، (شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة 01، العدد01، الجلد 08، الجزائر، 2021، ص49-50.
[3] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 77-78.

ـ البنايات المتواجدة بالمواقع التي تضر بالمنشات العمومية وهو ما نص عليه المشرع بموجب المادة (16) من القانون المذكور أعلاه، إذا نجد المادة (17) منه تؤكد على أن البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة والمذكورة في المادة (16) أعلاه يجب أن تكون موضوع هدم وتقع الأعباء على عاتق المخالف.

ب ـ من حيث الشروط المتعلقة بشهادة المطابقة : اشترط المشرع على المستفيدين من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الاشغال أن يقوموا بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال في نسختين وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، وفي حالة عدم إيداع المعني للتصريح فإن مطابقة الاشغال تجري وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على الولاية.

كما أضافت المادة 68 من م ت 19/15 المعدل والمتمم على أنه إذا أثبت محضر الجرد المعد بعد عملية مراقبة المطابقة أن الاشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء ففي هذه الحالة تسلم شهادة المطابقة أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم مطابقة الاشغال للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء فهذا لا يمكنه استلام شهادة المطابقة وإلا بعد قيامه بإجراء المطابقة ويحدد له أجل لا يتجاوز ثلاثة(03) أشهر للقيام بذلك.

وإذا انقضى الأجل المحدد أعلاه ولم يقم بالإجراءات اللازمة للقيام بعملية المطابقة يمكن للإدارة أن تجبره على ذلك عن طريق" شرطة العمران"، أو ترفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف بمطابقة البناء أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن إصلاحه.[1]

وينبغي أن نشير إلى انه في حالة عدم إتمام انجاز الاشغال على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يقوموا بتقديم طلب للحصول على رخصة إتمام الإنجاز وهو ما نصت عليه المادة (23) من القانون 15/08 .

كما أكد المشرع بموجب المادة (29) من نفس القانون على أن تجديد الاجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز يكون من طرف مهندس معماري معتمد على الا يتجاوز هذا الاجل:

ـ أربعة وعشرين(24) شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني.
ـ اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال التجارة أو الخدماتي أو الحرفي.[1]

[1] المرجع نفسه، ص78-79.

ـ أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي ويسري حساب الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالقرار كما يجب على المالك أو صاحب المشروع عند استلامه لرخصة واتمام اشغال الإنجاز كما أنه مقيد بمدة ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز لينطلق في الاشغال كما يجب عليه أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف النفايات عند إتمام انجاز البناية، وكذا الحفاظ على المحيط من كل اشكال التلوث وعند اتمامه للأشغال يلزم بتقديم طلب تسليمه شهادة المطابقة.

ونظرا لما لهذه الشهادة من أهمية في مجال التناسق العمراني نجد المشرع قد شدد من حيث العقوبات المقررة على المخالفين لأحكام شهادة المطابقة التي تصل الى حد الحبس. [2]

ومن بين العقوبات المقررة ما نصت عليه المادة (82) من القانون 15/08 " يعاقب بغرامة من (20.000دج) إلى (50.000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، أو في حالة عدم امتثال المخالف يحبس لمدة ستة06 أشهر إلى اثني عشر(12) شهرا وتضاعف الغرامة".

ما يمكن قوله هو أن هذه القواعد الملزمة والتي رتبت جزاءات خطيرة قيدت المالك بعدم الخروج عن أحكام الرخصة بما في ذلك ترتيب اثار على المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

الفرع الرابع: شهادة قابلية الاستغلال

إن منح شهادة قابلية الاستغلال يرتبط بضرورة التنفيذ الجيد لأشغال التهيئة مع الاحكام المنصوص عليها، وهذا ما وضحه المشرع من خلال المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بحيث اقر صراحة بأنه لا يمكن التصرف في الأجزاء الناتجة عن تجزئة الأرض أو بناءها إلا بعد توفر شهادة قابلية الاستغلال وهذا القيد سوف نتطرق إليه من خلال هذا الفرع المتمثل في تعريفها (أولا)، وفي القيود المقررة بموجب شهادة التقسيم (ثانيا).

أولا- تعريف شهادة قابلية الاستغلال : لم يعرف المشرع شهادة قابلية الاستغلال، إلا أنه طبقا لنص المادة الاتية:

---

[1] راجع المادة 29 من القانون15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، ج ر العدد 44، 2008.

[2] فايزة تقرة، المرجع السابق، ص 79.

يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته بها اشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد انجاز اشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب ان يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الاشغال والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي نصت على :

يمكن تعريف هذه الشهادة بانها: عبارة عن قرار اداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تثبت إتمام تنفيذ اشغال التهيئة ومدى مطابقتها للأحكام المنصوص عليها في الوثائق والتصاميم التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة.[1]

ثانيا ـ القيود المقررة بموجب شهادة قابلية الاستغلال : بعد الانتهاء من الاشغال والتهيئة فرض المشرع في المادة 23 من ال مرسوم19/15 على طالب رخصة التجزئة طلب رخصة قابلية الاستغلال التي هي بمثابة رقابة بعدية تثبت مطابقة هذه الاشغال للرخصة، واتمام جميع الشبكات والتجهيزات ويجب أن التجزئة موصولة بجميع الشبكات الخارجية والمزودة بالمياه والطاقة الكهربائية والغاز.

كما أن هذه الشهادة شرط لبيع حصص الأرض المجزئة أو ايجارها، ويودع طلب شهادة قابلية الاستغلال في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود القطعة المعنية ويكون مرفقا بمجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 24 من م ت 19/15 والمتمثلة في تصاميم الجرد ومحضر استلام الاشغال، وذلك مقابل وصل استلام بين هذه الوثائق بالتفصيل.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك بعد المعاينة الميدانية والتحقيق في مدى مطابقة الاشغال والتهيئة المنجزة للأحكام المعمول بها والوثائق المقدمة.

[1] نور الهدى موهوبي، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، (رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م.د في القانون الخاص)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018-2019، ص173.

وتسلم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات خلال أجل لا يتعدى(30) يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية، ويتوقف هذا الأجل في حالة احتياج الملف لاستكمال بعض الوثائق والمعلومات ويسري من جديد بعد استكمالها كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل، بالإضافة لذلك منح المشرع للمعني هذه الشهادة بنفس طرق الطعن الممنوحة لطالب رخصة التجزئة بنفس الإجراءات والمواعيد.[1]

[1] عبد اللطيف فاضلة، محمد بوسلطان، نصر الدين بوسماحة، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران، 2017، ص 178.

خلاصة الفصل الثاني

يتبين من خلال هذا الفصل بأن المشرع الجزائري قد كرس جملة من القيود القانونية على حق الملكية العقارية، وذلك عبر آليتين أساسيتين متمثلة في التعمير التنظيمي والتعمير الفردي، بهدف تحقيق تنظيم عمراني وعقلاني ومتوازن.

ففي إطار التعمير التنظيمي، تم فرض قيود جماعية تشمل جميع العقارات الواقعة ضمن إقليم معين، وذلك من خلال أدوات التهيئة كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ومعامل الازدحام واللذان يعكسان حدود الاستغلال المكثف للمساحات العمرانية، كما تستند هذه القيود إلى قواعد العامة للتهيئة والتعمير، تحدد من خلال تعريفها وبيان مجالات تطبيقها.

أما على مستوى التعمير الفردي فتمارس القيود بصفة مباشرة على الأفراد من خلال اشتراطك الحصول على الرخص الإدارية كشرط لممارسة أي نشاط عمراني (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم)، إلى جانب الشهادات التعميرية المتمثلة في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة، والتي تعتبر بدورها وسائل قانونية تقيد سلطة المالك في التصرف وتخضعها لمراقبة إدارية دقيقة تهدف الى ضمان الانسجام مع التهيئة العامة للمجال.

وهكذا فإن التعمير بنوعيه التنظيمي والفردي يشكلان إطارا قانونيا متكاملا لضبط إستعمال العقار وتقييد حق المالك بما يضمن التوفيق بين حريته الفردية ومتطلبات النظام العام العمراني من التدهور والاعتداءات.

الخاتمة

الخاتمة

إن حق الملكية العقارية رغم مكانته الأساسية في المنظومة القانونية واعتباره من أبرز الحقوق العينية الأصلية، لم يعد ينظر إليه كحق مطلق يتمتع به المالك دون قيد أو شرط، بل أصبح مقيدا بجملة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وضمان التوازن بين الحقوق الفردية ومتطلبات الجماعية.

وقد بينت دراستنا أن هذه القيود تتجلى في القانون المدني من خلال حماية حقوق الجوار، ومنع التعسف في استعمال الحق، واحترام القواعد العامة المرتبطة بعدم الإضرار بالغير، أما في قانون التهيئة والتعمير فإن القيود تأخذ طابعا تنظيميا دقيقا، يتمثل في ضرورة الحصول على رخص التعمير واحترام أدوات التهيئة العمرانية.

وبذلك يمكننا القول أن القيود القانونية المفروضة على الملكية العقارية الخاصة تحقق قدرا من التوازن بين حماية الحق وتنظيم العمران، إلا أن هذا التوازن يظل نسبيا ويتوقف على مدى احترام الضوابط القانونية المقررة على الملكية العقارية الخاصة، والتعويضات العادلة عند تقييد هذا الحق، فالمشرع الجزائري لم يسع إلى تقييد حق الملكية بهدف التضييق على الأفراد بل لتنظيم هذا الحق بما يخدم الصالح العام.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية:

- حق الملكية العقارية ليس حقا مطلقا بل يخضع لقيود قانونية متعددة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة، وهذه القيود تصل إلى حد أن تفرض على المالك دون موافقته.

- رخص التعمير لم تعد مجرد إجراءات إدارية بل أصبحت وسيلة رقابة فعالة تفرض على المالك لضمان سلامة المشاريع العمرانية وتحقيق الأمن في المجتمع وتوافقها مع القوانين والمخططات العمرانية.

- المشرع الجزائري يعترف بالملكية العقارية الخاصة ويضمن حمايتها ولكنه وضع لها حدودا وقيودا لضمان الوظيفة الاجتماعية للملكية مثل تنظيم التهيئة العمرانية ونزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض عادل ومسبق للمالك.

- القيود القانونية على الملكية العقارية تساهم بشكل كبير في حماية البيئة وضبط النمو العمراني تفاديا للفوضى العمرانية.

- القيود القانونية لا تهدف إلى المساس بجوهر الحق إنما لضبط ممارسته لما يخدم الصالح العام وليحافظ على التوازن البيئي والمعماري.

- إطلاق يد المالك دون ضوابط يؤدي إلى فوضى عمرانية وإضرار بالمصلحة الجماعية وهو ما سعى المشرع إلى تفاديه بسن تشريعات دقيقة في القانون المدني وقانون التهيئة والتعمير.

ومن هذا المنطلق فقد بات من الضروري تقديم بعض التوصيات وهي كالآتي:

- ضرورة تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة برخص التعمير لتفادي التأخير والتعقيدات أي تسهيل الإجراءات للفرد.

- تطوير نظام متابعة وتقييم مستمر لتطبيق القوانين لضمان فعاليتها وتحسينها بمرور الوقت.

- تشجيع استخدام التكنولوجيا الحديثة في مراقبة الأراضي والبناء مثل الطائرات بدون طيار ونظام المعلومات الجغرافية لتحسين الرقابة وتقليل التعديات على أملاك الغير.

- رقمنة وثائق التعمير وبيانات الملكية العقارية لتسهيل الوصول إلى المعلومات من قبل المواطنين والمستثمرين وتحقيق الشفافية في تسيير العقار.

- ينبغي تفعيل دور القضاء في مراقبة مدى مشروعية القيود القانونية المفروضة على الملكية العقارية والتصدي لأي تعسف إداري أو غموض تشريعي يؤدي على المساس غير المشروع بحقوق المالكين.

- يوصى بإقرار مبدأ التعويض العادل في كل حالة يمنع فيها المالك من إستعمال عقاره استعمالا عاديا بسبب قيود قانونية صارمة خصوصا عندما لا يترتب على العقار أي مصلحة مباشرة للمالك.

- يوصى بإطلاق حملات تحسيسية وقانونية توضح للمالكين حقوقهم والقيود المفروضة على ملكياتهم والعمل على تحيين وتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بالقيود لتكون أكثر دقة ووضوح للفرد.

" تم بحمد الله تعالى ".

قـــــائمة

المـــــراجع

قائمة المراجع

أولا - القرآن الكريم:

سورة الأنبياء، الآية 30.

ثانيا - الكتب:

1. السنهوري، عبد الرزاق أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية،** دار إحياء التراث العربي، (د ط)، بيروت، 1968.
2. الطماوي، سليمان محمد، **الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة،** دار الفكر العربي، (د ط)، القاهرة، 1973.
3. أبو السعود، رمضان، **النظرية العامة للحق،** دار جامعة الجديدة، (د ط)، الإسكندرية، 2005.
4. زرارة، عواطف، **التزامات الجوار في القانون المدني،** دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2009.
5. سعد، نبيل إبراهيم، **الحقوق العينية الأصلية (أحكامها، مصادرها(،** منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، 2010.
6. قاسم، محمد حسين، **موجز الحقوق العينية الأصلية،** منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2010.
7. مقلاتي، منى، **النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري،** دار الجامعة الجديدة، (د ط)، الإسكندرية، 2014.
8. إقلولي أولد رابح، صافية، **قانون العمران الجزائري،** دار هومة للنشر والتوزيع، (د ط)، الجزائر، 2014.
9. حمدي باشا، عمر، **منازعات التعمير،** دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2021.
10. شامة، سماعين، **النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية،** دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د ط)، بوزريعة، الجزائر، (د س ن.(
11. زيدان، حسين زكي، **حدود المسؤولية عن مضار الجوار في الشريعة الإسلامية والقانون المدني،** دار الكتاب القانوني، (د ط)، كلية الحقوق، جامعة طنطا، (د س ن.(

ثالثا – الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ . أطروحات الدكتوراه:

1. زرارة، عواطف، **مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2012-2013.
2. موهوبي، نور الهدى، **رخصة التجزئة في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018-2019.

ب . رسائل الماجستير:

1. بورابة، مريم، **حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25**، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2011-2012.
2. شمام، فتيحة، **قانون التهيئة في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012.

ج . مذكرات الماستر:

1. خوادجية، سميحة حنان، **قيود الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة ماستر، (د ب)، 2007-2008.
2. تقرة، فايزة، **القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء والتعمير**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، 2011-2012.
3. حاج علي، سهيلة، **القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، 2011-2012.
4. صفرة، بشيرة، وبلعربي، دليلة، **الارتفاقات الإدارية كقيد على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012-2013.
5. بوشهير، شرف الدين، وسنوس، علي، **القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012-2013.
6. سلت، فاتح، **الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، الجزائر، 2014-2015.

7. طالب، خالد، **القيود القانونية الواردة على حق الملكية في العقار الفلاحي**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، الجزائر، 2014-2015.

8. متوي، عبد الكريم، ومعزوز، أمحمد، **القيود التي تلحق حق الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري**، مذكرة ماستر، جامعة تسمسيلت، الجزائر، 2016-2017.

9. خيذرى، نذير، ودوداري، محمد، **مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2016-2017.

10. بن علية، ضيف، **التنظيم القانوني لرخصة التجزئة**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، الجزائر، 2016-2017.

11. قادري، محمد، **القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية**، مذكرة ماستر، جامعة تيارت، الجزائر، 2019-2020.

12. زيدان، شهلة، **حماية ملكية المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2019-2020.

13. موساوي، نسرين، **قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وانعكاساتها على الصورة الحضارية للمدينة**، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2020-2021.

14. قرداي، عبد الحفيظ، **القيود القانونية الواردة عن العقار الفلاحي**، مذكرة ماستر، جامعة غرداية، الجزائر، 2022.

15. لواشني، الضاوية، **قواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، 2022-2023.

16. أولاد المختار، الزهرة، وهوصاوي، نذير، **رخصة الهدم ومنازعاتها في القانون الجزائري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة غرداية، الجزائر، 2023.

17. بناني، ريم، وطالبي، زينة، **القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة المقررة للمصلحة العامة**، مذكرة ماستر، جامعة البويرة، الجزائر، (د س ن)

18. قاجة، خولة، وقليل، ابتسام، **الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة**، مذكرة ماستر، جامعة غرداية، الجزائر، (د س ن)

د . مذكرات الليسانس:

1. عبيكشي، عثمان، وسالمي، عيسى، **قيود الجوار الواردة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة ليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، 2009.
2. صوالحي، كريمة، وعليلي، حفصة، **قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري وضمانات احترامها**، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2010-2011.
3. خديم، حميدة، وآخرون، **القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية**، مذكرة ليسانس، جامعة المدية، الجزائر، 2012-2013.

رابعا - المقالات العلمية:

1. مجاجي، منصور، "رخصة البناء كأداة التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، **مجلة المركز الجامعي يحيى فارس**، العدد الحادي عشر، المدية، 2012.
2. سليمي، الهادي، "دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الجزائري"، **مجلة المعيار**، العدد 01، تيارت، 2015.
3. ولد خصال، محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة"، **مجلة المعارف**، العدد 19، البويرة، 2015.
4. سالمي، موسى، "شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون المدني الجزائري"، **مجلة العلوم القانونية والسياسية**، العدد 02، الأغواط، 2017.
5. عبابدية، سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، **مجلة تشريعات التعمير والبناء**، العدد 03، جامعة تبسة، 2017.
6. فاضلة، عبد اللطيف، وآخرون، (بدون عنوان(، **مجلة القانون، المجتمع والسلطة**، جامعة وهران، 2017.
7. بربيح، محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، **مجلة تشريعات التعمير والبناء**، العدد الخامس، جامعة وهران 02، 2018.
8. سعيدان، أسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون المدني الجزائري"، **حوليات جامعة الجزائر 01**، العدد 33، الجزائر، 2019.

9. العيفاوي، كريمة، "القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني"، **دفاتر السياسة والقانون**، المجلد 13، العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021.

10. بودقزدام، سامية، والغات، ربيحة، "الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية - دراسة فقهية قانونية تحليلية"، **مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية**، المجلد 04، العدد 02، جامعة الجزائر 01، 2021.

11. لعويجي، عبد الله، "شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، **مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية**، المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 01، 2021.

12. درايسي، ميلود، "قيود وضوابط التعمير والبناء في التشريع الجزائري"، **مجلة صوت القانون**، العدد 04، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022.

13. زوامية، عبد النور، وبن خشيبة، امباركة، "عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15"، **مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية**، المجلد 15، العدد 04، جامعة الجلفة، 2022.

خامسا - المطبوعات والمحاضرات:

1. بوضياف، مصطفى، **قضايا ومسائل عقارية**، دروس ألقيت على طلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، 2020.

2. مجاجي، منصور، **محاضرات قانون التهيئة والتعمير**، ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2020.

سادسا - النصوص القانونية:

أ . الدستور:

1. المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتضمن التعديل الدستوري لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادرة بتاريخ 8 ديسمبر 1996.

2. دستور الجزائر لسنة 2020، المؤرخ في 01 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

ب . الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

ج . القوانين:

1. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.
2. القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52.
3. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
4. القانون رقم 2000-03، المؤرخ في 05 أغسطس 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية، العدد 48.
5. القانون رقم 05-12، المؤرخ في 22 أوت 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، المعدل والمتمم.
6. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
7. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.

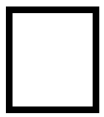
د . المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يتعلق بأدوات التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26.
2. المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتمم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتعلق بكيفيات تطبيق قانون نزع الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 49.
3. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 .

سابعا . الاجتهاد القضائي

1. قرار قضائي، صادر في 15 نوفمبر 1989، المجلة القضائية، رقم الملف 474.

الفهرس



الفهرس

مقدمة ..... ب
الفصل الأول القيود القانونية الواردة عن الملكية العقارية في القانون المدني 6
المبحث الأول: القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة..... 7
المطلب الأول: قيود تلغي حق الملكية من مالكها 7
الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية..... 7
الفرع الثاني: الاستيلاء المؤقت 14
الفرع الثالث: الشفعة الإدارية 19
الفرع الرابع: التأميم 23
المطلب الثاني: قيود تحد من ملكية المالك..... 24
الفرع الأول: قيد الإرتفاقات الإدارية 25
المبحث الثاني : القيود المقررة للمصلحة الخاصة 33
المطلب الأول: قيود الجوار العامة..... 33
الفرع الأول: قيد عدم التعسف في استعمال الحق 33
الفرع الثاني: قيد مضار الجوار غير المألوفة..... 34
المطلب الثاني: قيود الجوار الخاصة..... 38
الفرع الأول: القيد الخاص بموارد المياه..... 38
ثالثا ـ حق الصرف أو المسيل : هو الحق الذي بموجبه يحق لمالك الأرض البعيدة عن المصرف العام ان يستعمل المصرف الخاص المملوك لجاره بعد ان يستوفي الجار حاجته. 42
الفرع الثاني: قيد المرور 44
الفرع الثالث: قيد التلاصق في الجوار..... 49
خلاصة الفصل الأول..... 51

الفصل الثاني القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية في قانون التهيئة والتعمير 53
المبحث الأول: القيود المقررة بموجب التعمير التنظيمي 54
المطلب الأول: القيود المقررة بموجب مخططات التعمير 54
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)..... 55
الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS) 58
الفرع الأول: مفهوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير 61
الفرع الثاني: القيود المقررة بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير 62
المبحث الثاني: القيود المقررة بموجب التعمير الفردي..... 65
المطلب الأول: القيود المقررة بموجب الرخص 65
الفرع الأول: رخصة البناء..... 65
الفرع الثاني: رخصة التجزئة..... 71
الفرع الثالث: رخصة الهدم..... 74
المطلب الثاني: القيود المقررة بموجب الشهادات 79
الفرع الأول: شهادة التعمير 79
الفرع الثاني: شهادة التقسيم..... 81
الفرع الثالث: شهادة المطابقة..... 83
الفرع الرابع: شهادة قابلية الاستغلال 86
خلاصة الفصل الثاني..... 89
الفهرس 102