



الشهيد الشيخ العربي التبسي

تبسة- الجزائر

فئة الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

الماستر

تخصص: قانون عقاري



بعنوان:

قيود المصلحة العامة
الواردة على الملكية

إعداد الطالبة

إشراف الأستاذة

بوكرم مريم

منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	مناقش
طارق	أستاذ محاضر	رئيسا

	أ	مخلو m ف
مشرف	أستاذ مساعد محاضر أ	نورة منصوري

السنة الجامعية: 2023/2022

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد
على هذه المذكرة من
آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

مصداقا لقول الله تعالى:
"ولئن شكرتم لأزيدنكم"
"

ربنا لك الحمد على
توفيقي، وتيسيري،
لإتمام هذه المذكرة،
التي أرجوا الله أن يكون
غيرها النفع لمن أعدها
وقراها.

اتقدم بجزيل الشكر
والتقدير الى اساتذتي
الاجلاء ومن مد لي يد
العون لإنجاز هذه
المذكرة،

وأخص بجزيل الذكر
ووافر العرفان ل
الدكتورة منصورى نورة
لتفضلها بالإشراف على
هذه المذكرة ،
الشكر الموصول لأعضاء
لجنة المناقشة الذين
تفضلوا بقبول تقييم
هذه المذكرة
كذلك اشكر كل من قدم
لي يد العون من قريب
او بعيد

اهداء

أهدي عملي هذا الى كل من احبهم
الى تاج الفخر الذي لا طالما حملته على راسي الى أمي الحبيبة
الى من كان و مازال سندي ووسام عزتي و كبريائي الى أبي الغالي
الى أخواني " زيدان و يوسف " حفظكم الله و رعاكم
الى كل أفراد عائلتي كبيرا و صغيرا
و الى من قدمت لي دعم في هاذا العمل فاتن ادامك الله و رعاك
إلى الأستاذة الفاضلة مشري نورة التي لم تبخل عليا طيلة مسيرتي الدراسية
حفظك الله

قائمة المختصرات

جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية	ج ر ج ج
دون طبعة	د ط
صفحة	ص
عدد	ع

مقدمة

ان حق الملكية يعتبر أحد أهم وأوسع الحقوق التي يعترف بها القانون للأشخاص فهو يمنح لصاحبه سلطة كاملة على الشيء المملوك، وبالتالي يتيح له حق التصرف والاستعمال والاستغلال بحرية.

وتصنف الملكية العقارية إلى عدة تصنيفات منها الملكية العقارية العامة التي تخضع لتصرف الدولة والملكية العقارية الخاصة التي تخص أفراد معينين، وعلى الرغم من أن حق الملكية العقارية الخاصة مخول قانونيا للأفراد إلا أنه ليس حقا مطلقا بل يفرض عليه مجموعة من القيود نظرا لأن حق الملكية العقارية يؤدي وظيفة اجتماعية تتوازن بين مصلحة المالك الفردي ومصلحة المجتمع، ومن ثم يكمن الهدف الأساسي لهذه القيود في تحقيق المصلحة العامة فعند ظهور هذه القيود تصبح الدولة قادرة على التدخل والتنظيم والرقابة على العقارات والتي تعتبر الدعامة الأساسية للتنمية المستدامة والحفاظ على التوازن الاقتصادي.

أهمية الموضوع

من الناحية العلمية يعد حق الملكية من أهم الحقوق نظرا للعناصر المهمة التي يتمتع بها والتي يتم منحها للمالك، حيث تكفل هذا الحق وتحميه جل التشريعات المعمول بها أما من الناحية العملية تتجلى أهمية حق الملكية في العديد من النزاعات التي يتم تقديمها أمام القضاء الإداري، حيث تتناول هذه النزاعات قضايا مثل تجاوز السلطة والمخالفات القانونية التي قد تؤثر على حق الملكية، بالإضافة إلى دعاوى الإلغاء والتعويض التي تتعلق بخرق الحقوق الممنوحة للمالك يثبت وجود هذه النزاعات توفير الحماية القانونية لحقوق الملكية بحيث يتعين على النظام القانوني أن يكون قادرا على التعامل مع هذه النزاعات وحلها بطرق عادلة ومنصفة، وذلك من أجل توفير العدالة لجميع الأطراف المعنية وبالتالي فإن فهم أهمية حق الملكية في النظام القانوني وتطبيقها بشكل صحيح يلعب دورا حاسما في ضمان استقرار العلاقات الاجتماعية والاقتصادية.

دوافع اختيار الموضوع

من المتعارف عليه أن كل باحث يقوم ببحث معين وفي أي مجال كانت له أسباب لاختيار الموضوع منها ما هو سبب شخصي (ذاتي) ومنها ما هو موضوعي. الأسباب الذاتية ميلى للقانون المدني وتعمقي في معرفة الملكية العقارية الخاصة وما يترتب عنها من قيود أما عن الأسباب الموضوعية حيث تكمن في أهمية الموضوع خاصة في ظل الاعتداءات على هذا الحق.

الإشكالية

انطلاقا مما سبق تناوله يمكننا طرح الإشكالية التالية:

➤ فيما تتمثل القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و كيف يتم تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والفرد المالك ؟

المنهج

وللإجابة عن الإشكالية اعتمدنا منهجين ثنائيين :

- المنهج الوصفي من خلال تقديم التعاريف و الأهمية و تبيان الخصائص
- المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية و تبيان أحكامها والأسس التي تقوم بها.

اهداف الدراسة

يهدف موضوع الدراسة إلى تحقيق أهداف اجتماعية نظرا للدور الهام الذي تلعبه القيود في حق الملكية العقارية.

الدراسات السابقة

نجد العديد من الباحثين تطرقوا في أبحاثهم الى دراسة قيود الملكية العقارية الخاصة بصفة معمقة حيث تعددت الدراسات السابقة لهذا الموضوع فنذكر منها :

- روابح سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص حقوق الانسان والحريات العامة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2016/2015.
- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون الاداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية ، جامعة باتنة، 2006.
- حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل م د، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 ، الاخوة منتوري، 2019_2020.
- مزود فلة، القيود الإدارية على التصرف في الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة بجاية ، 2021/2020.
- خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013_2014.

الصعوبات

تتعدد المراجع وتتزايد في موضوع قيود الملكية العقارية، وكذلك تكثر النصوص القانونية المرتبطة بحق الملكية. وهذا يجعل تحليل هذه النصوص وفهم أحكامها أمرا صعبا.

صعوبة الموضوع تكمن بشكل خاص في التغيرات المتعددة التي شهدتها عبر المراحل المختلفة. فقد اعتبر المشرع الجزائري موضوع قيود الملكية العقارية غير ثابت، مما يصعب علينا تحديد معايير واضحة لتصنيف هذه القيود وتفسيرها.

و بناء على ذلك، يشكل التعامل مع هذا الموضوع تحديا بالنسبة للباحثين والممارسين في المجال القانوني، حيث يتطلب فهما عميقا للمراجع القانونية والتطورات القانونية التي تطبق على حق الملكية.

التصريح بالخطة

من خلال دراستنا لهذه القيود اتضح أنه يمكن تقسيم بحثنا الى خطة ثنائية الفصلين حيث خصصنا في (الفصل الأول) بحثنا الى القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة والذي بدوره قسم الى ثلاث مباحث في المبحث الأول تناولنا مفهوم الملكية العقارية الخاصة و المبحث الثاني تناولنا قيود ترد على حق التصرف و المبحث الثالث الى قيود ترد على حق الانتفاع أما بخصوص (الفصل الثاني) الذي جاء بعنوان القيود الواردة على تسيير حق الملكية العقارية الخاصة فارتأينا تقسيمه الى مبحثين درسنا في المبحث الأول قيود ترد على العقار الفلاحي و المبحث الثاني الى قيود ترد على العقار الحضري.

الفصل الأول: القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الأول: القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة.
كفلت جل التشريعات حق الملكية العقارية خاصة باعتبارها من أهم الحقوق العينية، حيث تبرز لصاحب الشيء المملوك حق الرقبة أي أنه يتصرف في ملكيته كما يشاء ولهذا أقر المشرع الجزائي هذا الحق من خلال مجموعة النصوص القانونية مثل الدستور و القانون المدني و غيره، لكن مع التطور التاريخي و الاقتصادي أصبحت الملكية العقارية الخاصة حق غير مطلق بل ترد عليه مجموعة من القيود كغيرها من الحقوق وهذا لتحقيق المصلحة العامة وتأدية الوظيفة الاجتماعية داخل المجتمع ، حيث

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

تنوعت واختلفت هذه القيود فمنها ما يأتي على أصل حق الملكية فيصل الى حد المساس بحق التصرف من الملكية مثل قيد نزع الملكية الذي بدوره يحرم المالك بصفة مباشرة و نهائية من ملكيته ، وأيضاً مثل قيد الشفعة الإدارية ومنها ما هو متوقف على حق الانتفاع فقط ، فيرد عليه المساس بجزء من الملكية مثل ما ورد عن قيد الاستيلاء المؤقت الذي يحرم المالك من ملكيته الخاصة لمدة معينة و كذلك الحال بالنسبة لقيد الإرتفاقات الإدارية.

ان مختلف هذه القيود التي وردت على أصل حق الملكية العقارية الخاصة جاءت تحت ما يسمى بالقانون العام، الا ان لكل منها نظامه وقوانينه الخاصة، وهذا ما سنتطرق له من خلال فصلنا الأول، حيث ارتأينا تقسيمه الى ثلاث مباحث:

- **المبحث الأول: حق الملكية العقارية الخاصة.**
- **المبحث الثاني: قيود ترد على حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة.**
- **المبحث الثالث: قيود ترد على حق الانتفاع في الملكية العقارية الخاصة.**

المبحث الأول: حق الملكية العقارية

للقوف على حق الملكية العقارية يقتضي علينا الوقوف على مختلف مفاهيمها والاسس التي تقوم عليها كذلك ما يميزها وعناصرها التي تتركز بها، اضافة الى نطاق حق الملكية العقارية وما ينتج عنه و سنتناول كل هذه النقاط من خلال مبحثنا وفقا لمطلبين حيث خصصنا **المطلب الاول** الى مفهوم حق الملكية العقارية و**المطلب الثاني** الى نطاق حق الملكية العقارية.

المطلب الاول: مفهوم حق الملكية العقارية

لقد تعددت الآراء الفقهية حول مفهوم حق الملكية وذلك من خلال ما يمنحه للمالك من سلطات، وكذلك بالنظر الى نطاق هذا الحق ومن أجل توضيح مفهوم حق الملكية العقارية سنتناول من خلال **(الفرع الأول)** تعريف الملكية العقارية الخاصة، ثم من خلال **(فرع ثاني)** سندرس خصائص الملك العقارية الخاصة، واخيرا سنتطرق في **(الفرع الثالث)** الى سلطات او عناصر حق الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الاول: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

يعتبر حق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية، ومن أبرز المسائل التي تتضمنها دراسة الحقوق العينية الأصلية باعتبار هذا الحق هو الاساس الذي تنفرع منه بقية الحقوق العينية الاخرى وتستمد احكامها منه.¹ ولكي يتم تعريف الملكية العقارية الخاصة يتوجب علينا معرفة حق الملكية وتعريف العقار أولا.

أولاً: تعريف حق الملكية

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على ان: " الملكية هي حق تمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".² كذلك نصت المادة 676 من نفس القانون على انه: " لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك ".³ نلاحظ من خلال المادتين ان المشارع الجزائري قد عرف حق الملكية انطلاقاً من سلطات التي تخول لمالكها كذلك ما يتعلق بالملك. فتطرق لتعريف حق الملكية عبد الرزاق سنهوري حيث عرفها على انها: " حق ملكية شيء، وهو حق الاستئثار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون".⁴

¹ - مزود فلة، القيود الإدارية على التصرف في الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة بجاية. 2021/2020، ص 18.

² - المادة 674 من الامر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

³ - انظر المادة 676 من الأمر 75-58، السابق الذكر.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي، لبنان، بيروت، د سنة، ص 493.

ثانيا: تعريف العقار

عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 683 من القانون المدني: " على انه كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"¹.

ونصت المادة 684 من القانون المدني على انه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"².

العقارات هي الاشياء الثابتة الحائزة لصفه الاستقرار، سواء كان ذلك من أصل خلقتها او بصنع صانع لا يمكن نقلها دون ان يعتريها تلف او خلل والارض هي المثال المناسب للعقار نظرا لاستقرارها وثباتها بحيزها.³

ثالثا: تعريف الملكية العقارية الخاصة

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري حيث نصت على أن: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال المالك وفقا لطبيعتها او غرضها"⁴.

فالملكية العقارية اذ لا تعدو سوى ان تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.⁵

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة

يتميز حق الملكية العقارية الخاصة بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيره من الحقوق سنتناولها كالاتي:

أولا: حق جامع مانع

يقصد بخاصية الحق الجامع انه لمالك العقار الحق في جميع السلطات الممكنة، فهو يجمع بين يديه كل الإمكانيات المتصورة من سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولا يحد من سلطاته الا ما تفرضه النصوص القانونية، فالأصل ان هذه السلطات تعود للمالك فاذا ادعى غيره شيئا كان عليه عبء إثبات ذلك.⁶

1 - انظر المادة 683 من الأمر 75_58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

2 - انظر المادة 684 من الأمر نفسه.

3 - مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ال عدد6، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، جانفي، 2016، ص49.

4 - المادة 27 من القانون 90_25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95_26، ج ر ج ج، اول جمادى الاولى عام 1411هـ، العدد 49، ص 1563.

5 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة للنشر والطباعة، الجزائر، ص5.

6 - نعيمة عبد الرحمان، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة الاسلامية منها، دراسة مقارنة، المجلد 2، العدد 8، مجلة المداد، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2017، ص 224.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

ويقصد بالحق المانع انه حق مقصور على المالك وحده دون غيره، فلا يجوز لأحد ان يشاركه في ملكه او ان يتدخل في شؤون ملكيته.¹
ثانيا: حق دائم

ليس القصد من دوام حق الملكية نسبة الى شخص المالك للأبد، لعدم بقاء شخص واحدا على الدوام والغالب في الامر انتقال الملكية من شخص لآخر، وذلك عن طريق التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والهبة، او الوفاة الى ورثة المالك بعد وقت محدود، لا يجاوز عمر المالك، وتغير الشخص لا يقيد تأييد الملكية، بل دوامها، فلا تنته الا بأوجه انتهاء الشيء المملوك.²

قد جسد القضاء الجزائري خاصية الديمومة لحق الملكية في احدى القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، يتعلق الامر بالقرار الصادر بتاريخ 22-11-2000، حيث جاء في منطوقه ما يلي: "... حق الملكية حق دائم لا يتقادم بعدم الاستعمال او بعدم المطالبة به...".³

ويعنى اخر فدوام حق الملكية، يقصد به انه حق دائم بالنسبة لشيء المملوك وليس بالنسبة الى الشخص المالك، كذلك ان الملكية تبقى ما دام الشيء المملوك باقيا.⁴

الفرع الثالث: عناصر حق الملكية العقارية الخاصة

كما سبق القول ان حق الملكية يخول لصاحبه سلطات على الشيء المملوك له، اذ بذلك يكون للمالك الحق ان يمارس سلطات الاستعمال والانتفاع والتصرف.

اولا: سلطة الاستعمال

يقصد بالاستعمال سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستخدام عموما الى حد امكانية استهلاكه⁵، حيث يستطيع المالك ان يستعمل العقار استعمالا شخصيا كالسكن في المنزل، ويعتبر كذلك من قبيل الاستعمال اعمال الحفظ والصيانة للعقار مثل ترميم المنزل او تعليته، ويعد استعمالا كذلك اتلاف العقار ولا حد لسلطات المالك في ممارسة هذا الحق، الا ما حدده القانون من قيود.⁶

ثانيا: سلطة الاستغلال

اعتبر الفقيه عبد الرزاق السنهوري: انه لما كان الإستغلال والإستعمال يقربان أحدهما الاخر فكلاهما استعمال للشيء، فاذا استعمل المالك الشيء بشخصه سمي هذا استعمالا، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل اجر يتقاضاه من الغير، سمي هذا استغلالا وقد يستغل المالك الشيء مباشرة بنفسه.⁷

1 - انظر عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 536

2 - انظر عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 536.

3 - قرار رقم 204939 بتاريخ 22_11_2000 في قضية (ا_ب) ضد (ا_خ) صادر عن المطبعة العليا، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر 2013، ص 407

4 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق الذكر، ص 25

5 - بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000_2001، ص 13.

6 - مزود فلة، مرجع سابق، ص 27.

7 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 496.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

ويقصد بسلطة الاستغلال القيام بالأعمال اللازمة من أجل الحصول على ثمار الشيء، فاستغلال منزل يكون بتأجيريه وتحصيل أجرته واستغلال الأرض الزراعية يكون بجني ثماره، وان عدم الاستعمال يعدل الاستغلال و كلاهما حق المالك، غير انه في العقار الزراعي او المعد للزراعة لا يجوز للمالك ان يدع ارضه بورا نظرا لأهميتها الاقتصادية، حيث ان عدم استغلال الاراضي الفلاحية يعد تعسف باستعمال الحق.¹

ثالثا: سلطة التصرف

التصرف هو سلطة المالك على الشيء الذي يملكه، وينصرف مفهوم التصرف في العقار الى نوعين:

1- التصرف القانوني: ويقصد به ان للمالك ان يتصرف في ملكه قانونيا، فيبرم جميع الاعمال القانونية التي من شأنها ان تؤدي حتى الى زوال حقه كليا او جزئيا.²

2- التصرف المادي: والذي قد يختلط بسلطة الاستعمال، فله ان يتصرف فيه تصرفا ماديا، فيأتي جميع الاعمال والتصرفات المادية التي تمكنه من استعمال شيء او اعدامه او التغيير فيه.³

المطلب الثاني: نطاق الملكية العقارية الخاصة

ان المالك له الحق في السلطات الثلاث على شيء المملوك، وبذلك يكون له حق في ملك الشيء اصلا وفرع، وبذلك سنتطرق من خلال هذا المطلب الى معرفة ملكية الارض وما فوقها وما تحتها.

الفرع الأول: ملكية العلو والعمق

بالرجوع الى نص المادة 675 من القانون المدني التي نصت على ان: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، حيث لا يمكن فصله عنه دون ان يفسد او يتلف او يتغير.

" وتشمل ملكية الارض ما فوقها وما تحتها الى حد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، ويجوز بمقتضى القانون او الاتفاق ان تكون ملكية سطح الارض منفصلة عن ملكية الارض وما فوقها وما تحتها."⁴

1 - مزود فلة، مرجع سابق، ص27،

2 - مزود فلة، مرجع سابق، ص28.

3 - تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 6، جامعة عباس لغرور، خنشلة، جانفي، 2019، ص 181

4 - انظر المادة 675 من الأمر 75_58، السابق الذكر.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

نلاحظ ان المشرع الجزائري من خلال نص المادة اقر للمالك الحق في ملكية العناصر الجوهرية لشيء ككل، حيث لو فصله تلف او هلك، ويمتد الحق الى كل ما هو فوق الملك وتحتة.

ملكية العلو: هي التي تمكن المالك من البناء او الاغراس في ارضه، ومد الاسلاك فوقها، وهي نفسها التي تمكنه من منع الاخرين من مثل هذا البناء او الاغراس او مد هذه الاسلاك، ومفاد ذلك كله ان ملكية الارض لا تقتصر على سطحها، بل تمتد الى ملكية ما فوقها من فضاء وما تحتها من اعماق، وبذلك فملكية سطح الارض تعد قرينة قانونية على ملكية العلو والعمق، غير ان هذه القرينة بسيطة قابلة لا ثبات العكس.¹

وقد اشار المشرع الجزائري من خلال فقره 03 من نص المادة سابقة الذكر على جواز فصل ملكية سطح الارض عن ملكية ما فوقها، وملكية ما تحتها ويكون ذلك بناء على تشريعات خاصة او بمقتضى الاتفاق، ومثل التشريعات الخاصة قانون المناجم يفصل ملكيتها عن ملكية الارض ويجوز تملك بالاتفاق ما فوق السطح او ما تحتة مستقلا عن السطح نفسه، ولا يعتبر هذا الاتفاق مخالفا للنظام العام وما حق القرار وحق الحكر وحق العلو الا ضرورة مختلفة في ملكية ما فوق السطح.²

الفرع الثاني: ثمار الشيء ومنتجاته وملحقاته

حسب نص المادة 676: "لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك".³

نلاحظ من خلال النص ان الملكية لا تتوقف على الملك ذاته بل تمتد لتشمل ما يتفرع عنه.

أولاً: ثمار الشيء

وهي كل ما ينتجه الشيء من غلة متجدده وقد تكون الغلة طبيعية (naturel) كزرع الذي يخرج في الارض من تلقاء نفسه، او صناعية (industriel)، كالحصول الذي يكون من عمل الطبيعة والانسان او مدنية (civil)، كأجرة الاراضي والمساكن⁴، والاصل ان الثمار ملك لصاحب الشيء الا إذا نص القانون على غير ذلك، كما نص على جعل الثمار للحائز حسن النية.⁵

ثانياً: المنتجات والملحقات

1 – المنتجات (produits): وهي كل ما يخرج الشيء من ثمرات غير متجددة، كما هو الامر في المناجم والمحاجر، وتتميز المنتجات بعكس ما تتميز به ثمار فهي غير دورية ولا متجددة، بل تخرج من الشيء في اوقات متقطعة غير منتظمة وهي تمس أصل الشيء وتنقص منه.⁶

1 - بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص24.

2 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 571.

3 - انظر المادة 676 من الأمر 75_58، السابق الذكر.

4 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص588.

5 - بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص26.

6 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 519.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

2 - الملحقات: هي كل ما اعد بصفة دائما لاستعمال شيء، طبقا لما تقتضي به طبيعة الأشياء، وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، ومنها حقوق الارتفاق والعقار بالتخصيص، وقد تكلم الدكتور عبد الرزاق السنهوري على امثلة من الملحقات للأرض الزراعية التي تدخل في ملحقتها حقوق الارتفاق والمواشي والآلات الزراعية وغيرها، ومما يعد عقارا بالتخصيص وكذلك المخازن.¹

المبحث الثاني: قيود ترد على حق التصرف

لقد تعددت مسألة القيود التي ترد على حق الملكية، فنذكر منها من خلال بحثنا هذا القيود التي ترد على حق التصرف، حيث سنتناولها من خلال مطلبين حيث خصصنا (المطلب الأول) الى قيد نزع الملكية للمنفعة العامة، ثم (المطلب الثاني) خصصناه الى قيد الشفعة الإدارية، وسندرس بحثنا كالاتي:

المطلب الأول: قيد نزع الملكية للمنفعة العامة

تعد عملية نزع الملكية للمنفعة العامة قيدا من قيود الملكية العقارية الخاصة، فهو اجراء من شأنه القيام بنزع وحرمان المالك من ملكه مقابل تعويض، ونظرا لأهمية الموضوع قررنا دراسته من خلال تبيان مفهومه، ونطاق نزع الملكية وكذلك اجراءاتها

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

سنتناول في هذا الفرع تعريف نزع الملكية من الناحية الفقهية ثم من الناحية التشريعية.

أولا: التعريف الفقهي لنزع الملكية للمنفعة العامة

لقد تعددت التعريفات الفقيه لنزع الملكية للمنفعة العامة، حيث نرى العديد من الفقهاء تطرقوا لهذا الموضوع، وهكذا عرفها الاستاذ محمد انس قاسم على انها: " اجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".²

كذلك عرفها الاستاذ محمد فؤاد مهنا بانها: " اجراء اداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويض عنه".³

اما بخصوص الدكتور سليمان الطماوي فعرفها على انها: " حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما ينال من ضرر".⁴

من خلال التطرق لمجموعة تعاريف الفقهاء نلاحظ انهم اجمعوا على تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث انها تعتبر اجراء اداري تقوم به الإدارة بشكل اجباري،

¹ - انظر بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص 26_27.

² - محمد انس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

³ - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1975، ص 837.

⁴ - محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975 ص 649.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

حيث من خلاله يحرم مالك من ملكه وهذا مقابل تعويض يكون منصفا ويشترط لهذه العملية ان تهدف الى تحقيق منفعة عامة.

ثانيا: التعريف التشريعي

لقد عرف المشرع الجزائري نزع الملكية للمنفعة العامة في مجموعة من القوانين نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري، على انها: " حق الإدارة في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها او نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلافا في مبلغ التعويض وجب ان يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، الا ان تحديد مبلغ التعويض يجب ان لا يشكل باي حال مانعا لحيازة الاملاك المشروعة"¹. كذلك نصت المادة 02 فقره 01 من القانون 11/91 على انه يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب املاك او حقوق عقارية، ولا يتم الا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية.² نلاحظ من خلال تعريف المشرع الجزائري انه اعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة طريقه استثنائية غير عادية لكي تكتسب الملكية العقارية الخاصة وتخرج عن تصرف وملك مالكيها وكذلك نص على شرط اللجوء لكامل الاساليب والطرق الممكنة قانونا خلافا للنزع وعند عدم نجاعتها يتم اللجوء الى هذه العملية.

الفرع الثاني: نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة

يقصد بنطاق نزع الملكية الدائرة التي يمارس فيها نزع الملكية، ولذلك سنذكر كل من أطراف نزع الملكية ومحل نزع الملكية
أولا: أطراف نزع الملكية
1. المستفيد من نزع الملكية:

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 186/93، ومن خلال نص المادة 2³ نلاحظ انها نصت على ما يجب ان يتكون منه ملف الاستفادة من نزع الملكية، ولكن هذا المرسوم لم يحدد الاشخاص القانونية التي يمكن ان تستفيد من نزع الملكية، وكذلك بالنسبة للقانون 11/91 بينما نجد المرسوم الوزاري المشترك رقم 7 الصادر في 11 ماي 1994، قد تناول هذه الحالة، اذ تمثلت مثلا في المؤسسات العمومية المستفيدة من نزع الملكية بواسطة الشخص الاقليمي الذي ترتبط به ولكن دائما في إطار انجاز مشاريع ذات منفعة عامة⁴

¹ - انظر المادة 677 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

² - المادة 02 من القانون 91_11 المتضمن قانون المتعلق بنزع الملكة من اجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج 23، شوال عام 1411هـ، عدد 21، ص 694.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93_186، المؤرخ في يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91_11، الصادر في 27 أفريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

⁴ - القرار الوزاري المشترك رقم 02، بتاريخ 7 جوان 1994، يحدد شروط واجراءات التنازل عن الاراضي والبنائيات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لعمليات التهيئة العقارية والتعمير.

2. المتضرر من نزع الملكية:

قد يكون الشخص الذي نزعت ملكيته طبيعيا او اعتباريا ولا يقع نزع الملكية على الاشخاص المعنوية العامة، حيث إذا ارادت الدولة الحصول على املاك تابعة للولاية او البلدية تقوم بالتخصيص.¹

لا يهم إذا كان الشخص الذي نزعت ملكيته وطنيا او اجنبيا، وتستثنى في هذه الحالة السفارات والقنصليات التابعة لدولة اجنبية لا نها تعد قطعة منها لا يجوز الاعتداء عليها للأعراف والقوانين الدولية التي تعدها عقارات مبنية على ارض اجنبية، وإذا كان الشخص الذي نزعت ملكيته مجهولا فان الإدارة يجب ان تحدد قيمة التعويض للمالك الممكن ظهوره بعد ذلك.

اما إذا كان المالك ميتا، فيتخذ قرار نزع الملكية من ورثته الذين يجب على الجهة نازعة الملكية ان تذكرهم في قرار النزع.²

3. الطرف النازع للملكية:

ان الجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العامة والشخص الوحيد الذي ينعقد له الاختصاص هو الدولة ممثلة في الوزارة والوالي. ان قصور نزع الملكية على الدولة سببه ان نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة، فالملكية الخاصة للأفراد محمية قانونا ومضمونة دستوريا من الاعتداء والسلب ويشكل نزعها للمنفعة العامة استثناء عن حرمة الملكية.³

ثانيا: محل نزع الملكية

المقصود بالمحل هو المحل الذي يسمح به المشرع للإدارة المساس بملكية الافراد، وبالرجوع الى نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري⁴، وما جاء في المادتين 2 و3 من القانون 11/91، فان اجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يرد فقط على الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية كحق الارتفاق وحق الانتفاع التابع للأفراد دون المنقولات، ولكن الفقه والقضاء قد وسع من دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكتها الى المنقولات المادية والمعنوية، حيث انهم وصلوا الى اجازة نزع باطن الارض دون سطحها.⁵

الفرع الثالث: اجراءات نزع الملكية

تتم عملية، نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا لعدة اجراءات ووفقا لمراحل متسلسلة يجب على الإدارة القيام بها بدءا بأثبات المنفعة العامة وصولا لقرار نزع الملكية.

1 - فرحات بن جامع، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قانون اعمال، 2003_2004، ص 29.

2 - فرحات بن جامع، مرجع سابق، ص 30.

3 - بن عبد الله يحيى ايوب، دور الوالي في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مذكرة نهاية الدراسة، المدرسة الوطنية للإدارة، مولاي احمد مدغري، تخصص ادارة ومؤسسات عمومية، 2020_2021، ص 15.

3 - انظر المادة 677 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

5 - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الاداري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2006، ص 15

أولاً: إجراءات اثبات المنفعة العامة

نصت المادة 02فقرة 02 من القانون 11/91 السابق الذكر على انه ، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً للعمليات الناتجة عن تطبيق اجراءات نظاميه كالتعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت واعمال كبرى ذات منفعة عامة¹، وبالرجوع الى نص المادة 03 من نفس القانون التي تحدثت على مختلف المراحل كما يلي: " يخضع نزع ملكية عقارات او حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقاً ما يأتي:

- التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين واصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقسيم الاملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- قرار اداري بقابلية التنازل عن الاملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- يجب ان توفر الاعتمادات اللازمة التعويض القبلي عن الاملاك والحقوق المطلوب نزعها"².

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93³، على ان يقوم المستفيد من طلب نزع الملكية بتقديم تقرير يبرز فيه ان محاولاته للبحث عن العقارات لاقتنائها لم تأتي بنتيجة، اي سلبية عن طريق الاقتناء بالتراضي، هذا التقرير هو اول وثيقة في ملف الاستفادة كذلك تصريحا يوضح الهدف من العملية التي لا يجب ان تخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المرتبط بذلك، وكذلك مخططاً عن الاشغال من حيث موقعها واهميتها وتقريراً اخر عن تمويل المشروع الذي يراد انجازه والذي يتطلب ملكاً عقارياً لإجازه.⁴

1.التحقيق المسبق الاداري

في حالة استيفاء الملف المتضمن طلب نزع الملكية لجميع الشروط وبناء على نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 186/93 يقوم الوالي بعد دراسته الملف بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة اشخاص يكون أحدهما رئيساً لها لإجراء تحقيق بقصد اثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية⁵، حيث اكدت المادة 04 على ذلك من خلال نصها: " يكون اجراء تصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي الى قرار ثبوت هذه المنفعة"⁶.

2.قرار التصريح بالمنفعة العمومية

نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 سابق الذكر على ان السلطة المختصة في اصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة تكون حسب حالتين:

- إذا كانت الممتلكات او الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع بين ولايتين او عدة ولايات، فان القرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل قرار وزارى

¹ - انظر المادة 02 من القانون 91_11، السابق الذكر.

² - المادة 03 من القانون نفسه.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93_186، السابق الذكر.

⁴ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

⁵ - انظر المادة 03 من نفس المرسوم.

⁶ - انظر المادة 04 من نفس المرسوم.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

مشترك او قرارات مشتركة بين الوزير المعني بالعملية وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات او الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة.¹

نلاحظ من خلال نص المادة ان التصريح بالمنفعة العمومية تكون فيه جهتان منها التصريح بموجب قرار وزاري مشترك وكذلك تصريح بموجب قرار من الوالي

ثانيا: التحقيق الجزئي وقرار قابلية التنازل عن الملكية

1.التحقيق الجزئي:

يعتبر التحقيق الجزئي مرحلة تكميلية للمراحل السابقة حيث يمر بمجموعة من المراحل بدوره، وقد نص عليها القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186.

حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 على انه: " يصدر الوالي خلال الايام 15 الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن تصريح بالمنفعة العمومية، قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي، ويجب ان يبين هذا القرار ما يأتي:

- اسم المحافظ المحقق ولقبه.

- المقرر او الاماكن والايام والاوقات التي يمكن ان تتلقى فيها تصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه " ².

2.تقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية (التعويض):

بالنظر الى نص المادة 21 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، وكذلك المادة 31 و32 من المرسوم التنفيذي 186/93، تعد مصالح ادارة الاملاك الوطنية تقريبا تقريبا لتقييم الاملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد اخطارها بواسطة ملف يشتمل على ما يأتي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية

- التصميم الجزئي المرفق بقائمه المالكين ونوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 19 و18 من هذا القانون.³

توجد على مستوى كل المديرية الولائية للاملاك الوطنية مصلحة تختص بتنظيم الاملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها وهي مصلحة التقييمات والخبرات العقارية التي تعتمد في ذلك على نتائج تحقيق الجزئي، حيث تتمكن هذه المصلحة من تقدير التعويض المتحقق عن كافة الاضرار اللاحقة بالمالك الذي انتزعت ملكيته.⁴

نصت المادة 21 من القانون 11/91 انه "يجب ان يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للاملاك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم

¹ -انظر المادة 10 من نفس المرسوم.

² -انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93 /186، السابق الذكر.

³ -انظر المادة 31 و32 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186، السابق الذكر.

⁴ -عويشي خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 15.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

طبيعتها او مشتملاتها او عن استعمالها الفعلي من قبل ملكيها واصحاب الحقوق العينية الاخرين، او من قبل التجار والصناع والحرفيين.¹

3. قرار قابلية التنازل

نصت المادة 23، على انه يحزر القرار الاداري الخاص بقابلية التنازل عن الاملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح ادارة الاملاك الوطنية.²

ويشمل القرار الاداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الاخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك او صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتمادا على تصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه، وهذا طبقا لنص المادة 24 من القانون 91-11.³ من خلال المراحل السابقة نلاحظ ان هناك ترابط وعلاقة وبين المراحل الخاصة بأجراء نزع الملكية، فكل مرحلة تعد مكملة للمرحلة التي تليها ووصولاً الى قرار نزع الملكية، حيث بعد التحقيق الجزئي والتقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية وتحديد قيمة التعويض تأتي مرحلة قرار قابلية التنازل الذي يحدد القطاع الأرضية والحقوق واصحابها الذين لهم الحق في التعويض بعد تحديد قيمه الاملاك المنزوعة.

4. قرار نزع الملكية:

هو التصرف القانوني الذي يختتم الاجراءات الطويلة لنزع الملكية المنفعة العامة والتي تبدأ بقرار فتح تحقيق المسبق نصت المادة 29 من القانون 91-11 على انه يحزر قرار اداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية.

- إذا حصل اتفاق بالتراضي
 - إذا لم يقدم اي طعن خلال المدة المحددة في ماده 26 من هذا القانون
 - إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية⁴
- كذلك نص المادة 30 من نفس القانون على: " يبلغ القرار الاداري الخاص بنزع الملكية الى المنزوع منه والى المستفيد، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن.⁵

مطلب الثاني: قيد الشفعة الإدارية

في هذا المطلب سنحاول التطرق لموضوع الشفعة الإدارية، حيث أولاً سندرس مفهومها وبيان احكامها و ثانياً الاجراءات القيام بها و من هنا ارتأينا تقسيم هذا المطلب الى ثلاث فروع كالآتي:

الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية

ان الشفعية الإدارية تعتبر سبباً من اسباب اكتساب الملكية، الى انها تعتبر قيوداً على حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة، ومن خلال دراستنا سنحاول تعريفها كالآتي:

1 -انظر المادة 21 من القانون 91_11، السابق الذكر.

2 -انظر المادة 23 من نفس القانون.

3 -انظر المادة 24 من نفس القانون.

4 -انظر المادة 29 من القانون 11/90، سابق الذكر.

5 -انظر المادة 30 من نفس القانون.

أولاً: التعريف اللغوي للشفعة الإدارية

الشفعة لغة بضم الشين وسكون الفاء، مأخوذة من الشفع، وهو خلاف الوتر: وهو الزوج، فنقول كان وترا فشفعته شفعا، وشفع الوتر من العود شفعا: سيره زوجا وشفيع، من الإعداء: ما كان زوجا.

قال الخيومي: شفعت الشيء شفعا من باب نفع: ضمته الى الفرد، وشفعت الركعة جعلتها اثنين، ومن هنا اشتقت الشفعة، وهي مثال: غرفة، لان صاحبها يشفع ماله بها، وهي اسم للملك المشفوع.¹

ثانياً: تعريف الشفعة الإدارية اصطلاحاً

فقد عرفها الاستاذ مهدي كامل الخطيب بانها: " رخصة تجيز في بيع العقار بالحلول محل المشتري في الاحوال وشروط المنصوص عليها قانوناً، وهي سبب من اسباب كسب الملكية".

اما الاستاذ الدكتور حسن كبيرة فقد عرف الشفعة على انها: " قدرة او سلطة تخول من يقوم به سبب من اسبابه الحلول في بيع العقار محل مشتري إذا اظهر ارادته في ذلك وهذا الحلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد بيع او المترتبة عليه".²

ثالثاً: التعريف التشريعي

تنص المادة 794 من القانون المدني على ان: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال والشروط المنصوص عليها في مواد التالية".³ اضافة الى ذلك نصت المادة 795 على نفس القانون على الاشخاص الذين لهم حق الشفعة وهم:

- مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، صاحب حق الانتفاع.⁴
 - نصت المادة 26 فقرة 03 على القانون 29/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية على انه: " يتم اقتناء الاملاك التي يجب ان تندرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الاتي:
 - طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع والتبادل والتقدم والحيازة.
 - طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة.⁵
- كذلك نصت المادة 71 من القانون رقم 25/90 على انه: ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير احتياجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل الى اجراء نزع الملكية.

¹ - مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، د ط، دار هومة لنشر، الجزائر، ص 104.

² - بورابة مريم، حق الشفعة الادارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90_25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خده، 2011_2012، ص 08.

³ - انظر المادة 794 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

⁴ - انظر المادة 795 من نفس الأمر.

⁵ - المادة 26 فقرة 03 من القانون 90_30 المتضمن الاملاك الوطنية، المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411هـ، الموافق اول ديسمبر 1990، ج ر ج ج جمادى الاول عام 1411هـ، العدد 52، ص 1667.

وتطبق حق الشفعة المذكورة مصالحي وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الامر رقم 1.58-75¹

من خلال هذه التعاريف نستخلص ان للشفعة خصائص اهمها:

01_ ان الشفعة تعتبر قيذا على حرية التصرف، لان العقار ينزع من المشتري رغما عنه بعد ان يكون قدرت اموره على ملكه، فلذا قد نجد ان المشرع قد ضيق الاخذ بها ولم يتوسع في ذلك، وفسرت النصوص التي تضمنها تفسيراً ضيقاً ونجد ان الحق فيها يسقط بسهولة.

02_ الشفعة لا تكون الا في البيع لأنها لا تثبت في التصرفات القانونية الاخرى (المادة 789 قانون مدني الجزائري).

03_ الشفعة لا تكون الا في العقار المبيع فلا تكون في المنقول.

04_ الشفعة لا تتجزأ.²

الفرع الثاني: شروط الشفعة الإدارية

أولاً: الشروط المتعلقة بالمال المشفوع فيه

يشترط في المال المشفوع فيه ان يكون عقاراً ذلك ان الشفعة لا تكون الا في العقار اما بيع المنقول فيرد عليه حق الاسترداد، وهذا الاخير يختلف عن الشفعة من حيث القواعد والاجراءات والمواعيد.³

كذلك يشترط ان يكون العقار المشفوع فيه مملوكاً من وقت البيع حتى ثبوت الشفعة، فاذا كان شفيع قد كسب هذا العقار بالميراث وجب ان تكون وفاة الموروث سابقة على البيع، اما لو كان قد كسبه بتصريف قانوني وجب ان يكون هذا التصريف مسجلاً في دائرة التسجيل العقاري قبل البيع، اما إذا لم يكتب العقار الا بعد ابرام البيع فأنها لا تثبت له.⁴

ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الشفيع

يجب ان يكون شفيع شخصاً من اشخاص القانون، حيث ان الشفعة حق من الحقوق المالية، لذلك فانه يكون لكل من ثبت له الشخصية القانونية صلاحية اكتساب هذا الحق، وبناء على ذلك فان الحق في الشفعة يثبت للشخص الطبيعي والاعتباري على السواء، سواء كان من الاشخاص القانون العام او الخاص.⁵

كذلك يجب ان تتوافر في الشفيع اهلية التصرف⁶

- نصت المادة 795 واكدت على انه يثبت حق الشفعة، وذلك مع مراعاة الاحكام التي نص عليها الامر المتعلق بالثورة الزراعية.
- لمالك الرقبة إذا بيع الكل او البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.
- الشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشع الى أجنبي.

¹ - انظر المادة 71 من القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري، السابق الذكر.

² - بورابه مريم، مرجع سابق، ص 10.

³ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 481.

⁴ - مونة مقلاتي، مرجع سابق، ص 136_137.

⁵ - مونة مقلاتي، مرجع نفسه، ص 131.

⁶ - مونة مقلاتي، نفس المرجع، ص 131.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها او بعضها.¹

الفرع الثالث: اجراءات الشفعة الإدارية

اولا: اعلان الرغبة في الشفعة

نصت المادة 799 من القانون المدني الجزائري: على من يريد الاخذ بالشفعة ان يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري في اجل 30 يوما من تاريخ الانذار الذي يوجهه اليه البائع او المشتري والا سقط حقه، ويزداد على ذلك الاجل مدة المسافة ان اقتضى الامر ذلك.²

ومعنى النص ان الشفيع ملزم تحت طائلة سقوط حقه في الاخذ بالشفعة بإعلان رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري خلال اجل ثلاثين يوم من تاريخ الانذار الذي يخطر بموجبه بحصول البيع من قبل البائع او المشتري.³ وبالنظر الى المادة 800 من القانون المدني الجزائري، حيث نصت على انه يجب ان يشتمل الانذار على:

- بيان العقار الجائز اخذه بالشفعة بيانا كافيا
- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل بائع ومشتري ولقبه ومهنته وموطنه والاجل الذي قدره ثلاثون 30 يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 4.799

ويجب ان يكون التصريح بالرغبة طبقا لأحكام المادة 801 من القانون المدني الجزائري بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، والا كان التصريح باطلا ولا يحتج بالتصريح ضد الغير الا إذا كان مسجلا.⁵

ثانيا: ايداع الثمن

نصت الفقرة 2 من المادة 801 من القانون المدني الجزائري على انه: " يجب ايداع ثمن البيع والمصاريف بين يدين الموثق خلال 30 يوما على الاكثر من تاريخ تصريح بالرغبة في الشفعة بشرط ان يكون هذا الايداع قبل رفع دعوى الشفعة فان لم يتم الايداع في هذا الاجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.⁶

فيما يتعلق بإيداع الثمن فانه يقصد به الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، حتى ولو كان الثمن مؤجلا فيما بين البائع والمشتري، او كان المشتري لم يدفع الا جزءا منه فقط ففي كل الأحوال يستوجب على الشفيع دفع الثمن كاملا، وجزءا مخالفة ذلك هو سقوط حقه في الشفعة.⁷

1 - انظر المادة 795 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

2 - انظر المادة 799 من نفس الأمر.

3 - انظر مزود فلة، مرجع سابق، ص122.

4 - انظر المادة 800 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

5 - انظر المادة 801 من نفس الأمر.

6 - انظر المادة 801 فقرة 2 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

7 - كيره حسن، موجز في احكام القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1980،

ثالثا: رفع دعوى الشفعة

بالرجوع الى نص المادة 802 من قانون المدني الجزائري التي نصت على انه يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في اجل 30 يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في ماده 801 الى سقط حقه.¹ نلاحظ من خلال المادة انها جاءت لتبين أطراف الدعوة والمحكمة المختصة في النظر في دعوى شفعة واجل رفعها.

رابعا: طبيعة الحكم في دعوى الشفعة

يعتبر الشفيع مالكا للعقار عن طريق الشفعة ابتداء من تاريخ صدور الحكم القضائي الذي يصدر لصالحه فبذلك يعتبر هذا الحكم سندا لملكيته حيث صرحت المادة 803 من القانون المدني الجزائري على انه يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون الاخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري.²

المبحث الثالث: قيود ترد على حق الانتفاع

من خلال دراستنا لقيود الواردة على حق الانتفاع سنتناول بالتفصيل الاستيلاء المؤقت انطلاقا من تعريفه وبيان شروطه واجراءاتها، كذلك الحال بالنسبة للقيود الثاني المتمثل في الإتفاقات الإدارية

المطلب الأول: الاستيلاء المؤقت

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الاستيلاء المؤقت وشروطه، ثم اجراءاته وهذا كالتالي:

الفرع الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت

سنتناول في هذا الفرع التعريف اللغوي للاستيلاء ثم التعريف الفقهي ثم القانوني.

أولا: التعريف اللغوي

الاستيلاء لفظ ما خوذ عن الكلمة اللاتينية réquisition من الفعل، requisites، ويقصد به لغة التسخير، والتسخير بمعنى كلفه عملا بلا اجرة، وكلفه ما لا يريده، وقهره.

فالتسخير لغة معناه القهر والاجبار، والتسخير-بصورة عامة-قد يشمل الاشخاص او الاموال او الخدمات.³

ثانيا: التعريف الفقهي

الاستيلاء المؤقت هو: " منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفه مؤقتة في الحالات المحددة في القانون، ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء".⁴

1 - نظر المادة 802 من نفس الأمر، السابق الذكر.

2 - انظر المادة 803 من نفس الأمر، السابق الذكر.

3 - بن طيبة صونيه، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2010، ص 07.

4 - بن الغني بسيوني عبد الله، القانون الاداري، دراسة مقارنة الاسس ومبادئ القانون الاداري وتطبيقاته، د ط، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، لبنان، ص 587.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

ويعرف ايضا انه: " اجراء مؤقت تتخذه سلطة الادارية المختصة قصد الحصول على خدمات او اموال عقارية، او منقول لضمان استمرارية المرافق العامة "، وذلك في حالات تفتضيها الظروف الاستثنائية¹.

كذلك يعرف على انه: " اجراء قانوني مؤداه امكانية استيلاء مؤقت على العقارات المملوكة للأفراد في الحالات الطارئة والمستعجلة بعد اثبات اجراءات المعاينة في مقابل تعويض عادل²

ويعرف على انه " اجراء استثنائي تلجأ اليه الإدارة للحصول على الاموال والخدمات من الافراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الاهداف المرجوة " ³.

ومن خلال مجموع التعاريف نلاحظ ان قيد الاستيلاء المؤقت عبارة عن اجراء تقوم به الإدارة بشكل جبري ومؤقت، حيث تقوم بأخذ العقارات المملوكة ملكية خاصة بالأفراد مقابل تعويض، و يمكن ان يسترجع الملك الخاص بعد مرور مدة الاستيلاء المؤقت.

ثالثا: التعريف القانوني

لم يعرف المشرع كعادته الاستيلاء المؤقت تاركا الامر في ذلك للفقه ، وهذا باستثناء ما جاء في القانون المدني في المواد من 679 الى 681 مكرر 3، إذ وضع من خلالهما تحديدا للشروط الأساسية والاجراءات القانونية الواجبة الاتباع عند اللجوء لمثل هذا الاجراء الاستثنائي لكونه يتعرض للملكية الخاصة الفردية التي يحميها الدستور⁴.

نصت المادة 679 قانون المدني الجزائري على انه: يتم الحصول على الاموال والخدمات لضمان سير المرافق باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون، الا انه يمكن في الحالة الاستثنائية والاستعجالية وضمان استمرارية المرفقة العمومي الحصول على الاموال والخدمات عن طريق الاستيلاء⁵.

من خلال التعاريف السابقة يمكننا استخلاص مجموعة من الخصائص الأساسية للاستيلاء المؤقت من بينها:

- 1- **يعتبر اجراء استثنائي:** والمقصود هنا انه لا يمكن اللجوء الى الاستيلاء الا في ظروف معينة استثنائية واستعجالية.
- 2- **اجراء مؤقت:** وتعتبر صفة التأقيت من اهم الخصائص وما يميزه عن الاستيلاء الدائم والذي يعتبر من اسباب كسب الملكية.
- 3- **طريق جبري:** حيث يعد من امتيازات السلطة العامة، يصدر في شكل قرار اداري واجب التنفيذ.

1 - يحيوي عمر، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة لدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 77.

2 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 628.

3 - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 392.

4 - بن طيبة صونيه، مرجع سابق، ص 08.

5 - انظر المادة 679 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

4- الغرض منه تحقيق المنفعة العامة: والمتمثلة غالبا في استمرارية سير المرافق العامة.

5- يتم مقابل تعويض : والتعويض يكون واجب وبتفاه الطرفين او عن طريق القضاء في حالة عدم الاتفاق.¹

الفرع الثاني: شروط الاستيلاء

سنتناول من خلال هذا الفرع الشروط الشكلية، وكذلك الشروط الموضوعية
أولاً: الشروط الشكلية

هناك عدة شروط يجب مراعاتها من قبل الإدارة ومن بينها

1- ان يتم الاستيلاء بموجب قرار اداري: يجب ان يتم اتخاذ اجراء الاستيلاء بموجب قرار تصدره الجهة المختصة وهي الوالي او اي سلطة اخرى مؤهلة لذلك قانونا، فالاستيلاء عمل قانوني ذو طابع اداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة، كما ان قرار الاستيلاء وعلى اعتبار انه عمل قانوني فانه لا يصدر بذلك الا على سلطة ادارية مختصة ولا يتم اتخاذه الا من أحد اشخاص القانون العام.²

2- امر الاستيلاء كتابي: يجب ان يتم الاستيلاء بطريقة كتابية، فلا يجوز المشافهة فيه باي حال من الاحوال، وهذا طبقا لنص المادة 680 فقرة الاولى من القانون المدني.³

ثانياً: الشروط الموضوعية

من بين شروط الموضوعية المحددة لكي يلجا الى الاستيلاء المؤقت ما يلي:

1. وجود ظروف استثنائية واستعجالية:

طبقا لنص المادة 679 من قانون المدني الجزائري، لا يمكن اللجوء الى الاستيلاء المؤقت الا إذا وجدت ظروف استثنائية واستعجالية تستدعي من الإدارة وتتيح لها تقييد حق الملكية الخاصة حفاظا على النظام العام وضمانا لسير المرافق العامة، وتتمثل الظروف الاستثنائية عادة في الحرب او الكوارث الطبيعية او في حالات الحصار والطوارئ، اما حالة الاستعجال فتطلبها الظروف الاستثنائية.⁴

2. عدم وجود طريق قانوني اخر:

ويقصد بذلك ان يكون تصرف الإدارة باللجوء الى هذا الطريق لمواجهة الحالة الاستثنائية على اعتباره الطريق الوحيد او الوسيلة الوحيدة لمواجهة الموقف بغرض تحقيق المصلحة العامة، حيث فانه ان وجد طريق اخر مادي فان الإدارة مجبرة على سلوكه، لان الموضوع متعلق بالملكية الخاصة الفردية التي يكفلها الدستور.⁵

1 - خالدي احمد القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013_2014، ص 45_46.

2 - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 51.

3 - بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص 49.

4 - انظر المادة 679 من الأمر 58/75، سابق الذكر.

5 - انظر بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 54.

3. عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن:

قيدت الفقرة الأخيرة من نص المادة 679 قانون مدني الجزائري الإدارة بشرط اخر، وهو عدم جواز الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن، وبالتالي فان اي عملية استيلاء تتم خلافا لهذا الشرط تكون باطلة، وتعتبر تعديا غير مشروع من قبل الإدارة. لكن يطرح التساؤل في حالة وجود العقار المعد للسكن فعلا، لكنه غير مأهول او شاغرا، ففي هذه الحالة هناك اجراءات خاصة، وهذا ما تتطرق اليه القضاء، حيث قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا بانه من المقرر ان نظرية الشغور مبنية على اساس محددة قانونا، كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثم فان القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على العقار دون استيفاء الاجراءات القانونية المثبتة لحل يكون مشوبا بتجاوز السلطة¹.

4. مراعاة المدة:

من خصائص الاستيلاء انه اجراء محدد المدة²، وهذا نظرا لتعلقه بالظروف الاستثنائية والاستعجالية المؤقتة، وفي هذا الإطار نلاحظ ان المشرع الجزائري لم يتطرق الى تحديد مدته القصوى، تاركا الامر في ذلك الى سلطة الإدارة المستولية. بعد تحديد الإدارة مدة الاستيلاء المؤقت لها الحق في تجديد هذه المدة على ان لا يتجاوز بمجموع ثلاث سنوات، فاذا ادت الضرورة أكثر من ذلك فهنا تلجا الإدارة على ان تتفق وديا مع مالك العقار. تحدد مدة الاستيلاء اما بانتهاء الغرض الذي تم من اجله او بانتهاء مدته³.

الفرع الثالث: اجراءات الاستيلاء المؤقت

بعد التطرق لمجموعة الشروط الواجب مراعاتها للاستيلاء على العقارات تأتي اجراءات الاستيلاء المؤقت الذي تقوم بها الإدارة كالاتي:

أولاً: اصدار قرار الاستيلاء المؤقت

باعتبار الاستيلاء عمل قانوني ذو طابع اداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة، فاشتراط القانون ان يتم اصدار قرار الاستيلاء في شكل مكتوب، وان يتضمن هذا القرار بيانات متعلقة بالعقار⁴ وهذا انطلاقا من النص المادة 680 من القانون المدني الجزائري بان يصدر امر الاستيلاء في شكل قرار اداري مكتوب بصفة فردية او جماعية⁵. بالإضافة الى ذلك يجب ان يكون القرار مسببا، وتبين فيه الإدارة المستفيدة الحالة الاستثنائية والمستعجلة التي استدعت اللجوء الى الاستيلاء كما يجب ان يصدر القرار من الجهة المختصة قانونا متمثلة طبقا للمادة 680 فقره ثانيه من القانون المدني في الوالي وكل سلطه مؤهله قانونا وبالتالي فان اعطاء صلاحية

1 - انظر خالدي، احمد مرجع سابق، ص 50_51.

2 - بن طيبة صونيه، مرجع سابق، ص 58_59.

3 - بن طيبة صونية مرجع نفسه.

4 - حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل م د، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 الاخوة متنوري، 2019_2020، ص 179.

5 - انظر المادة 680 من الأمر 58/75، سابق الذكر.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

مباشره اجراءات الاستيلاء للوالي باعتباره هرم السلطة التنفيذية على مستوى المحلي وممثل الدولة.¹

ثانيا: الجرد السابق واللاحق

لقد نصت المادة 681 مكرر 01 من القانون المدني على أنه: " في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبوقا بجرد وبنفس الطريقة يترتب عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد اعداد الجرد.²

حيث ألزمت هذه المادة الطرف المستفيد بإعداد جرد قبلي وبعدي للعقار المستولى عليه وكل هذا لضمان عقار المالك المستولى عليه، وإعادته بنفس الحالة التي كان عليها.

ثالثا: تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت

بمجرد صدور قرار الاستيلاء يصبح ساري المفعول عن حق المخاطبين به³، حيث تنص المادة 681 من القانون المدني الجزائري، على أنه: " ينفذ الاستيلاء مباشرة او من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك تنفيذه بالقوم بطريقة إدارية دون الاخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي اقرها المشرع المعمول به".⁴

رابعا: التعويض

ينتج عن الاستيلاء حرمان المالك من الانتفاع بعقاره لمدة معينة، وهذا لتحقيق المصلحة العامة وهي من هذا لصاحب العقار الحق في التعويض عن الضرر المادي والمباشر وهذا عملا بمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة من جهة وتخفيفا عن الإدارة.⁵

حيث نصت المادة 681 مكرر 2 في حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وفرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد كما يمكن منع التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة⁶.

المطلب الثاني: الإرتفاقات الادارية

ان مجال قيود ملكية الأفراد التي اقرها المشرع الجزائري عديدة ومتعلقة، حيث تتميز كل منها على الأخرى، وبالنظر إلى قيد الإرتفاقات الادارية التي يطلق عليها بعض الفقهاء ارتفاقات المصلحة العامة، حيث انها اكتسبت هذا الاسم بحكم غرضها او الهدف منها.

ان خصوصيات هذا القيد هو الذي جعلنا ندرس جميع جوانبه والإحاطة بكل الموضوع من خلال تعريفها وبيان تصنيفاتها ومجال تطبيقاتها.

1 - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 52.

2 - انظر المادة 681 مكرر 01 من الأمر 58/75، سابق الذكر.

3 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 53.

4 - انظر المادة 681 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

5 - انظر عبد الحكم فودة، نزع ملكية من أجل المنفعة العامة، دار الفكر العربي، طبعة الاولى، 1992، ص 161.

6 - انظر المادة 681 مكرر 2 من الأمر 58/75، سابق الذكر.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

- ان مصطلح الارتفاق في اللغة يدل على الاستعانة بالشيء والانتفاع به¹.
- وكلمة ارتفاق من فعل رفق ومعناها: أصل يدل على الموافقة والمقاربة بلا عنف، فالرفق عكس العنف ويقال ترفق به وارتفق، وكذلك المرفق وهو ما ارتفعت به وانتفعت به.²

ولقول الله تعالى: (ويهيئ لكم من امركم مرفقا)³

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

الإرتفاقات الادارية هي حقوق الارتفاق التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق مصلحة عامة.

وكذلك تعرف أيضا بأنها أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه، ليس خدمة لعقار اخر انما خدمة للمصلحة العامة.⁴

ثالثا: التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 867 من القانون المدني: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال."⁵

بالنظر إلى نص المادة نلاحظ ان المشرع الجزائري لم يذكر كلمة الإرتفاقات الادارية بل اكتفى بمصطلح الارتفاق.

اما بخصوص الإرتفاقات الادارية، وعلى ضوء الأحكام الواردة في القوانين المنظمة للإرتفاقات الادارية يمكن استنتاج ما يلي: الإرتفاقات الادارية عبارة عن تكاليف عينية مصدرها القانون او النصوص التنظيمية وموضوعها تحقيق المنفعة العامة تفرض على عقارات معينة في اي يد كانت بسبب موقعها بالنسبة للملك العام أو لان وضعيتها تجعلها ضرورية لإنجاز أعمال تتعلق بالنفع العام أو لضرورة حماية مرفق عام والحفاظ على استمراريته.⁶

الفرع الثاني: تصنيف الإرتفاقات الإدارية

تعددت الإرتفاقات الادارية، وبهذا يكون تصنيفها وفق معايير معينة عملية صعبة، ولذلك حاول الفقه ايجاد بعض المعايير المعتمدة من اجل وضع تصنيف لها كالاتي:

1 - انظر مونة مقالاتي، مرجع سابق، ص 26.
2 - ابن منظور، لسان العرب، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الاولى، الجزء الاول، 1993، ص 502.
3 - سورة الكهف الآية 16.
4 - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011، ص 111.
5 - المادة 867 من الأمر 58/75، السابق الذكر.
6 - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 176.

أولاً: معيار تحديد المجال الزمني للارتفاقات الإدارية:

وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الارتفاقات المؤقتة التي يكون لها أثر محدود في الزمن وبين الارتفاقات الدائمة والتي يكون أثرها غير محدد المدة، وهذا التصنيف يبقى تصنيف نظرياً وليس عملياً.

ثانياً: معيار تحديد طبيعة الآثار المترتبة على إنشاء الارتفاقات الإدارية:

وهنا يتم التفرقة بين الارتفاقات السلبية التي تسمى أيضاً بالارتفاقات الامتناع وبها يلتزم المالك بالامتناع عن أي عمل، وبين الارتفاقات الإيجابية والتي تمنح الإدارة حق القيام بأعمال فوق ملكية الخواص المثقلة بالارتفاق.

ثالثاً: معيار تحديد الهدف المرجو من إنشاء الارتفاقات الإدارية:

ومن خلالها يتم تمييز بين الارتفاقات المخصصة لصالح الاتصالات حماية الصحة الحفاظ على التراث والتعمير.¹

وكذلك تقسم الارتفاقات إلى ارتفاقات طبيعية وأخرى صناعية

1. الارتفاقات الطبيعية:

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان، ويعتبرها المخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق الغير قابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه، وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة مناطق معرضة للأخطار الطبيعية أو الاصطناعية أو مناطق خاصة كالغابات والأراضي ذات الميزة الطبيعية.²

2. الارتفاقات الصناعية:

وتتجسد أساساً في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، بالنسبة للاستغلال الكهربائي ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانوناً عدم البناء على جانب هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متراً، أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 متر وطوله هو طول الأسلاك الكهربائي، أما بخصوص احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متراً في كلتا الجهتين.³

الفرع الثالث: احكام الارتفاقات الإدارية

سنتناول من خلال هذا الفرع أنواع الارتفاقات، حيث سندرس الارتفاقات الإدارية المقررة لصالح الاملاك العقارية الوطنية العمومية، وكذلك ارتفاقات المقررة للحد من الملكية الخاصة دون وجود عقار مخدوم.

أولاً: الارتفاقات الإدارية المقررة لصالح الاملاك العقارية الوطنية العمومية:

وهي الارتفاقات المقررة لخدمة ملك من املاك الدولة وبدورها تنقسم إلى:

1. الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد وكذا بعض التجهيزات

نذكر منها تلك المتعلقة بميدان الطاقة والمحروقات

¹ - انظر سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ص 260.

² - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 27.

³ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة لخضر باتنة، 2012، ص 34.

أ. ارتفاعات الكهرباء والغاز:

- حسب المادة 159 من القانون 01-02 المتعلق بارتفاعات الكهرباء والغاز وتمريه بواسطة القنوات، فالارتفاعات التي ترد على الملكيات الخاصة تتمثل في:
- تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز والغرز.
 - وقطع الأشجار والتشذيب.
 - والغمر وتميرر القنوات .
 - والدخول والمرور في العقارات.
 - ويتكفل الوالي المختص اقليميا بمنح قرار الاستفادة من هذه الإرتفاعات.¹

ب. ارتفاعات الموصلات السلوكية واللاسلكية:

خول القانون للأعوان المكلفين بتركيب الأجهزة الدخول الى الملكيات الخاصة لدراسة وانجاز الموصلات السلوكية واللاسلكية، وفي حالة رفض صاحب العقار دخول الاعوان يرخص رئيس المحكمة المختصة اقليميا بموجب امر على ذيل العريضة للأعوان الدخول الى الملكيات الخاصة²، حيث يجوز تركيب الشبكات العمومية للموصلات السلوكية واللاسلكية على الاملاك الخاصة، اما فوق الارض العادية او باطنها او فوق المنشآت والمباني³

ج. ارتفاعات الملاحة الجوية:

قيد المشرع الجزائري من خلال المادة 60 من القانون 06-98 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني المالك بانه يجب ان يؤمر داخل المنطقة ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسع بخطر البنايات ووضع السياج والبنايات التي يفوق علوها العلو المنصوص عليه في مخطط الاتفاقات او بالحد منها او استبعادها او تغييرها وذلك لفائدة الامن الجوي⁴.

2. الإرتفاعات المتعلقة بالموارد والثروات الطبيعية

أ. ارتفاعات المتعلقة بالملكية العامة للمياه:

يتحمل مالكي العقارات المبنية او غير المبنية المحاذية للمجري المائية والبحيرات والصبغات والشطوط والبرك الإرتفاعات، ويلتزمون بالسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواف، وتمثل حرية مرور الإدارة وعتادها ارتفاعات للمنفعة العامة.⁵

1 - المادة 159 من القانون 01-02 المتعلق بارتفاعات الكهرباء والغاز وتمريه بواسطة القنوات، ج ر، عدد 08، لسنة 2002.

2 - المادة 03/43 من القانون رقم 03/2000 المؤرخ في 05/08/2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والموصلات السلوكية واللاسلكية، ج ر، عدد 48، لسنة 2000.

3 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 32.

4 - المادة 60، من القانون 98_06 المؤرخ في 29_06_1998 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران لمديني.

5 - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2007/2008، ص 116.

الفصل الأول : القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة

حيث قرر المشرع الجزائري مبدا الملكية العامة للمياه ونظمه تسييرها بنصوص القانون رقم 83-17 المؤرخ في 19|07|83، والمتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالقانون 02|2005 المؤرخ في 04|10|2005.¹

ثانيا: الإتفاقات المقررة للحد من الملكية الخاصة دون وجود عقار مخدوم:

1. الإتفاقات المقررة لحماية السكنية والامن العموميين:

تدخل في اطارها الإتفاقات المقررة من اجل الوقاية من الفيضانات والكوارث الطبيعية²

2.الاتفاقات المقررة من اجل انجاز الاشغال العمومية:

وهي ارتفاقات مؤقتة تقرر على الملكية الخاصة من اجل السماح للإدارة ان تقوم بالدخول الى الاراضي التابعة للملاك الخواص من اجل تنفيذ بعض العمليات والاشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الاشغال العامة، ويتم توسيع تلك الإتفاقات لفائدة اشغال مسح الاراضي³

حيث جاءت في المادة 22 من المرسوم 62-76 المتعلق بأعداد مسح الاراضي العام ما يلي: " ينبغي على مالك الحائز عقار مهما كان سند ملكيته ان يسمح بالدخول لموظفي المصلحة المكلفة بأعداد مسح للأراضي الذين يريدون الدخول، اما من اجل القيام بأعداد مسح الاراضي واما لمعاينة التغييرات من كل نوع، التي تضر بوضعية العقارات، وذلك من اجل ضبط الوثائق المساحية "⁴.

3.ارتفاقات التهيئة والتعمير:

وهي الإتفاقات المقررة بموجب قواعد العمران القانونية والتنظيمية، والتي تمثل جملة من الضوابط الفنية والقانونية، هدفها الاساسي المصلحة العامة العمرانية، وتتعلق هذه القيود او الإتفاقات اساسا بقابلية شغل الاراضي واستعمالها للبناء وشروط شغل الاراضي وحقوق البناء.⁵

¹ - القانون رقم 83-17 المؤرخ في 19|07|83، والمتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالقانون 02|2005 المؤرخ في 04|10|2005 ج ر، عدد 60، لسنة 2005.

² - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 263.

³ - سماعين شامة، مرجع نفسه، ص 263.

⁴ - انظر المادة 22، من المرسوم 62_76، السابق الذكر.

⁵ - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 34.

خلاصة الفصل الأول:

ما يمكن حوصلته مما سبق تناوله في فصلنا الأول ان حق الملكية العقارية الخاصة شامل يتضمن عدة عناصر و نطاقات ،حيث يتكون من 3 عناصر: و هي سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف، اما بخصوص نطاقها فيمتد ليشمل ملكية العلو و العمق و كل هذا يتجسد في الحماية المقررة قانونا لحق الملكية من اي اعتداء ،و بما ان حق الملكية حقا مطلقا الا انه ترد عليه مجموعة من القيود ،و هذا للموازنة بين مصلحة الفرد المالك و مصلحة الجماعة ،حيث نظمت عدة قيود كما سبق القول في القواعد العامة مثل قيد نزع الملكية للمنفعة العامة و الاستيلاء المؤقت بحيث تنتزع الملكية بصفة دائمة او مؤقتة و بمقابل تعويض عادل ،و ايضا قيد الشفعة الادارية حيث تتدخل الادارة كمشتري للعقار الذي هو ملك خاص اضافة الى قيد الإرتفاقات الادارية و باعتبارها مجموعة الإرتفاقات التي تكون محل تصرف الدولة و هذا تحقيقا للمصلحة العامة .

الفصل الثاني:
القيود الواردة
على تسير
الملكيّة

الفصل الثاني: القيود الواردة على تسيير الملكية العقارية الخاصة

بخلاف مجموعة القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة المنظمة في القانون العام هناك قيود واردة في القوانين الخاصة مثل قانون التهيئة و التعمير و قانون التوجيه الفلاحي و غيره من القوانين التي اقرها المشرع الجزائري لقيود تسيير حق الملكية العقارية الخاصة، حيث تفرض هذه الاخيرة بهدف تسيير الاراضي و الممتلكات العقارية في النطاق الحضري و الفلاحي، وهاذا بهدف تحقيق المصلحة العامة و تنظيم النمو الحضري و المحافظة على الثروات الطبيعية و الزراعية، حيث تنوعت هذه القيود فمنها ما هو متعلق بالأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية التي يلتزم فيها المالك بضرورة استغلالها و عدم تغيير وجهتها الفلاحية، و كذلك نص المشرع على مجموعة القيود الواردة على التصرفات في الملكية العقارية، اما بخصوص المناطق العمرانية فقد اقر مجموعة من ادوات التهيئة و التعمير، كذلك الرخص و الشهادات العمرانية لتنظيم العقار الحضري، ومن هنا تم تقسيم فصلنا الى مبحثين كالآتي:

- **المبحث الاول:** قيود ترد على العقار الفلاحي.
- **المبحث الثاني:** قيود ترد على العقار الحضري.

المبحث الأول: القيود التي ترد على العقار الفلاحي

بعد دراستنا لمختلف القيود الواردة على أصل حق الملكية نتطرق من خلال مبحثنا إلى القيود الواردة على تسيير حق الملكية باعتبارها تقوم بوظيفة اجتماعية، وبهذا يتوجب علينا الوقوف على قيود المتعلقة بالعقار الفلاحي، حيث قسمنا بحثنا إلى مطلبين، تناولنا في (المطلب الأول) القيود الواردة على استغلال وعدم تحويل الوجهة الفلاحية، ثم (المطلب الثاني) القيود الواردة على التصرف في الملكية العقارية الفلاحية

المطلب الأول: القيود الواردة على استغلال وعدم تحويل الوجهة الفلاحية

تناولنا في هذا المطلب فرعين حيث خصصنا (الفرع الأول) إلى الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، و(الفرع الثاني) إلى الالتزام بعدم تحويل وجهة الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية

سنتطرق في هذا الفرع إلى قيد استغلال الأراضي الفلاحية و هذا انطلاقا من تبيان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية و مختلف النصوص القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لتوضيح طرق الاستغلال كذلك سندرس الجهاز المكلف بالتأكد من عدم استغلال الأراضي و مختلف الاجراءات القانونية المتبعة و ما يترتب من جزاء على عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

ان الأراضي الفلاحية لها دور كبير في الاقتصاد العام للبلاد، حيث تدخل المشرع الجزائري ونص على مجموع من القيود الخاصة بمالكها حيث وجب عليهم استغلالها.

نص المشرع الجزائري في نص المادة 48 من ال قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على " وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما "1، حيث الزم المشرع الجزائري من خلال هذه المادة المالك على استغلال أرضه الفلاحية، أو عن طريق إعطاء شخص آخر الحق في استغلالها، حيث يقصد بالاستغلال الحصول على غلة الشيء اي ثماره من الاراضي الفلاحية.

كذلك نص المشرع الجزائري من خلال المادة 49 من القانون 90-25 على أن: " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"2.

يتبين ان الأرض غير المستغلة هي:

1- الأرض الزراعية المخصصة للزراعة التي لم يبذل مالكها وصاحب الحق العيني جهدا إراديا لإنتاج خيراتها، كغرسها أو حرثها أو تحسين الإنتاج بصفة متواصلة وتوفير وسائل الري والقيام بجميع الأعمال التي من شأنها أن تجعل الأرض قابلة للاستغلال فعليا.

2_ الأرض التي لم تستغل فعليا لمدة موسمين متعاقبين على الأقل.

3- الأرض الغير مستغلة بشهرة علنية (شهادة شهود).¹

1 - المادة 48 من القانون 90\25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

2 - انظر المادة 49 من القانون 25/90 السابق الذكر.

اولا: الجهاز المكلف بالتأكد من عدم استغلال الأراضي الفلاحية.
من خلال نص المادة 50 من القانون 90-25 " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 48 و 49 اعلاه يعاينه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها و اجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم"².
وبهذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-484 الموافق ل 15-12-1997، والمنصة تشكيلية الهيئة الخاصة، وكذا اجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.³
وسميت الهيئة الخاصة لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية: La commission de constatation de la non exploitation des terres agricoles.

ويتم تشكيل اللجنة المذكورة على مستوى كل ولاية وهي تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية -رئيسا-
 - ممثل الغرفة الولائية الفلاحية يختاره رئيسا -عضوا-
 - ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسها -عضوا-
- ويحضر اللجنة اما المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو كل من يهمله الأمر⁴
- ثانيا: الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة.**

يتم إخطار اللجنة إما من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية ، أو من أي شخص يهمله الامر ، فنقوم اللجنة بفتح تحقيق على اساس الإخطار المقدم من اجل معاينة صحة ما جاء فيه فإذا اثبت لديها (بالشهرة العينية) ان الارض محل المعاينة لم يتم استغلالها في الفلاحة لمدة موسمين فلاحيين متتابعين تحرر محضر بتلك الواقعة و ترسل نسخة منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص اقليميا (محل وجود الأرض) ، و تقوم بإنذار المالك او المستثمر على ان يعود لاستغلال الارض⁵ ، و هذا في مدة لا تفوق 6 اشهر ، و عند انتهاء المدة تقوم اللجنة بالتحقيق عن مدى التزام المعني فاذا ثبت لديها انه لم يلتزم لإنذارها الاول توجه له الإنذار الثاني و الاخير من اجل العودة للاستغلال الارض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه ، ويجب على المعني بالأمر ان يقدم الشروحات لتبرير عدم الاستغلال ، و في حالة انتهاء هذه المدة المحددة في الإنذار الثاني و رفض اللجنة لتوضيحات المقدمة من المعني تقوم اللجنة بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغرض تطبيق الاجراءات المنصوص عليها في المادة 51 وما يليها من القانون 90-25 ،المتضمن التوجيه العقاري⁶

1 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 127.
2 - المادة 50 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.
3 - المرسوم التنفيذي رقم 97-484 الموافق ل 15-12-1997، والمنصة تشكيلية الهيئة الخاصة، وكذا اجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر، رقم 83.
4 - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 215.
5 - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 215.
6 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 207.

ثالثا: الجزاء المترتب على عدم الاستغلال

حسب نص المادة 51 من القانون 25-90، حيث نص على: " إذا ثبت عدم استثمار ارض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء اجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة المخولة لهذا الغرض بما يلي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك او الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- او عرض الأرض للتأجير.
- او بيعها إذا كانت خصبة جدا او خصبة¹

وتطبيقا لأحكام المادة 51 من القانون 25-90، صدر المرسوم التنفيذي رقم 87-96، المؤرخ في 24-04-1996، والذي يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²

رابعا: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري IPIC، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومن ثم له حق التقاضي، وهو يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، أي قواعد القانون الإداري والقانون الخاص في علاقته مع الغير، كونه يعتبر حينذاك بمثابة تاجر.³

الفرع الثاني: الالتزام بعدم تحويل وجهة الأراضي الفلاحية

من خلال هذا الفرع سندرس كيفية الالتزام بعدم تحويل وجهة الأراضي الفلاحية و ما يترتب عليها من آثار قانونية

منع المشرع الجزائري تحويل الأراضي الفلاحية الى أراضي قابلة لتعمير، وهذا للمحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وحمايتها من الزحف العمراني، وبذلك قيد المشرع الجزائري أصحاب الاراضي الفلاحية بعدم تحويل وجهة الأراضي الفلاحية الا بترخيص.

حسب نص المادة 36 من القانون 25-90 على ان: " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي ارض فلاحية خصبة جدا، او خصبة الى صنف الاراضي القابلة لتعمير، وكما تحدد ذلك المادة 21 ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب ان ترافق انجاز عملية التحويل حتما "⁴.

ومن خلال نص المادة، ان تحويل أي ارض فلاحية ذات صنف خصبة جدا او خصبة يتطلب وجود نص تشريعي.

1 - المادة 51 من القانون 25/90، السابق الذكر.

2 - المادة 51 من القانون 25-90، صدر المرسوم التنفيذي رقم 87-96، المؤرخ في 24-04-1996، والذي يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج ر، عدد 15، لسنة 1996.

3 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 74.

4 - انظر المادة 36 من القانون 25/90، السابق الذكر.

اما بخصوص الأصناف الأخرى فتتكاف النصوص التنظيمية بتحديد كيفية وإجراءات تحويلها الى أراضي قابلة لتعمير.¹ حيث جاء في المادة 15 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي انه: "لا يمكن الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى الا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء".² كذلك بتطبيق المادة 37: "يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجمعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق المادة 36 اعلاه ، تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".³ اما بخصوص التصرف في الأملاك العقارية الفلاحية نص المشرع الجزائري في المادة 55 من القانون 90-25، على انه: "تتجز المعاملات العقارية التي تنصبه على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ان تلحق المعاملات ضرارا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراضي، قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك مع مراعات تطبيق احكام ال مادة 36 اعلاه، وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 اعلاه".⁴ ونصت المادة 22 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه: "يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".⁵

آثار عدم الالتزام بتحويل وجهة الأراضي الفلاحية

التصرفات أو المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية والتي تتم خلافا لمضمون المادة 55 من القانون التوجيه العقاري والمتمثلة في:

1. المعاملات التي تؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.
2. المعاملات التي تؤدي إلى الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار.
3. المعاملات التي تتسبب في تشكيل مستثمرات ذات مسافات اقل من الحدود الدنيا ولا تحترم المسافات المرجعية المنصوص عليها من المرسوم 97-490.⁶

نص المادة 14 من القانون 08-16: "يمنع بموجب احكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".⁷ كذلك نصت المادة 56 من القانون 90-25 ان: "كل معاملة ترد على أرض فلاحية، والتي تتم خرقا لمضمون المادة 55 من نفس القانون هي باطلة وعديمة الأثر مما يعني الغاء العقد المبرم".⁸

الجزء المقرر في القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي:
- **الجزء المدنية:**

1 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 60.
2 - المادة 15 من القانون 16/08، ج ر، عدد 46، لسنة 2008.
3 - انظر المادة 37 من القانون 25/90، السابق الذكر.
4 - انظر المادة 55 من القانون 25/90 السابق الذكر.
5 - انظر المادة 22 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، السابق الذكر.
6 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 62.
7 - انظر المادة 14 من القانون 16/08، السابق الذكر.
8 - انظر المادة 56 من القانون 25/90، السابق الذكر.

حسب المادة 23 من القانون نصت على انه: "يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، يؤدي الى تشكيل ذات مساحات اقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم، اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بتوجيه المادة 08".¹

- الجزاء الجزائية:

حسب المادة 87 التي نصت على انه: "يعاقب بالحبس من 01 الى 05 سنوات، وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية خلافا لأصناف المادة 14 من هذا القانون"²

نصت المادة 90 من هذا القانون على انه: "في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون".³

المطلب الثاني: القيود الواردة عن التصرف في الملكية العقارية الفلاحية

لقد قيد المشروع الجزائي سلطة التصرف في الملكية العقارية الفلاحية من خلال التصرف القانوني والتصرف المادي، وهذا اما سنتطرق اليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: القيود الواردة عن التصرف المادي

ان حق التصرف اهم عنصر من عناصر حق الملكية، فبه تتمتع بسلطة التملك، فالتصرف المادي هو ذلك العمل الذي يهدف الى تغيير مادي للأراضي الفلاحية كالبناء فوقها او تحويلها الى ارض قابلة لتعمير او تقسيمها.

حيث نصت المادة 33 من القانون التوجيه العقاري على انه: "يجب ان يساهم كل نشاط او تقنية او انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني التي تنتمي اليه الثروات العقارية المعنية".⁴

أولاً: حق البناء فوق الأرض الفلاحية

لا يشيد أي بناء فوق الأرض الفلاحية الا بعد الحصول على رخصة البناء، وعليه فان حق البناء مرتبط بالحصول على رخصة البناء.

حسب المادة 34 من القانون 90-25: "لا يمكن انجاز اية منشأة أساسية او بنيات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في ارض خصبة جدا او خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه، ونجد الحصول على رخصة سريعة تسلم حسب الاشكال والشروط التي تحدد هذه الاحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".⁵

1 - انظر المادة 23 من القانون 16/08، السابق الذكر.

2 - انظر المادة 87 من نفس القانون.

3 - انظر المادة 90 من نفس القانون.

4 - انظر المادة 33 من القانون 25/90، سابق الذكر.

5 - انظر المادة 34 من نفس القانون.

وقد صدر في هذا المجال القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن بتاريخ 23-90-1992، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات¹

وحسب المادة 01 منه: " يجب ان تخصص البنيات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط المسكن المستغل، كما ان أي تحويل او تقسيم لا ينشئ مساحات جديدة قابلة للبناء إذا كان المالك او المنتفع قد استعمل المساحات القابلة للبناء".²

ثانيا: عدم المبالغة في البناء

يكون البناء في الحدود الملائمة مع قابلية الأرض لاستغلال، ولهذا الغرض صدر القرار الوزاري المشترك السابق الذكر، الذي يحط حقوق البناء فوق الأرض الفلاحية واخضاعها لمقاييس تختلف حسب البناء المراد تشييده، حيث ميز القرار الوزاري بين البنيات المعدة لتجهيزات والبنيات ذات الاستعمال السكني، فالأولى يجب ان لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشا فوقها البنيات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1-50 من مساحة الملكية. أما الثانية اي البنيات ذات الاستعمال السكني يجب الا تتجاوز المساحة التي يشيد فوقها السكن 1-250 من المساحة الكلية³

ثالثا: القسمة النهائية

حسب المادة 722 من القانون المدني الجزائري: " لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء الشيوع لمقتضى نص او اتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق ان تمنح القسمة الى اجل يتجاوز خمس سنوات فان تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وعن حق من خلفه".⁴

الفرع الثاني: القيود الواردة على التصرف القانوني

التصرف القانوني كما سبق ذكره، هو نقل ملكية الشيء والمقصود بمصطلح النقل هو تحويل الحق من شخص الى اخر، ويكون النقل اما بين الاحياء او عن طريق الوفاة، او ان يكون التصرف القانوني بنقل عنصر من عناصر حق الملكية.⁵ والتصرف القانوني هو أيضا نقل الملكية او حقا عينيا اخر، فيجوز للمالك ان ينقل ملكية الشيء الذي يملكه الى غيره بالبيع او الهبة او الشركة او قرض او غير ذلك من التصرفات الناقلة للملكية، ونقل الملكية على هذا هو أوسع حقوق التصرف التي يستطيع المالك ان يقوم بها لأنه إذا نقل الملكية لا يستفيد من ملكه شيء، ويصبح بذلك غيره هو المالك، وقد يتقاضى مقابلا لذلك كما في البيع وقد لا يتقاضى مقابلا كما في الهبة.⁶

1 - القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن، بتاريخ 23/09/1992، ج ر، 86 بتاريخ 06/12/1992.

2 - المادة الاولى من القرار الوزاري المشترك، السابق الذكر.

3 - بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الاراضي الفلاحية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلية 2، ص 289.

4 - انظر المادة 722 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

5 - براهيم حياة، الملكية الخاص، للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري، جامعة الجزائر 1، بن عكنون 2012_2013، ص 64.

6 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 501.

أولاً: الرسمية في عقود نقل الملكية:

مما لا شك فيه بان المعاملات العقارية الناقلة للملكية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تنجز على شكل عقود رسمية تخضع لعملية الشهر العقاري تطبيقاً للمواد 324 مكرر 01 و793 من القانون المدني، وبطبيعة الحال يجب الا تلحق هذه المعاملات أي ضرر بقابلية الارض للاستثمار، والا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين ارض تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه الفلاحي وبرامجه.¹

ثانياً: التسجيل في أدوات التوجيه الفلاحي كقيد على التصرف ف الأراضي الفلاحية:

لأجل تحقيق حماية أمثل للأراضي الفلاحية من التصرفات التي يمكن ان تقضي الى فقدان الملكية العقارية الفلاحية لخصائصها. لا يمكن تحت طائلة البطلان القيام بالتصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الا بعد إتمام إجراءات التسجيل في أدوات تأطير العقار الفلاحي على اعتبار ان أدوات موضوعة لمعرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه.²

المبحث الثاني: قيود ترد على العقار الحضري.

بعد دراستنا لمختلف القيود الواردة على العقار الفلاحي ستناول في مبحثنا الاتي قيود التي ترد على العقار الحضري حيث سندرسه من خلال تبيان ادوات التهيئة والتعمير في (المطلب الاول) ثم الرخص والشهادات العمرانية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير

حسب نص المادة 11 من قانون التهيئة والتعمير ، " تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية ، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية ، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ، ومن جهة اخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات

1 -انظر المادة 55 من قانون التوجيه الفلاحي، والمادة 08 منه.

2 -المادة 21، من نفس القانون.

الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن ، وتحدد ايضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية "1. ولمعرفة محتوى ادوات التهيئة والتعمير سنتناول مخططات التهيئة والتعمير التي تعتبر الأداة الرئيسية في ذلك

الفرع الأول: المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير PDAU أولاً: تعريف المخطط التوجيهي

نصت المادة 16 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على ان مخطط توجيهي لتهيئة والتعمير PDAU هو: " اداة للتخطيط المجالي وتسيير الحضري يحدد توجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "2. كذلك نص المادة 17، " يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية "3. كذلك يحدد:

01- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموع من البلديات وهذا بتقسيم الى أربع قطعات هي:

- القطاعات المعمرة
- القطاعات المبرمجة للتعمير
- القطاعات التعمير المستقبلية
- القطاعات غير قابلة للتعمير

02- توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

03- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها⁴. يتم اعداد هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته، ويتكون من:

- 1- **التقرير التوجيهي:** حيث يقدم فيها عرض على
أ. تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني
ب. قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية⁵.

1 -انظر المادة 11 من القانون 29/90، السابق الذكر.

2 -انظر المادة 16 من نفس القانون.

3 -انظر المادة 17 من القانون 29/90 السابق الذكر.

4 -انظر المادة 18 من القانون 29/90، السابق الذكر.

5 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91، المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج، عدد62.

2- **لائحة التنظيم (التقنين):** يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات، كما هي محددة في المواد 20-22-23 من القانون 90_29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث يحدد:

- أ. جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الاعمال التي تم اخضاعها بشروط خاصة.
- ب. الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- ت. الإرتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها او تعديلها او انشائها.
- ث. المساحات التي فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والفضاءات الواجبة حمايتها.
- ج. تحديد المواقع والتجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والاعمال ونوعها ويحدد فضال ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الاجزاء الترتيبية.¹

3- **الوثائق البيانية:** وتشمل المخططات التالية:

1- **مخطط شغل القائم Plan de l'état de fait:** حيث يبرز فيه الإطار المستمد حالياً والطرق وشبكات المختلفة.

2- **مخطط التهيئة:** ويبين ما يلي القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير المستقبلي، وغير القابلة للتعمير.

3- **بعض اجزاء الأراضي:** الساحل، الاراضي الفلاحية ذات الامكانيات المرتفعة والجيدة، والاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

4- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

5- **مخطط الإرتفاقات:** يجب الإبقاء عليها او تعديلها او انشائها

6- **مخطط التجهيز:** يبين خطوط مرور الطرق وأحسن السبل لإيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة²

ثانياً: اقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة، هي القطاعات المعمرة قطاعات المبرمجة للتعمير قطاعات التعمير المستقبلية، وقطاعات غير القابلة للتعمير.

بداية القطاع: هو جزء ممتد من تراب البلدية، يتوقع تخصيص اراضيه لاستعمالات عامه وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاث الاولى من القطاعات المحددة اعلاه والمسماة بقطاعات التعمير³

1-القطاعات المعمرة

وتشمل كل الاراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية في كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنائات المجتمعة.⁴

1 - خالد احمد، مرجع سابق، ص 79.

2 - خالد احمد، نفس المرجع، ص 79_80.

3- المادة 03/19 من قانون التهيئة والتعمير، سابق الذكر.

4- سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عام قسم الحقوق جامعة 08 ماي 1945 قالمة السنة الجامعية 2019/2020، ص 29.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير

وهي القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في افاق 10 سنوات حسب جدول من الاولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

3-قطاعات التعمير المستقبلية

وهي الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق 20 سنة حسب الأجل المنصوص عليها دائما في المخطط التوجيهي لتهيئته والتعمير. كل الاراضي المتواجدة في هذا القطاع خاضعة مؤقتا للارتفاق لعدم البناء ولا يرفع هذا الاخير في الأجل المنصوص عليها الا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.²

الا وانه يرخص في هذه القطاعات بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي، ويرخص بالبناءات والمنشآت اللازمة لتجهيزات الجماعة وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية، وكذلك يرخص بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.³

4-القطاعات غير القابلة للتعمير

وهي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁴

الفرع الثاني: مخطط شغل الاراضي

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 31 من قانون 29-90 المعدل والمتمم بانه "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوائم استخدام الاراضي والبناء عليها"⁵.

حدد هذا المخطط

1- بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء، واستعمال تشكيلة مخطط شغل الأراضي

حدد هذا المخطط :

بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء، واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحدد وفقا المادة 19 وما بعدها من قانون 29-90.

1 - انظر المادة 21 من قانون التهيئة والتعمير، السابق الذكر.

2 - سماح فارة، مرجع سابق، ص 29.

3 - انظر المادة 22 من القانون 29/90، السابق الذكر.

4 - انظر المادة 23 من القانون 29/90، السابق الذكر.

5 - انظر المادة 31 من القانون 29/90، السابق الذكر.

- أ. الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، والمعبر عنه بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام، وكذا أنماط البناء المسموح بها وكذا استعمالها.
- ب. القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات
- ج. تحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرقاً لمرور.
- د. الإرتفاقات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
- هـ. الأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها.
- و. مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.¹

ثانياً: تشكيلة مخطط شغل الأراضي: POS

1. لائحة التنظيم

- أ. مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم احكام مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا البرامج المعتمدة للبلدية او البلدية المعنية تبعاً لأفاق تنميتها²
- ب. القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها او المحظورة، وكذا وجهتها حقوق البناء المرتبطة بملكية الارض التي يعبر عنها بمعامل شغل الارض، وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض هذا مع مراعاة الاحكام المطبقة على كل من الساحل الاراضي الفلاحية جوده العاليه او الجيدة والاقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.³
- ج. شروط شغل واستخدام الاراضي بالنسبة لكل من:
 - المنافذ والطرق
 - وصول شبكه اليها
 - خصائص القطعة الأرضية
 - موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها
 - موقع المباني بعضها من بعض على الملكية العقارية الواحدة
 - ارتفاق المباني
 - المظهر الخارجي
 - موقف سيارات
 - مساح الفارغة والمغارس⁴
- د. تحديد مختلف المنشأة والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة

1 - خالدي احمد، مرجع سابق، ص 80.

2 - سماح فارة، مرجع سابق، ص 43.

3 - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 177.

4 - سماعيل شامة، نفس المرجع، ص 177.

والتعمير، وتلك التي يكون إنجازها على عاتق الجماعات المحلية هذا مع تحديد
اجل إنجازها.¹

2. الوثائق والمستندات البيانية

- أ. مخطط بيان الموقع
- ب. مخطط طبوغرافي
- ج. خريطته تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني
- د. مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشاهد حاليا وكذا طرق الشبكات المختلفة والاتفاقات الموجودة
- هـ. مخطط تهيئة عامة
- و. مخطط التراكيب العمرانية²

المطلب الثاني: الرخص والشهادات العمرانية

ان قرارات التعمير من اهم القوانين التي تقيد حق الملكية العقارية الخاصة، وهذا لان قرارات تعمير تفرض الحصول على تراخيص وشهادات عمرانية قبل تصرفه في نشاطه العقاري، ولكي نتطرق بالتفصيل الى هذه القيود سنتناولها فرعين.

الفرع الأول: الرخص العمرانية

تمثل رخصة تعمير احدى الوسائل التي تهدف الى تمكين الافراد من ممارسة نشاطاتهم العمرانية في إطار احترام النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير، مع الإشارة ان مضمون هذه القرارات يختلف من قرار الى اخر اختلاف النشاط العمراني المجمع القيام به سواء تعلق الامر بالبناء الهدم او نشاطات التجزئة.³

اولا: رخصة البناء

1. تعريف رخصة البناء:

تعد رخصة بناء اهم وسيلة قواعد التنظيم والمحافظة على الطابع الحضري ومنع البناء العشوائي، فهي عبارة عن قرار اداري تصدره الجهة المختصة والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، كما في حدود ونطاق اختصاصه.⁴

2. نطاق تطبيق رخصه البناء:

نص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على الاعمال تستلزم رخصه البناء كالاتي:

يشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات اللفظية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم او التسييج.⁵

1 - سماح فارة، مرجع سابق، ص 44.

2 - انظر، سماعين شامة، مرجع سابق، ص 178.

3 - مزود فلة، مرجع سابق، ص 76.

4 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2004 ص 100.

5 - انظر المادة 01/52 من القانون 29/90، السابق الذكر.

يقصد بتشبيد المباني احداث بناء اي الشروع في اقامته لأول مره وايجاده من العدم، وتمديد البنايات هو عبارة عن مجموعة اعمال تجري على المباني الموجودة بإضافة مساحات على الاجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة او التوسيع.¹

3. شروط منح رخصة البناء:

نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التعمير، على انه لا يمكن ترخيص بالبناء الا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الاراضي، فالإدارة لها السلطة التقديرية في اتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.²

كما حدد المشرع الحالات التي يرفض فيها تسليم رخصة البناء من المواد 02 الى 11 من مرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ومن بين الأسباب

ان يكون موقع البناء وحجمه او استعماله يمس بالسلامة والامن العمومي او ان الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية، (الفيضانات، انزلاق التربة، الزلازل)، او من موقع البناء حجمه سيلحق بالبيئة اضرار او ان علو البناية يفوق معدل علو البنايات المجاورة.³

ثانيا: رخصة التجزئة

1. تعريف رخصة التجزئة:

عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر على انها: "تتشرط رخصة تجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين او عدة قطع، إذا كان يجب استعمال احدي القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشبيد بناية".⁴

كما نصت ايضا مادة 57 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر، على انه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين، او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها.⁵

من خلال ما سبق نلاحظ ان المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف رخصة التجزئة. بل اكتفى بتحديد مجال تطبيقها دون تحديد مفهومها.

2. نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتمثل نطاق تطبيق رخصة تجزئة في تحويل قطعة ارض تكون وحدة عقاري واحدة تابعة لشخص طبيعي او معنوي الى وحدتين او عدد من الوحدات العقارية الجديدة، وهذا

1 - مزود فلة، مرجع سابق، ص 77

2 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 136

3 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 137

4 - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

5 - انظر المادة 57 من القانون 29/90، السابق الذكر.

التحويل له طابع مادي من حيث تغيير الحدود والمساحات وأثر قانوني من حيث الزوال وحدة من الناحية القانونية وانشاء وحدات عقارية جديدة.¹ ومن هنا نصل الى كون رخصة تجزئة اجراء قانوني معتمد في تنظيم ميدان التعمير وضبط الملكية العقارية الخاصة ومراعات حقوق الافراد وحماية المصلحة العمرانية العامة.²

ثالثا: رخصة الهدم

1. تعريف رخصة الهدم:

عرفت انها القرار الاداري صادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كلياً او جزئياً متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف.³

حيث نص على ذلك المادة 70 من المرسوم 91-176 على انه: " لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية للبناء دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناء واقعة في مكان مصنف او في طريق تصنيف في قائمة الملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية، وطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبق عليها، او تكون آيلة للهدم بسند للبناءات المجاورة ".⁴

من حق مالك البناء هدم بنائه كيف ما شاء كلياً او جزئياً، ولكن نظرا لموقع البناء قد يتدخل المشرع ليفرض شروطا خاصة بعملية الهدم في إطار الضبط الاداري والمحافظة على النظام العام.⁵

وهذا التقييد ليس الغرض منه الحد من حرية مالك البناء في التصرف بالملكية وانما لأجل المحافظة على الاملاك الوطنية الثقافية جراء الاضرار التي قد تلحق بها خلال عمليه الهدم وهذا باشتراط اليه جد مهمة من الاليات التي ينص عليها قانون التعمير الجزائري وهي رخصة الهدم.⁶

ونصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 على صفة طالب هذه الرخصة هذه الرخصة، فقط حولها لثلاث جهات هم:

المالك او الوكيل او هيئه العمومية المخصصة لها البناء حيث نصت على انه: "ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم وللتوقيع عليها مالك البناء الأيلة للهدم او موكله او الهيئة العمومية المخصصة".⁷

2- نطاق تطبيق رخصة الهدم

من خلال هذه المادة 72 سابقة الذكر يتبين أن المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة الهدم في :

- 1 - مزود فلة، مرجع سابق، ص 80/79.
- 2 - د/مونة مقلاتي، مرجع سابق، ص 189.
- 3 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 137.
- 4 - انظر المادة 70 من المرسوم 17/91، السابق الذكر.
- 5 - مزود فلة، مرجع سابق، ص 78.
- 6 - مزود فلة، مرجع نفسه، ص 78.
- 7 - انظر المادة 72 من المرسوم 176/91، السابق الذكر.

- إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرضها المشرع احترامها في إطار تنفيذ استراتيجية التعمير في الجزائر .
- إذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سندا للبنائيات المجاورة ، وأشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة المختصة من الموازنة بين المصالح تجسيدا للمبادئ القانونية خاصة عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار.... إلخ
- فرخصة الهدم لا تطبق في كل مكان بل نطاقها محدد ضمن البنائيات المجاورة لمكان الهدم أو إذا كان البناء محل الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي و الثقافي¹
- وأقرت المادة 72 من المرسوم 176 /91 عدة وثائق تقنية تتعلق بالبنائيات وشروط تلاؤم الطلب مع أحكام قواعد العمران ، و تتمثل هاته الوثائق : في
- تصميم للموقع يعد على سلم 1/ 2000 أو 1/ 5000 .
- تصميم للكثلة يعد على سلم 1/ 500 من البناية الأيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي .
- عرض أسباب إجراء العملية المبرمجة .
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال وللأشغال
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.²

الفرع الثاني: الشهادات العمرانية

تطبيقا للقانون رقم 29 /90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 176 /91 المعدل والمتمم وكذا القانون رقم 15 /08 فإن المشرع الجزائري وتنظيما منه لحركة العمران فرض رخص عمرانية للقيام بأي نشاط عمراني من خلال رخصة البناء والتجزئة والهدم وهذا ما سبق و تناوله في المطلب السابق ، غير أنه ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر فقد وضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات امكانية الحصول على بعض الشهادات كشهاد التقسيم التي متى كانت البنائيات قائمة ويزمغ مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، وشهادة التعمير التي توضح حقوق المالكين في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وأخيرا الزمهم المشرع بالحصول على شهادة المطابقة في إطار انجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة البناء للأحكام المتعلقة برخصة البناء.

أولا: شهادة التعمير

نص المشرع على شهادة التعمير في مضمون المادة 51 من القانون 90-29، والتي جاء فيها ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض"³.

1 -عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014/2015، ص 203.

2-انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، سابق الذكر.

3 -انظر المادة 51 من القانون 29/90، السابق الذكر.

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91_176 فقد عرفت على أنها " الوثيقة التي تسلم بناءً على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."¹ وتعرف أيضا على أنها "الوثيقة التي تصدرها الإدارة للمعني، تبين فيها حقوق البناء والإرتفاقات التي تقع على العقار."² ويعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، حيث كانت جميع الشهادات المتعلقة بالتعمير تعتبر مجرد ممارسات إدارية، إلا أنها لم تصل إلى مرتبة قرار إداري إلا في ظل القانون الصادر في عام 1971، الذي منح هذه الشهادة الأساس القانوني وجعل منها قرار إداري منشأ للحقوق.³

ويتم تسليم شهادة التعمير بناء على طلب يقدمه أي شخص مرفقا به ملفا تقنيا يحدد العنوان والمساحة (إن وجدت)، ومخطط الأرض، إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. يتم تقديم هذا الطلب مقابل وصل إيداع⁴، ويدرس الملف حسب الأشكال المتعلقة برخصة البناء، وتسلم شهادة التعمير خلال الشهر ينتقل الموالين لإيداع الملف طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176. إذا كان رئيس البلدية ممثلا للبلدية، أما إذا كان رئيسا للبلدية ممثلا للدولة، يتم إرسال الملف إلى مصلحة التعمير في الولاية في أجل 08 أيام تحسبا من تاريخ الإيداع، ويبيد رئيس البلدية رأيه خلال أجل شهر، أما المصلحة المختصة بالولاية فيكون لها أجل شهرين لدراسة الملف. وفي حالة ما إذا كان الاختصاص يعود للولاية أو الوزير، يتم تسليم الملف وفقا للإجراءات السابقة ويرسل لمصلحة التعمير بالولاية، حيث يكون أمام الولاية أو الوزير مهلة شهرين لإصدار قرار.⁵ وتصنف شهادة التعمير ضمن أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة، بهدف ضمان التحكم الفعال والمستمر فيها. ومن خلال تلك الشهادة، يتم ضبط التوسع العمراني وفقا للمقاييس والمواصفات المعمارية المرخصة من قبل الجهة المختصة. بالإضافة إلى ذلك، توفر هذه الشهادة بيئة عمرانية متجانسة، حيث تشتمل على شروط بناء الأراضي وتجزئتها، وتقدم معلومات حول المساحة المتبقية على الأرض. كما تكشف عن حقوق المالك للبناء على الأرض طوال فترة صلاحية الشهادة، وتضمن عدم تعرضه لأي مخاطر أو تعديات.⁶

ثانيا: شهادة التقسيم

هي وثيقة تنص عليها القوانين المشرعة، وتحددها المادة 59 من القانون رقم 29-90 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91/173. توضح هذه الشهادة إمكانية تقسيم ملكية عقار مبني إلى قسمين أو مجموعة من الأقسام. تعتبر شهادة القسمة وثيقة إدارية تمنح بناء على قرار إداري يبين إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر. يركز

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/176، السابق الذكر.

2 - انظر منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع "دار الهدى"، الجزائر، 2010، ص 64.

3 - انظر منصور نورة، مرجع سابق ص 62_63.

4 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 96.

5 - انظر منصور نورة، مرجع سابق، ص 64_65.

6 - حديم عائدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط2 دار قانة، الجزائر، 2011، ص 96.

تطبيق هذه الشهادة على العقارات المبنية فقط وتمنح في إطار تنظيم عمليات البناء، حيث تمنح للمستفيد للقيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.¹

يتم إيداع الملف وإصدار شهادة التقسيم وفقاً لإجراءات إصدار ترخيص البناء، وتسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي. وفي حالة عدم استجابة الإدارة، يعتبر سكوتها بمثابة رد موافقة.²

أما الوثائق التقنية التي يجب إرفاقها مع طلب شهادة التقسيم فقد نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم:

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية: حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.³

ثالثاً: شهادة المطابقة

يجب على المستفيد من رخصة البناء، بعد الانتهاء من إنجاز البناء أو المنشآت المقرر إنجازها والقيام بجميع أعمال التهيئة، أن يحصل على شهادة مطابقة للأعمال المنجزة وفقاً للأحكام المنصوص عليها في رخصة البناء.⁴

تعتبر هذه الشهادة وسيلة للرقابة اللاحقة للتعمير، حيث تثبت تنفيذ الأعمال وفقاً للتصاميم المعتمدة وبما يتفق مع قواعد التعمير وأحكام رخصة البناء ومخططات التهيئة والتعمير.⁵

تمنح هذه الشهادة ترخيصاً رسمياً من قبل الهيئة الإدارية المختصة بالاستعمال والاستغلال للعقار الذي تم بناؤه، مما يسهم في ضمان سلامة المستخدمين دون تعريضهم لأي خطر. كما تمكن الشهادة المعنيين من الاستفادة من بعض المزايا العامة مثل الاتصال بالطرق، وتوصيلات الصرف وشبكات المياه الصالحة للشرب والغاز⁶، وفقاً للمادة 61 من القانون رقم 08_15 الصادر في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها⁷، بهدف تنظيم البناءات غير القانونية أو المخالفة لأحكام رخصة البناء.

وللحصول على الشهادة، يجب على المستفيد من رخصة البناء تقديم تصريح بعد 30 يوماً من انتهاء الأعمال، يحمل توقيعه على نسختين تشهد بانتهاء الأعمال المتفق عليها

1 - انظر منصوري نورة، مرجع سابق، ص 69.

2 - انظر منصوري نورة، نفس المرجع، ص 69_70.

3 - انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91، سابق الذكر.

4 - حمدي باشا عمر، مرجع السابق، ص 103.

5 - انظر منصوري نورة، مرجع سابق، ص 70.

6 - ديرم عائدة، مرجع سابق، ص 108.

7 - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

في رخصة البناء، ويتم تقديم التصريح في مكتب البلدية في موقع البناء، مع دفع رسوم وفقا لأحكام المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176. يتم إرسال نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية، وتشكيل لجنة لدراسة مطابقة الأعمال لرخصة البناء، ويتم إبلاغ المعنيين بالمطابقة قبل موعد فحص المطابقة بـ 8 أيام، وبناء على التفيتش، تعبر اللجنة عن رأيها بشأن مدى مطابقة الأشغال ففي حالة الموافقة يصدر رئيس البلدية قرر إداري يتضمن شهادة المطابقة، إما إذا كانت اللجنة سلبية فيما يخص فحص المطابقة، فإن رئيس البلدية يصدر قرار رفض منح شهادة المطابقة، لويلزم المعني بضرورة إجراء المطابقة في أجل 03 أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبة المنصوص عليها في قانون التعمير² أما في حالة سكوت الإدارة عن الرد، فقد أتاحت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91_176 للمعني بالأمر التقدم بتظلم سلمي للهيئة الإدارية المختصة، وهذه الأخيرة ملزمة بالرد على هذا الطعن أو التظلم خلال شهر واحد، وفي حالة عدم الرد تعتبر الشهادة ممنوحة، لأن سكوتها يعتبر تصريحا ضمنيا بالموافقة على منح شهادة المطابقة³

خلاصة الفصل الثاني :

تشتمل التشريعات الجزائرية على قيود وتنظيمات محددة للعقار الفلاحي والعقار الحضري حيث يحظر على الأجانب امتلاك العقار الفلاحي في الجزائر، وذلك وفقا للتشريعات الجزائرية و يحق للأجانب استئجار الأراضي الفلاحية للقيام بأنشطة زراعية بشرط الحصول على تصريح من السلطات المختصة و يتمتع الفلاحون الجزائريون بحق استخدام الأراضي الفلاحية ولكنهم لا يمتلكونها بشكل كامل يتم توفير الأراضي الفلاحية للفلاحين من خلال نظام التقنين الفلاحي والذي يهدف إلى تحقيق الأمن الغذائي وتعزيز الزراعة في البلاد ويحظر على الفلاحين تحويل الأراضي الفلاحية إلى أغراض أخرى أو بيعها دون الحصول على موافقة من السلطات المختصة يتطلب أي تصرف في العقار الفلاحي موافقة من السلطات والامتنال للتشريعات المحلية، اما بخصوص العقار الحضري فيسمح للأجانب بامتلاك العقارات الحضرية في الجزائر، ولكن هناك قيود وشروط تنظم ذلك يجب على الأجانب الحصول على تصريح من السلطات المحلية قبل شراء العقار الحضري و يمكن تحديد استخدام العقارات الحضرية بواسطة السلطات

1 -منصوري نورة، مرجع سابق، ص 71

2 -ديرم عائدة، مرجع سابق، ص 111

3 - حداد بديعة، مرجع سابق، ص 196.

المحلية والتشريعات المحلية و هذا انطلاقا من أدوات التهيئة و التعمير فقد يكون هناك قيود ترد على استخدام العقارات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية قد تكون هناك قيود على التحويل والتصرف في العقارات الحضرية قد يتطلب البيع أو التصرف في العقار الحضري الحصول على موافقة من السلطات المختصة والامتنال للإجراءات القانونية و هذا وفقا لرخص و شهادات التعمير.

الخاتمة

وفي ختام بحثنا، توصلنا إلى أن القيود المفروضة على حق الملكية العقارية الخاصة تمثل حدوداً قانونية لهذا الحق. على الرغم من أهمية حق الملكية العقارية الخاصة والامتيازات الممنوحة لصاحبه، مثل الحماية الدستورية، إلا أن القانون يحد من حقوق المالك في التصرف والاستفادة من العقار بشكل غير محدود. يجب على المالك أن يمارس حقوقه ضمن إطار القانون، حيث تضع القوانين القيود والتزامات لحماية المصلحة العامة وحقوق المجتمع وبالتالي، أصبح من الضروري على الجهاز الإداري والمصالح المختصة اتخاذ جميع الإجراءات والتدابير اللازمة لتنفيذ هذه الأحكام والقواعد القانونية. ونتيجة لذلك، نلاحظ أن المشرع الجزائري يعطي الأولوية للمصلحة العامة على حساب المصالح الخاصة للأفراد. وقد جاءت هذه الأولوية استناداً إلى نظرية الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية، التي تطورت على يد الفقهاء والقانونيين لتصبح الأساس الفقهي والقانوني لكل القيود المفروضة على حق الملكية العقارية الخاصة. وعند دراسة هذا الأمر، نلاحظ أن القيود القانونية المفروضة للمصلحة العامة تتركز بشكل أكبر، مثل القيود المتعلقة بتوفير الوعاء العقاري لمشاريع المصلحة العامة وإدارة المرافق العامة. بالإضافة إلى ذلك، تظهر وظيفة الملكية العقارية الخاصة في تنظيم القيود والحماية، خاصة فيما يتعلق بالقيود البيئية.

ومن خلال دراستنا توصلنا إلى عدة نتائج و توصيات نذكر منها:

أولاً: النتائج

- يتميز حق الملكية العقارية الخاصة بثلاث خصائص رئيسية: أنه حق جامع، ومانع، ودائم. يتم تجميع ثلاث سلطات في يد صاحب الملكية: سلطة الاستغلال، وسلطة الاستعمال والتصرف. ويتمكن المالك من ممارسة هذه السلطات ضمن حدود القانون والغاية المخصصة لها
- يمتد حق الملكية العقارية ليشمل عناصر جوهرية واسعة النطاق، ويشمل أيضاً ارتفاع المكان وعمقه لتحقيق الاستفادة المفيدة. كما يشمل الحق الثمار والمنتجات المتصلة به، وكذلك الملحقات المختلفة
- يتحقق الطابع المزدوج للملكية العقارية الخاصة من خلال فرض القيود على سلطات المالك التي تحد من سلطته في إطار حق الملكية.
- قد تلزم الدولة بدفع تعويض مالي لأصحاب الملكية الخاصة المتأثرين بنزع الملكية. يتم تحديد قيمة التعويض عادة بناءً على تقييم مستقل لقيمة العقار
- في بعض الحالات، يتم توفير بدائل لأصحاب الملكية الذين تم نزعها، مثل توفير أراضٍ أخرى أو تعويضات أخرى غير مالية لتعويض الخسائر
- يمكن لأصحاب الملكية الخاصة المتأثرين بنزع الملكية أن يقدموا استئنافاً أو يتخذوا إجراءات قانونية للطعن في قرار النزع أو للمطالبة بتعويض عادل .
- تتمثل النتيجة الأساسية لنزع الملكية للمنفعة العامة في استفادة المجتمع ككل من الاستخدام العام المعين للملكية المستولى عليها، مثل إقامة مشاريع بنية تحتية أو تطويرات

- يجب أن يكون قيد الاستيلاء المؤقت محدودًا من حيث المدة، ويتم تحديده بناءً على الظروف والقوانين المعمول بها. عند انقضاء المدة المحددة، يجب أن يتم اتخاذ قرار قانوني نهائي بشأن الوضع المستقبلي للممتلكات المستولى عليها.
- تساهم الإتفاقيات الإدارية في تنظيم العلاقات بين الإدارة العمومية والأفراد أو الجهات الأخرى، حيث تحدد الحقوق والالتزامات والمسؤوليات لكل طرف.
- كذلك يساهم قيد العقار الفلاحي في تنظيم القطاع الفلاحي وتحقيق التخطيط الفلاحي المناسب، حيث يتم تسجيل الأراضي وتحديد استخداماتها والقيود المفروضة عليها.
- ويوفر قيد العقار الحضري الأمان القانوني للملاك والجهات الفاعلة في القطاع العقاري الحضري، حيث يتم تسجيل المعلومات اللازمة حول العقار والحقوق المتعلقة به بشكل شفاف وموثوق.

ثانياً: التوصيات (المقترحات):

- يمكن وضع قيود وشروط واضحة لاستخدام العقارات الخاصة مثل تحديد الأغراض التجارية السكنية الصناعية أو الزراعية وإذا ما ساعد في تنظيم النشاطات والحفاظ على التوازن الحضري والبيئي.
- ينبغي ان تكون هناك اليات لحماية المصالح العامة أكثر فاعلية مثل الصحة العامة والسلامة البيئية
- ينبغي ضمان حماية حقوق الملاك وتطبيق العقود والالتزامات العقارية بشكل عادل وفعال
- يجب تعزيز التوعية والتنقيف حول قيود الملكية العقارية الخاصة واهميتها وهذا لتعزيز الامتثال والتفهم السليم للتشريعات الجزائية المعمول بها.

الملاحق

9

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

قرار رقم
وزارة الأشغال العمومية - مديرية الأشغال العمومية - لإنجاز
مشروع ازدواجية الطريق الوطني رقم 103 بين عين على
مسافة 10 كلم.

إن والي ولاية

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 84/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 90/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 91/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بتزج الملكية من أجل المنفعة العمومية للمجم.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 11/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 12/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 15/07/22 المتضمن تعيين السيد / واليا لولاية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 93/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 السالف الذكر للمجم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 94/07/23 المتعلق بضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلتها وعملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 95/09/06 المحدد لصلاحيات وقواعد تنظيم وتسيير مصانع التنظيم والشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها وعملها.
- بموجب القرار الولائي رقم المؤرخ في 15/02/23 المتضمن فتح تحقيق مسبق للتصريح بالمنفعة العامة لفائدة وزارة الأشغال العمومية - مديرية الأشغال العمومية - لإنجاز مشروع الطريق الوطني رقم 103 بين عين
- على مسافة 10 كلم.
- بموجب القرار الولائي رقم المؤرخ في 15/03/19 المتضمن تعديل القرار رقم 306 المؤرخ في 15/02/23.
- بشأما على نتائج التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العامة المؤرخة في 2015/04/26.
- بشأما على مراسلتنا رقم المؤرخة في /-/-، المتضمنة اعتراضات على المشروع.
- بشأما على مراسلة مديرية الأشغال العمومية رقم المؤرخة في /-/-.
- بشأما على الملف التقاعدي و محططات المشروع.

ملحق رقم 01 : قرار تصريح بالمنفعة العامة

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- * بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- * بمقتضى القانون رقم : 90/25 المؤرخ في : 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- * بمقتضى القانون رقم : 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل وتنضم للقانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 06/03 المؤرخ في : 2006/01/07 المعدل وتنضم للمرسوم التنفيذي رقم : 91/176 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات منح شهادة التعمير ورخصة التحركة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- * بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بتاريخ :
- * بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ : المقدم من طرف السيد : حي التحركة الترابية رقم القطعة : بلدية :
- * بناء على رأي الموافقة رقم : بتاريخ : المقدم من طرف فرع التعمير والبناء.

يقرر

المادة الأولى : تمنح رخصة البناء لصالح السيد :

المادة الثانية : يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل فوائن التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة : هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

حرر بـ :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

قرار رقم :/2011 يتضمن رخصة التجزئة

بحي لفائدة ورثة.....

رقم :/2011

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- مقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلق بالبلدية
- مقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلق بالولاية
- مقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004 المعدل والنسخ للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 بحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 بتاريخ 03 جوان عام 1430 الموافق ل: 22 سبتمبر 2009 المعدل والنسخ للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل: 28 ماي 1991 الذي يحدد كليات تحديد شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة للعائنة ورخصة المدمج وتسليم ذلك.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 10/09/2005 المعدل والنسخ للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد الخطة التوجيهية للتهيئة والتعمير والتصادة عليه ونحوى الوثائق المتعلقة به.
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في: 10/09/2005 المعدل والنسخ للمرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات خلق الأرض والتصادة عليها ونحوى الوثائق المتعلقة بها.
- بناء على محضر نصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ:
- بناء على طلب رخصة لتجزئة لتقدم بتاريخ:
- بناء على مخطط التجزئة الموافق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء بالتسليم تحت رقم:

بتاريخ:

المادة الأولى: منح رخصة التجزئة لفائدة..... المالكين

بمساحة..... فوج ملكة والتي تبلغ مساحتها..... وذلك

لبن..... من..... إلى..... قطعا

حدودها كالتالي: - من الشمال.....

من الجنوب.....

ملحق رقم 03 : رخصة التجزئة
صفحة 01

- من الشرق

- من الغرب

المادة الثانية: منح رخصة التجره المذكورة في المادة الأولى أعلاه حسب المقاييس المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 176/91

تاريخ في المذكور أعلاه.

المادة الثالثة: يصبح القرار المتضمن رخصة التجره منقضى إذا لم يشرع في أعمال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار.

تاريخ صدور هذا القرار.

المادة الرابعة: بعد نهاية أعمال التهيئة بموجب الترخيص من طلب رخصة التجره يطلب الحصول على شهادة تنفيذ الأعمال طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تاريخ في 1991/05/28 المذكور أعلاه.

الالتزام طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تاريخ في 1991/05/28 المذكور أعلاه.

المادة الخامسة: يبلغ القرار الذي يرفق بتسعة مصادق عليه في ثلاث إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة ليكتفه بالتصوير وتوضيح التسمية من الملفات تحت تصرف العموم بقر البلدية موقع وجود الأرض المجره والمخط الخلف الرابع في أرشيف الولاية.

الولاية.

المادة السادسة: تنشر نسخة من هذا القرار بالمحافظة العقارية بالنسبة على عمدة البلديات وذلك طبقاً للتشريع المعمول به.

المادة السابعة: السادة الأمين العام للبلديات، فرج العمير والبناء، مدير مديرية التصوير والبناء، مدير مديرية

الولاية للتصوير والتنظيم العقاريين المحافظ العقاري لولاية مكلفون بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه.

اختصاصه.

محرر بتاريخ

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 04 : رخصة التجزئة

صفحة 02

قائمة المصادر والمراجع

اولا قائمة المصادر

ا- القرآن الكريم :

- سورة الكهف الآية 16

معاجم:

- ابن منظور، لسان العرب، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الاولى، الجزء الاول، 1993.

ب-القوانين :

- القانون رقم 83-17 المؤرخ في 19|07|83، والمتعلق بالمياه المعدل والمتمم بالقانون 02|2005 المؤرخ في 04|10|2005 ج ر، عدد 60، لسنة 2005.

- القانون 90_25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95_26، ج ر ج ج، اول جمادى الاولى عام 1411هـ، العدد 49 .
- القانون 90_30 المتضمن الاملاك الوطنية، المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411هـ، الموافق اول ديسمبر 1990، ج ر ج ج جمادى الاول عام 1411هـ، العدد 52.

- القانون 91_11 المتضمن قانون المتعلق بنزع الملكة من اجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج ج 23، شوال عام 1411هـ، عدد 21 .
- القانون 98_06 المؤرخ في 29_06_1998 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالطيران لمدني.

- القانون رقم 2000_03 المؤرخ في 05_08_2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية ر، عدد 48، لسنة 2000.

- القانون 01-02 المتعلق بارتفاقات الكهرباء والغاز وتميريه بواسطة القنوت، ج ر، عدد 08، لسنة 2002.

- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 اوت 2008.

- القانون 16/08، ج ر، عدد 46، لسنة 2008.

- القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 11/17 المؤرخ 2017/12/27 المتعلق بقانون المالية.

ج-الاوامر :

- الامر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم

د-المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 93_186، المؤرخ في يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91.

- المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91، المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج، عدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 484-97 الموافق ل 15-12-1997، والمنصة تشكيلية الهيئة الخاصة، وكذا اجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر، رقم 83.
- المرسوم التنفيذي 176/91.

ه- قرارات:

- القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة و السكن، بتاريخ 13/09/1992، ج ر، 86 بتاريخ 06/12/1992.
- القرار الوزاري المشترك رقم 02، بتاريخ 7 جوان 1994، يحدد شروط و اجراءات التنازل عن الاراضي و البنائيات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لعمليات التهيئة العقارية و التعمير.

ثانيا : قائمة المراجع

ا- المؤلفات:

- بن طيبة صونيه، الاستيلاء الموقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2010.
- بن الغني بسيوني عبدالله، القانون الاداري، دراسة مقارنة الاسس و مبادئ القانون الاداري و تطبيقاته، د ط، الدار الجامعية للنشر و التوزيع، لبنان.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، 2004.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة للنشر و الطباعة، الجزائر.
- خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2007/2008.
- ديرم عائدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ط 02 دار قانة، الجزائر، 2011.
- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر 2013.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، طبعة 2003، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر.
- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

- عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي، لبنان، بيروت، د سنة.
 - عبد الحكم فؤدة نزع ملكية المنفعة العامة دار الفكر العربي طبعة 1 1992.
 - كيره حسن، موجز في احكام القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1980.
 - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011.
 - محمد انس قاسم، النظرية العامة لأملاك الادارة و الاشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
 - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1975.
 - محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الاداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة.
 - مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، د ط، دار هومة لنشر، الجزائر
 - منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع "دار الهدى"، الجزائر، 2010.
 - يحيى عمر، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة لدولة و الجماعات المحلية، د ط، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2001.
- ب- المقالات العلمية:**

- تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 6، جامعة عباس لغرور، خنشلة، جانفي، 2019.
- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 6، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، جانفي، 2016.
- نعيمة عبد الرحمان، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري و موقف الشريعة الاسلامية منها، دراسة مقارنة، المجلد 2، العدد 8، مجلة المداد، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2017.

ج- الاطروحات والرسائل الجامعية:

- بورابة مريم، حق الشفعة الادارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90_25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -يوسف بن خده - 2011_2012.
- براهيم حياة، الملكية الخاص، للأراضي الزراعية وفقا لقانون التوجيه العقاري، جامعة الجزائر 1، - بن عكنون- 2012_2013.

- بن رقية ين يوسف، النظام القانوني لملكية الاراضي الفلاحية ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ،البليدة 2.
- بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ،فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ،البليدة، 2000_2001.
- بن عبدالله يحيى ايوب، دور الوالي في نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،مذكرة نهاية الدراسة، المدرسة الوطنية للإدارة ،مولاي احمد مدغري، تخصص ادارة و مؤسسات عمومية، 2020_2021.
- حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة ،اطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل م د ،تخصص قانون خاص، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 1 الاخوة منتوري، 2019_2020.
- خالدي احمد القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق السنة الجامعية 2013_2014.
- رباحي مصطفى ،الارتفاقات الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق ،جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015.
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014/2015.
- عويشي خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام ،كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.
- فرحات بن جامع ،التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قانون اعمال ،2003_2004.
- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون الاداري، كلية الحقوق ،جامعة لخضر باتنة، 2012.
- مزود فلة ،القيود الإدارية على التصرف في الملكية العقارية الخاصة ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ،تخصص قانون عام ،كلية الحقوق ،جامعة بجاية ، 2020/2021.
- وناس عقيلة ،النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الاداري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية ،جامعة باتنة ،2006.

- سماح فارة ، قانون التهيئة و التعمير ،محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عام قسم الحقوق جامعة 08 ماي 1945 قالمة السنة الجامعية 2020/2019.

أ	مقدمة
6	الفصل الأول: القيود الواردة على أصل حق الملكية العقارية الخاصة
8	المبحث الأول: حق الملكية العقارية
8	المطلب الأول: مفهوم حق الملكية العقارية
8	الفرع الأول: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة
8	أولاً: تعريف حق الملكية
9	ثانياً: تعريف العقار
9	ثالثاً: تعريف الملكية العقارية الخاصة
9	الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة
9	أولاً: حق جامع مانع
10	ثانياً: حق دائم
10	الفرع الثالث: عناصر حق الملكية العقارية الخاص
10	أولاً: سلطة الاستعمال
10	ثانياً: سلطه الاستغلال
11	ثالثاً: سلطة التصرف
11	المطلب الثاني: نطاق الملكية العقارية الخاصة
11	الفرع الأول: ملكيه العلو والعمق
12	الفرع الثاني: ثمار الشيء لمنتجاته وملحقاته
12	أولاً: ثمار الشيء
12	ثانياً: المنتجات والملحقات
13	المبحث الثاني: قيود ترد على حق التصرف
13	المطلب الأول: قيد نزع الملكية للمنفعة العامة
13	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة
13	أولاً: التعريف الفقهي لنزع الملكية للمنفعة العامة
14	ثانياً: التعريف التشريعي
14	الفرع الثاني: نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة
14	أولاً: أطراف نزع الملكية
14	1. المستفيد من نزع الملكية:
15	2. المتضرر من نزع الملكية:

15	3.الطرف النازع للملكية:.....
15	ثانيا: محل نزع الملكية.....
15	الفرع الثالث: اجراءات نزع الملكية.....
16	أولا: اجراءات اثبات المنفعة العامة.....
16	1.التحقيق المسبق الاداري.....
16	2.قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
17	ثانيا: التحقيق الجزئي وقرار قابلية التنازل عن الملكية.....
17	1.التحقيق الجزئي:.....
17	2.تقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية (التعويض):.....
18	3.قرار قابلية التنازل.....
18	4.قرار نزع الملكية:.....
18	مطلب الثاني: قيد الشفعة الإدارية.....
18	الفرع الأول: تعريف الشفعة الإدارية.....
19	أولا: التعريف اللغوي للشفعة الإدارية.....
19	ثانيا: تعريف الشفعة الإدارية اصطلاحا.....
19	ثالثا: التعريف التشريعي.....
20	الفرع الثاني: شروط الشفعة الإدارية.....
20	أولا: الشروط المتعلقة بالمال المشفوع فيه.....
20	ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الشفيع.....
21	الفرع الثالث: اجراءات الشفعة الإدارية.....
21	اولا: اعلان الرغبة في الشفعة.....
21	ثانيا: ايداع الثمن.....
22	ثالثا: رفع دعوى الشفعة.....
22	رابعا: طبيعة الحكم في دعوى الشفعة.....
22	المبحث الثالث: قيود ترد على حق الانتفاع.....
22	المطلب الأول: الاستيلاء المؤقت.....
22	الفرع الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت.....
22	أولا: التعريف اللغوي.....
22	ثانيا: التعريف الفقهي.....
23	ثالثا: التعريف القانوني.....

24	الفرع الثاني: شروط الاستيلاء
24	أولاً: الشروط الشكلية
24	ثانياً: الشروط الموضوعية
24	1. وجود ظروف استثنائية واستعجالية:
24	2. عدم وجود طريق قانوني آخر:
25	3. عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلاً للسكن:
25	4. مراعاة المدة:
25	الفرع الثالث: اجراءات الاستيلاء المؤقت
25	أولاً: اصدار قرار الاستيلاء المؤقت
26	ثانياً: الجرد السابق واللاحق
26	ثالثاً: تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت
26	رابعاً: التعويض
26	المطلب الثاني: الإرتفاقات الادارية
27	الفرع الأول: التعريف اللغوي
27	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
27	ثالثاً: التعريف التشريعي
27	الفرع الثاني: تصنيف الإرتفاقات الإدارية
28	أولاً: معيار تحديد المجال الزمني للإرتفاقات الإدارية:
28	ثانياً: معيار تحديد طبيعة الأثار المترتبة على انشاء الإرتفاقات الإدارية:
28	ثالثاً: معيار تحديد الهدف المرجو من انشاء الإرتفاقات الإدارية:
28	1. الإرتفاقات الطبيعية:
28	2. الإرتفاقات الصناعية:
28	الفرع الثالث: احكام الإرتفاقات الإدارية
28	أولاً: الإرتفاقات الإدارية المقررة لصالح الاملاك العقارية الوطنية العمومية:
28	1. الإرتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد وكذا بعض التجهيزات
28	ثانياً: الإرتفاقات المقررة للحد من الملكية الخاصة دون وجود عقار مخدوم:
30	

30	1.الإرتفاقات المقررة لحماية السكنية والامن العموميين:.....
31	خلاصة الفصل الاول.....
33	الفصل الثاني: القيود الواردة على تسيير الملكية العقارية الخاصة.....
34	المبحث الأول: القيود التي ترد على العقار الفلاحي.....
34	المطلب الأول: القيود الواردة على استغلال وعدم تحويل الوجهة الفلاحية.....
34	الفرع الأول: الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية.....
35	أولاً: الجهاز المكلف بالتأكد من عدم استغلال الأراضي الفلاحية.....
35	ثانياً: الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة.....
36	ثالثاً: الجزاء المرتبة على عدم الاستغلال.....
36	ثالثاً: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
36	الفرع الثاني: الالتزام بعدم تحويل وجهة الأراضي الفلاحية.....
38	المطلب الثاني: القيود الواردة عن التصرف في الملكية العقارية الفلاحية.....
38	الفرع الأول: القيود الواردة عن التصرف المادي.....
38	أولاً: حق البناء فوق الأرض الفلاحية.....
39	ثانياً: عدم المبالغة في البناء.....
39	ثالثاً: القسمة النهائية.....
39	الفرع الثاني: القيود الواردة على التصرف القانوني.....
40	أولاً: الرسمية في عقود نقل الملكية:.....
40	المبحث الثاني: قيود ترد على العقار الحضري.....
40	المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير.....
41	الفرع الأول: المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير PDAU.....
41	أولاً: تعريف المخطط التوجيهي.....
42	ثانياً: اقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
42	1-القطاعات المعمرة.....
43	2-القطاعات المبرمجة للتعمير.....
43	3-قطاعات التعمير المستقبلية.....
43	4-القطاعات غير القابلة للتعمير.....
43	الفرع الثاني: مخطط شغل الاراضي.....
43	أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي.....
44	ثانياً: تشكيلة مخطط شغل الأراضي: POS.....

44	1. لائحة التنظيم
45	2. الوثائق والمستندات البيانية
45	المطلب الثاني: الرخص والشهادات العمرانية
45	الفرع الأول: الرخص العمرانية
45	أولاً: رخصة البناء
45	1. تعريف رخصة البناء:
45	2. نطاق تطبيق رخصة البناء:
46	3. شروط منح رخصة البناء:
46	ثانياً: رخصة التجزئة
46	1. تعريف رخصة التجزئة:
46	2. نطاق تطبيق رخصة التجزئة:
47	ثالثاً: رخصة الهدم
47	1. تعريف رخصة الهدم:
48	الفرع الثاني: الشهادات العمرانية
48	أولاً: شهادة التعمير
49	ثانياً: شهادة القسمة
50	ثالثاً: شهادة المطابقة
74	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

ملخص

تناولت دراستنا موضوع القيود القانونية المفروضة على حق الملكية العقارية الخاصة. ويتميز هذا الموضوع بتعقيده المتعددة، حيث يمتد ليشمل عدة مواضيع قانونية أخرى ويؤثر على الحياة الاجتماعية والاقتصادية لكل من المالك وغير المالك. تسعى دراستنا إلى التعرف على مدى تأثير القيود المفروضة على حق الملكية العقارية الخاصة في تقييد هذا الحق وحمايته. ومن أجل الإجابة على اشكالية البحث المطروحة نقدم الموضوع في فصلين. يتناول الفصل الأول قيود اصل حق الملكية الذي بدوره قسم الى ثلاث مباحث بالترتيب انطلاقا من مفهوم حق الملكية العقارية و تطرقنا فيها الى معرفة المقصود بهو تبيان نطاقها ثم قيد الواردة على حق التصرف و من خلاله تكلمنا عن قيد نزع الملكية و الشفعة الادارية بعدها درسنا قيود ترد على حق الانتفاع من خلال دراسة قيد الاستيلاء المؤقت و قيد الارتفاقات الادارية أما بخصوص الفصل الثاني قسمناه الى مبحثين تناولنا في المبحث الأول قيود ترد على العقار الفلاحي و تطرقنا فيه الى قيود استغلال الاراضي الفلاحية و عدم تغيير وجهتها الفلاحية كذلك درسنا قيود التصرف في الملكية العقارية الفلاحية ثم تحدثنا على قيد العقار الحضري و هذا انطلاقا من أدوات التهيئة و التعمير و الرخص و الشهادات العمرانية.

Résumé:

Notre étude aborde le sujet des restrictions légales imposées aux droits de propriété privée. Ce sujet se caractérise par ses multiples complexités, car il englobe plusieurs autres questions juridiques et affecte la vie sociale et économique des propriétaires et des non-propriétaires. Notre étude vise à identifier dans quelle mesure ces restrictions imposées aux droits de propriété privée restreignent et protègent ce droit. Pour répondre à la problématique de recherche, nous présentons le sujet en deux chapitres. Le premier chapitre traite des restrictions sur l'essence des droits de propriété, qui sont divisées en trois sections dans l'ordre suivant : compréhension du concept des droits de propriété immobilière, explication de leur portée et discussion des restrictions sur les droits de disposition. Nous abordons les restrictions sur l'aliénation de la propriété et la préemption administrative, suivies de l'étude des restrictions sur les droits d'usufruit, y compris l'occupation temporaire et les accords administratifs. Quant au deuxième chapitre, il est divisé en deux sections. Dans la première section, nous abordons les restrictions sur les propriétés agricoles, en discutant des restrictions sur l'utilisation des terres agricoles et l'interdiction de changer leur destination agricole. Nous examinons également les restrictions sur la gestion des propriétés agricoles. Ensuite, nous passons à l'examen des restrictions sur les propriétés urbaines, en mettant l'accent sur les outils de développement et d'urbanisme, les permis et les certificats d'urbanisme.