



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عنوان المذكرة:

القيود الواردة على حق الملكية

العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ:

أ.د/ لعامري عصاد

من إعداد الطالبتين:

جبار صندرة

سريك ياسمينة

لجنة المناقشة:

أ.د/ صبايحي ربيعة، أستاذة التعليم العالي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسة؛

أ.د/ لعامري عصاد، أستاذ التعليم العالي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.. مشرفا ومقرا؛

د./ بوخرس بلعيد، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على سيدنا محمد، خاتم الأنبياء والمرسلين.

نتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف "لعمامري محاد" الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث، ولم يبخل علينا بتوجيهاته وإرشاداته القيمة والنصائح التي قدمها لنا من أجل إتمام هذه المذكرة.

كما نتوجه بالشكر والامتنان إلى السادة الكرام أعضاء لجنة المناقشة لتشريفهم لهذه المذكرة، وبما سيبدونه من ملاحظات وتوجيهات قيمة تغني هذا العمل.

إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد وقدم لنا يد العون لإتمام هذا العمل ونخص بالذكر الأستاذ "بوخرس بلعيد" الأستاذة "صبايحي ربيعة"، ونود أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى عميد كليتنا الأستاذ "إقلولي محمد" جزاهم الله جميعا أوفر جزاء وخير.

# إهداء

الحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا الغايات لنكمل النهايات.

أحمد الله كثيرا على نعمة العلم التي أنعمها علينا، وعلى فضله وعونه في إتمام هذا العمل.

أهدي ثمرة عملي إلى أختي وأخ من في الوجود وسبب نجاحي وأمي وأبي حفظهما الله وأطال في عمرهما ومتعمما بالصحة والعافية.

إلى أخي الغالي حفظه الله.

إلى كل أصدقائي وزملائي عبر مشواري الدراسي، طلبة الحقوق.

إلى من كانت لي سندا في إنجاز هذا العمل، زميلاتي "سريك ياسمينة".

# إهداء

الحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا الغايات لنكمل النهايات.

أهدي ثمرة جهدي إلى والدي مصدر شجاعتني، اللذين علماني أن الدنيا كفاح  
وسلاحها العلم والمعرفة.

الذان سعا من أجل راحتني ونجاحي، أطال الله في عمرهما.

إلى رفيقة دربي "أختي" الغالية وفقها الله.

إلى صديقتي التي كانت سندا لي ورافقتني في إنجاز هذا العمل "جبار صندرة".

إلى كل أحبائي واصدقائي أنار الله دربهم.

إلى الزملاء والزميلات طلبة الحقوق.

## قائمة المختصرات

صفحة	ص
من صفحة إلى صفحة	ص ص
جريدة رسمية	ج.ر.

# مقدمة

إن الملكية الخاصة مضمونة ومحمية دستوريا، وذلك من خلال ما جاءت به المادة 60 من التعديل الدستوري 2020.<sup>1</sup>

وكما وضع المشرع الجزائري أيضا قيودا على سلطات المالك لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، بحيث نجد النصوص بقيود الملكية العقارية مراعاة للمصلحة العامة والخاصة منتشرة في العديد من القوانين ومن أبرزها القانون المدني الذي يتضمن القواعد العامة لتطبيق على العقار<sup>2</sup> بصفة عامة.

بحيث تناول المشرع الجزائري حق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على<sup>3</sup>: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

يتبين، من خلال نص المادة أعلاه، أن حق الملكية العقارية غير مطلق، بل يخضع لعدة قيود وضوابط تفرضها الدولة لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة والخاصة، وهذا ما تؤكدته المادة 690 من القانون المدني بنصها على ما يلي: «يجب على المالك أن يراعي في

---

<sup>1</sup>- الدستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استيفاء 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76، الصادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، قانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 16 نوفمبر 2008، قانون رقم 16-01، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 07 مارس 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استيفاء 01 نوفمبر 2020، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

<sup>2</sup>- العقار: هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، لا يمكن نقله بدون تلف.

<sup>3</sup>- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدم ومتمم.

استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة».

بناء على ما سبق فإنه تفرض عدة قيود على حق الملكية العقارية بما في ذلك تلك المقررة للمصلحة العامة، إذ منها ما يقع على أصل الملكية كنزع الملكية للمصلحة العامة، حيث تسمح الدولة لنفسها بنزع ملكية العقارات من الأفراد مقابل تعويض عادل لاستخدامها في مشاريع تخدم النفع العام، بالإضافة إلى الاستيلاء المؤقت على العقار.

كما تنصب هذه القيود التي للدولة، كذلك، على عقارات الخواص من خلال الارتفاقات الإدارية. هذا، طبعاً، إلى جانب القيود المفروضة للمصلحة الخاصة والتي ترجع، في مجملها، إلى علاقة الجوار التي تربط الملاك الخواص والتي تلزمهم بتجنب مضار الجوار غير المألوفة والتعسف في استعمال الحق.

من هذا المنطلق يتضح أن القيود المفروضة على حق الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة، إذ تساعد في حماية حقوق المالك من أي تجاوزات واعتداءات، كما توفر إطاراً قانونياً واضحاً يحمي المالك من النزاعات المحتملة بين الجيران، مما يقلل من فرص حدوث مشاكل اجتماعية، كما أن القيود المفروضة على نوعية البناء وشكله يمكن من تعزيز جاذبية المنطقة ككل، مما يرفع قيمة العقارات فيها، هذا وتضمن القيود المتعلقة، مثلاً، بحماية البيئة، أن لا يسبب العقار ضرراً بيئياً أو صحياً، مما يحمي المالك والمجتمع على حد سواء.

وبالنظر لأهمية حق الملكية والقيود المفروضة عليه فإنه من الضروري بمكان فهم هذا الحق والتميز بين القيود النازعة للملكية والقيود الماسة بها، هذا ما دفعنا، أساساً، إلى دراسة هذا الموضوع، إلى جانب مجموعة من العوامل الموضوعية والذاتية.

فالعوامل الموضوعية تتعلق بأهمية الحق في الملكية العقارية وتأثير القيود القانونية على هذا الحق في المجتمع، فالملكية العقارية تمثل جزءا حيويا من الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، وبالتالي فإن فهم القيود القانونية المفروضة عليها يساعد في تحقيق توازن بين حقوق الملاك والمصلحة العامة.

أما العوامل الذاتية فتتجلى في ميلنا للقانون المدني ورغبتنا في معرفة تفاصيل الملكية العقارية وقيودها القانونية، حيث تتيح لنا هذه الدراسة فهما أعمق للتشريعات المرتبطة بالملكية العقارية وكيفية تأثيرها على الأفراد والمجتمع.

وعليه وضعنا منطلقا إشكاليا لدراستنا كيف نظمّ المشرع الجزائري مختلف القیوم الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة بالأفراد؟. وبهدف الإجابة عن الإشكال المطروح اعتمدنا منهجا تحليليا يركز، أساسا، على النصوص القانونية المنظمة لحق الملكية العقارية، إلى جانب المنهج الوصفي الذي يصف القيود المفروضة على حق الملكية العقارية، وذلك من خلال تقديم التعاريف والأهمية مع شرح الخصائص المتعلقة بها.

ونظرا لكون موضوع هذه الدراسة يتضمن عدة جوانب قانونية وإدارية وبيئية، فإنه قد تعذر علينا التطرق لجميع القيود التي ترد على حق الملكية، وعليه فقد اكتفينا بالتركيز على بعض القيود الرئيسية فقط، وذلك بتقسيم بحثنا هذا إلى فصلين.

تطرقنا في **الفصل الأول** للقيود الواردة على حق الملكية العقارية بهدف تحقيق المنفعة العامة، أما في **الفصل الثاني** فقد تطرقنا للقيود الواردة على حق الملكية العقارية بهدف تحقيق المنفعة الخاصة.

# الفصل الأول

القيود الواردة على حق الملكية

العقارية لتحقيق المنفعة العامة

رغم أن حق الملكية من أقدس الحقوق التي يحميها القانون، إلا أنه بالمقابل، يمكن أن يمنع صاحبه من التصرف في ممتلكاته، حيث لا يعتبر حقا مطلقا. لذا ووفقا للقاعدة العامة، يجب على المالك أن يستخدم حقه بما يتوافق مع النصوص القانونية السارية المفعول.

كما أن هناك عدة قيود تفرضها القوانين والتشريعات على هذا الحق لتحقيق المصلحة العامة، والتي سنحاول التطرق إلى بعضها من خلال هذه الدراسة، تتفرع هذه الأخيرة إلى القيود النازعة للملكية (المبحث الأول)، حيث تفرض بعض الظروف قيودا تؤدي إلى نزع الملكية من أصحابها وذلك لتحقيق مصلحة عامة تتجاوز الحقوق الفردية، ثم يليه قيد الاستيلاء المؤقت وكذا القيود الماسة بالملكية العقارية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### القيود النازعة للملكية

رغم الحماية القانونية المكرسة لحماية الملكية الفردية بوصفها حقا طبيعيا يتمتع به الفرد، لم يقف ذلك حاجز أمام المصلحة العامة التي تعمل الدولة على تحقيقها، باعتبارها سلطة عامة لها امتياز في الحصول على المساحات العقارية التي تحتاجها بالطرق الجبرية التي قررتها قواعد القانون العام، وذلك خدمة للمصلحة العامة، فهي وظيفة لا تتحقق إلا عن طريق القيود والحدود الواردة في مختلف النصوص القانونية التي تقيد الملكية العقارية الخاصة بالأفراد مع مراعاة مصلحتهم.

ونظرا لتعدد هذه القيود سنسلط الضوء في هذا المبحث على القيود النازعة للملكية، بحيث سنتطرق إلى عملية نزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الأول) نبيّن فيه خصائصها، نطاقها من حيث الأطراف والمحل، وإجراءات تطبيقها، وبعدها سنتطرق إلى قيد آخر والمتمثل في الاستيلاء المؤقت باعتباره وسيلة لكسب الملكية العقارية للمنفعة العامة، له نظام خاص،

تحكمه مبادئ وأحكام عامة لا يجيزها القانون، إلا في حدود وظروف استثنائية، وسنحاول تحديد مفهومه، أحكامه، إجراءاته القانونية وما يترتب عنه من آثار (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### نزع الملكية الخاصة بالأفراد للمنفعة العامة

إن القاعدة العامة هي عدم جواز المساس بالملكية الخاصة بالأفراد، وذلك طبقاً لنصت المادة 677 من القانون المدني، لكن ورد فيها استثناء بنصها أنه: «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية من المنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ تعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة».

بمعنى أنه يجوز نزع الملكية العقارية الخاصة في حدود ما يسمح به القانون، بحيث تعمل الإدارة للحصول على العقارات الخاصة بالأفراد اختياريًا وبرضائهم، وذلك بموجب عقد بيع، وهذا في الأحوال العادية، أي في حالة موافقة الأفراد على التنازل عن ملكيتهم طوعاً. أما في حالة رفضهم تلجأ الإدارة إلى استعمال سلطاتها الاستثنائية والمتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العامة، يعني بطريقة جبرية، حيث أن للإدارة العامة الحق في نزع الملكية للمنفعة مقابل تعويض عادل، و من هذا المنطلق سنتعرض إلى خصائص نزع الملكية (الفرع الأول)، نطاقها (الفرع الثاني)، وإجراءات تطبيقها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة

تعرف نزع الملكية بأنها إجراء اداري من شأنه حرمان شخص من ملكيته العقارية جبرا مقابل تعويض عادل ومنصف<sup>1</sup>، بحيث تلجأ اليه الادارة عندما لا تتمكن من تلبية حاجياتها من الاراضي والعقارات عن طريق الاقتناء<sup>2</sup>، ومن الخصائص التي تميز نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ما يلي:

**أولاً: إجراء استثنائي.**

تكتسب الإدارة الأملاك العقارية التابعة للخواص كقاعدة عن طريق التراضي<sup>3</sup>، كونها لا تلجأ إلى إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بعد استنفاد الطرق الودية<sup>4</sup>، في مفاوضة ملاك العقارات المراد نزع ملكيتهم، ودفعهم إلى التنازل عنها وبيعها طواعية، وأن تؤدي كل السبل الودية مع الملاك إلى نتيجة سلبية<sup>5</sup>.

هذا ما أكدته المادة 02 من القانون رقم 91-11<sup>6</sup> المعدل والمتمم: «يعدّ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية».

<sup>1</sup>- عليوات ياقوتة، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد 09، 2016، ص 107.

<sup>2</sup>- مقالتي منى، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 212.

<sup>3</sup>- طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 104.

<sup>4</sup>- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 113.

<sup>5</sup>- العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة لنيل الدكتوراه الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2019، ص 31.

<sup>6</sup>- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر. عدد 21، صادر في 8 مايو 1991.

فالسطة المختصة بقرار نزع الملكية تكون قد خالفت القانون لو قامت بهذا الإجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية.<sup>1</sup> وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>2</sup> أنه: «يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي:

- تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي...».

يعني أنه يجب على المستفيد إثبات قرار نزع الملكية بتقرير يدرج ضمن الملف الذي يقدمه المستفيد من نزع الملكية إلى السلطة الإدارية المعنية بنزع الملكية (الوالي).<sup>3</sup>

ثانياً: غايته تحقيق منفعة عامة.

يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العامة، أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هو إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة.<sup>4</sup> والتي هي قيد موضوعي وجوهري في إجراءات نزع الملكية، ينبغي على الإدارة العامة أن تلتزم به<sup>5</sup>، فيمنع عليها اللجوء إلى نزع الملكية لفائدتها الخاصة<sup>6</sup>، وهذا ما نجده في المادة 02/02 من القانون رقم 91-11 السالف الذكر بنصها على ما يلي: «لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً

<sup>1</sup>- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 6.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الصادر في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر. عدد 51، صادر بتاريخ 01 أوت 1993.

<sup>3</sup>- العربي مداح، مرجع سابق، ص 31.

<sup>4</sup>- وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 06.

<sup>5</sup>- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 114.

<sup>6</sup>- وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 6.

لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية».

ثالثا: إلزامية دفع تعويض عادل ومنصف.

تتجلى إلزامية دفع التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة بالأفراد ما لم تقم بدفع مبلغ التعويض أو وضعه لدى الخزينة العمومية، فأوجب المشرع الجزائري دفع تعويض عادل ومنصف، من خلال نص المادة 01/677 من القانون المدني: «...غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل...».

وهذا ليغطي كل الضرر الذي يلحق بالمالك وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، ويكون التعويض إما نقديا أو عينيا كإستثناء، كأن يكون عقارا مطابقا أو مماثلا للملكية المنزوعة<sup>1</sup>، هذا وتجدر الإشارة أن الاجتهاد القضائي قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء ماديا، يرتب مسؤولية الإدارة.<sup>2</sup>

رابعا: إجراء جبري (طريقة جبرية).

يعتمد إجراء نزع الملكية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة من أجل المساس الشرعي بالملكية الخاصة<sup>3</sup>، بحيث يتم هذا الإجراء حتى وإن كانت هناك معارضة من مالك العقار، وهذا راجع إلى أسبقية وسمو المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، فيأخذ

<sup>1</sup> - سعيدان أسماء، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري حوليات، جامعة الجزائر 01، العدد 33، الجزء 04، كلية الحقوق، 2019، ص 59.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 114.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 113.

إجراء نزع الملكية الطابع الجبري<sup>1</sup>، لكن يجب إخضاعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور والقانون، قصد حماية الأفراد ضد التصرفات غير الشرعية وسوء استعمالها.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني

### نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة

يفهم من نطاق نزع الملكية، المجال الذي يتم فيه تنفيذ عملية نزع الملكية، ولذا سنسعى في هذا السياق، إلى تحديد أطراف نزع الملكية (أولا) ومحل هذا الإجراء (ثانيا).

#### أولا: أطراف نزع الملكية.

ترتبط عملية نزع الملكية العقارية الخاصة بفكرة المنفعة العامة التي تبدو أهميتها بالنسبة إلى الدولة في أنها تشكل غطاء ضروريا لممارسة سلطتها، ولكي تسيع تصرفاتها بالشرعية المطلوبة بهدف قبولها من الأفراد، وبالتالي فهي الشرط الأساسي والمبرر الجوهري الذي تستند عليه التشريعات في إباحة نزع الملكية الخاصة، ومن خلالها نستطيع أن نقف عند أطراف هذه العملية والتي يمكن حصرها على النحو الآتي.<sup>3</sup>

#### 1- المستفيد من إجراء نزع الملكية:

الأصل أن تكون الجهة نازعة الملكية هي الجهة المستفيدة، وبالرجوع إلى المادة الأولى من الأمر رقم 76-48 فإنه يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية والهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة العامة، أما المادة الثانية من نفس الأمر فإنها نصت على أن المؤسسات الاقتصادية قابلة للاستفادة من نزع الملكية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - مقلاتي منى، مرجع سابق، ص 214.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 06.

<sup>3</sup> - مقلاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هومه، 2019، ص 259.

<sup>4</sup> - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 21.

تكون الجهة النازعة للملكية هي الجهة المستفيدة، وفي القانون رقم 91-11 جعل العمليات تحدد هذا المجال وهذه العمليات تتمثل في التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

هذا ما جعلنا نلاحظ أن القانون الجديد لم يذكر المؤسسات الاقتصادية ولم يسمح لها بالقيام بنزع الملكية، إلا في حالة ما إذا كان هدفها تحقيق عملية من العمليات المنصوص عليها في القانون.<sup>1</sup>

## 2- المتضرر من إجراء نزع الملكية:

إن المتضرر في إجراء نزع الملكية هو صاحب العقار أو الحق العيني العقاري، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، جزائريا كان أم أجنبيا، ويستثنى الأشخاص الاعتبارية العامة كون أملاكها غير قابلة للتنازل أو التصرف فيها بأي شكل من الأشكال، كما أضاف المشرع في نص المادة 34 من المرسوم رقم 93-186 المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين والتجار والحرفيين والصناعيين.<sup>2</sup>

## 3- الطرف النازع للملكية:

حدّد المشرع الجزائري الجهة التي لها الحق في نزع الملكية العقارية الخاصة بغرض المنفعة العامة، حيث أنه بعد الاستقلال ظهرت حاجة الدولة إلى إقامة مشاريع عمرانية وتوسيع المدن والتجمعات الحضرية. لهذا صدر الأمر رقم 74-26<sup>3</sup> متضمنا تكوين

<sup>1</sup> - أودني صارة، مهديد ناصر، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة المقررة للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، ص 13.

<sup>2</sup> - خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 08.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، ج.ر. عدد 19، الصادر في 05 مارس 1974، ص 25.

احتياطات عقارية للبلديات، واعتمد هذا الأمر إعطاء سلطة مطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير.

وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 نجد أن سلطة التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، تعود للوالي الذي تقع في دائرة اختصاصه الإقليمي الملكية العقارية المراد نزعها، وهذا ما تضمنته المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها على ما يلي: «يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة».<sup>1</sup>

هذا فيما يخص سلطة التصريح بالمنفعة العامة أو فيما يخص سلطة إصدار قرار نزع الملكية فيكون من اختصاص الوالي حتى وإن كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولايتين أو أكثر، وهذا ما نصت عليه المادة 44 من نفس المرسوم، حيث أنه: «إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص في المادة 03 من المرسوم إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية».<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هوم، قالمة، ص ص 259-260.

<sup>2</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 07.

## ثانيا: محل نزع الملكية.

يقصد بالمحل موضوع إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. وبالرجوع إلى نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري، وكذلك المادتين 2 و 3 من القانون رقم 91-11 يتبين أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يقتصر فقط على الملكية العقارية والحقوق العينية العينة كحق الارتفاق وحق الانتفاع دون المنقولات.<sup>1</sup>

### 1- العقارات:

طبقا لنص المادة 683 من القانون المدني يقصد بالعقار: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف...».

وتنقسم العقارات إلى ثلاث أنواع: عقارات بطبيعتها (أ) وعقارات تبعا لموضوعها (ب) وعقارات بالتخصيص (ج).<sup>2</sup>

#### أ- العقارات بطبيعتها (Immeuble par nature):

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض (1) وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني (2) ونباتات وأشجار (3).

### 1- الأرض:

لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء، وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- بوكرم مريم، منصورى نورة، قيود المصلحة العامة الواردة على الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2022، ص 15.

<sup>2</sup>- خالدى أحمد، مرجع سابق، ص 09

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2000، ص 15.

فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون التفات إلى مالكةا، فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكةا غير مالك الأرض المقامة عليه، كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة، فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الأرض.

## 2- المباني:

هي عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض، تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها، ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب، مادام مستقرا وثابتا في الأرض.

## 3- النباتات المتأصلة في الأرض:

كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته، مادام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة، فجميع النباتات المتصلة بالأرض *enracinés*، تعتبر عقارا بطبيعتها.<sup>1</sup>

ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض، بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكان نقلها، فلا تعتبر عقارا النباتات التي تنمو في إصص (أوعية) لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 15-16.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 16.

**ب- العقارات بحسب موضوعها (Immeuble par objet):**

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بـ: «يعتبر ملكا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار». فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال، والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحق الامتياز، تعد كلها عقارا كون موضوعها عقار.

**ج- العقارات بالتخصيص (Immeuble par destination):**

جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني ما يلي: «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص»<sup>1</sup>.

بناء على ذلك، تعتبر العقارات بالتخصيص منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار نظرا لاستعمالها وتخصيصها من قبل مالكيها لخدمة العقار وهذا وفقا لما تضمنه نص المادة المذكورة أعلاه.

يكون نزع الملكية على كامل العقار يبقى في الأخير لمدة معينة دون أن تقوم الإدارة باستعماله، كما يجب للمالك أو صاحب الحق بطلب استرجاع ملكية عقاره وتكون هذه الحالة في حالة عدم الانطلاق بالأشغال ضمن المجال المحدد في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية.

<sup>1</sup>- أودني صارة، مهديد ناصر، مرجع سابق، ص 15.

جاز للمالك أن يطلب بنزع ملكية العقار كاملا وذلك في حالة ما كان نزع الملكية ورد على جزء من العقار أو أصبح الانتفاع بالجزء المتبقي ناقص، وهذا لما جاء في المادة 22 الفقرة الأولى من قانون رقم 91-11 سالف الذكر.<sup>1</sup>

## 2- الحقوق العينية:

نفرد في مدى خضوع هذه الحقوق لنزع الملكية، بين الحقوق العينية الأصلية والمتمثلة في حق الملكية والحقوق المتجزئة عنه، مثل حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وأيضا حق الارتفاق، والتي تشكل محلا لنزع الملكية. والحقوق التبعية أو التأمينات العينية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الامتياز والتخصيص، والتي لا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة كونها تمثل ضمانات لديون المالك، حيث لا تعوض الدولة أصحابها بل عليهم استيفاء ديونهم من مبلغ التعويض الذي يستفيد من المالك.<sup>2</sup>

## الفرع الثالث

### إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تستند عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى سلسلة من الإجراءات التي يجب على السلطات اتخاذها، بدءا بإجراء إثبات المنفعة العامة وصولا لقرار نزع الملكية.

أولا: إجراءات التصريح بالمنفعة العامة.

سننظر في هذه النقطة إلى إجراء إثبات المنفعة العامة (1) والتحقيق المسبق (2) ثم يليها قرار التصريح بالمنفعة العامة (3).

<sup>1</sup> - أودني صارة، مهديد ناصر، مرجع سابق، ص ص 15-16.

<sup>2</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 11.

## 1- إثبات المنفعة العامة:

أولى خطوات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي إثبات المنفعة العامة، ونعني به ذلك التحري الذي يقر بأن المشروع المطلوب تنفيذه يتسم بطابع المنفعة العامة ويراعي أهداف التخطيط العمراني، فيببرر اللجوء إلى نزع الملكية.<sup>1</sup>

حيث نصت المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 91-11 على أنه: «لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا للعمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة».<sup>2</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186: «على أن يقوم المستفيد من طلب نزع الملكية بتقديم تقرير يبرز فيه أن محاولاته للبحث عن العقارات لاقتنائها لم تأتي بنتيجة، أي سلبية عن طريق الاقتناء بالتراضي، هذا التقرير هو أول وثيقة في ملف الاستفادة كذلك تصريحا يوضح الهدف من العملية التي لا يجب أن تخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المرتبط بذلك، وكذلك مخططا عن الأشغال من حيث موقعها وأهميتها وتقريراً آخر عن تمويل المشروع الذي يراد إنجازها والذي يتطلب ملكا عقاريا لإيجازه».

<sup>1</sup> - طيفاني مختارية، "نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة، تيارت، 2017، ص 276.

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون رقم 91-11 المتضمن قانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر. عدد 21، صادر في 23 شوال عام 1411 هـ، ص 694.

في حالة رفض المالك لعملية الشراء أو المبادلة بالتراضي، يحرر محضر يثبت فيه المستفيد ذلك، مبينا فيه طبيعة الصعوبات والنتيجة السلبية لمحاولة الاقتناء الودية. إن هذا الإجراء شرط جوهرى من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه، أما في حالة فشل الطرق الودية السالفة، تقوم الهيئة المستفيدة بتكوين ملف تثبت فيه أن المشروع المزمع إنجازه ذو منفعة عامة، وأنها سعت بكل الطرق الودية لاقتناء الأملاك الضرورية لإنجازه دون جدوى. ويتكون هذا الملف بمجموعة من الوثائق التي نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186.<sup>1</sup>

## 2- التحقيق المسبق:

بعد استكمال ما تبقى من الوثائق الضرورية يقوم الوالى المختص إقليميا بفتح تحقيق إداري مسبق وتعيين لجنة للتحقيق بموجب قرار إداري، لذلك يعتبر هذا التحقيق مهما في إجراء نزع الملكية لأنه يهدف إلى تبصير الإدارة نازعة الملكية بالجوانب الإيجابية أو السلبية للمشروع المزمع القيام به.<sup>2</sup>

نصت المادة 5 من القانون رقم 91-11 على أن: «القيام بالتحقيق المسبق من اختصاص لجنة تتكون من 03 اشخاص من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا حسب كفاءات، تحدد بطرق تنظيمية وضمن شروط يحددها القانون، وتدعيما لدورهم الحيادي حرص المشرع الجزائري على عدم وجود أية علاقة بالجهة الإدارية نازعة الملكية أو مع المنزوع ملكيتهم»<sup>3</sup>، ويشترط لصحة قرار فتح التحقيق طبقا للمادة 06 من المرسوم رقم 93-186 أن يصدر من الوالى المختص إقليميا تبعا لمكان العقارات المراد نزع ملكيتها ويحدد المكان الذي يجري فيه التحقيق تبعا لأهمية العملية وكفاءات عمل اللجنة، مثل أوقات استقبال

<sup>1</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup>- العربي مداح، مرجع سابق، ص 75.

<sup>3</sup>- وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 36.

الجمهور<sup>1</sup> على أن ينشر القرار في يوميتين وطنيتين توزعان في المنطقة المعنية بالتحقيق، ويشهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية بنزع الملكية، وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية، ويكون هذا النشر قبل خمسة عشر (15) يوماً من مباشرة اللجنة لعملها (بدء التحقيق).<sup>2</sup>

### 3- قرار التصريح بالمنفعة العامة:

قرار التصريح بالمنفعة العامة حلقة أساسية في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ويأتي هذا القرار مباشرة بعد إجراءات التحقيق المسبق، حيث يرسل ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية أو بتعبير آخر هو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عامة للعملية التي يراد إنجازها، والجهة المختصة بإصدار قرار الإعلان (التصريح) بالمنفعة العامة هي الوالي، إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها تقع في ولاية واحدة، أما إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها تقع في ولايتين أو أكثر، فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني، وزير الداخلية والجماعات المحلية، ووزير المالية.<sup>3</sup>

كما يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة البيانات التالية:

- أهداف نزع الملكية المراد تنفيذها.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مجمل الأشغال المزمع القيام بها.
- تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup>- العربي مداح، مرجع سابق، ص ص 75-76.

<sup>3</sup>- طيفاني مختارية، مرجع سابق، ص 277.

<sup>4</sup>- المرجع نفسه، ص 278.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية المحدد بـ 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.<sup>1</sup> غير أنه لم يحدد المشرع نوعية القرارات سواء كانت تنظيمية أو فردية، إلا أنه وبالنظر إلى أحكام إشهار هذا القرار، فإنه قرار مختلط و ينشر في الجريدة الرسمية في حال ما إذا كان القرار صادر عن الجهة المركزية، وأما إذا كانت العملية محلية ينشر قرار المنفعة العامة بمجموعة القرارات الإدارية للولاية.<sup>2</sup>

ثانياً: إجراءات الحصر والتنازل ونقل الملكية.

### 1- مرحلة التحقيق الجزئي:

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أن: «يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشر (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يلي:

1- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

2- المقر والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها، تاريخ بدأ التحقيق وانتهاءه»، ويجب أن ينشر القرار حسب الإجراءات المحدد في المادة 11 أعلاه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 11 من القانون رقم 91-11 الفقرة الأولى، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

يهدف هذا الإجراء طبقاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 إلى إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العينية العقارية تحديداً دقيقاً وحضورياً بكل الوسائل<sup>1</sup>.

يتم فتح التحقيق الجزئي بناءً على قرار إداري يتضمن تعيين المحافظ المحقق، يصدر من طرف الوالي المختص إقليمياً على أنه في حالة تواجد الأملاك المراد نزع ملكيتها على تراب أكثر من ولاية يعين كل والي محافظ إجراء الحصر والتحقيق في تراب ولايته.

يقدم المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً في حدود الأجل الذي يحدده الوالي بنفسه، ملف التحقيق المتضمن ما يلي:

- المخطط الجزئي.
- المحضر النهائي وجميع الوثائق المسلمة أو المعدة أثناء التحقيق.
- قائمة العقارات والملاك وأصحاب الحقوق العقارية.<sup>2</sup>

يمكن القول أن قرار التحقيق الإداري الجزئي يتم بنفس الشروط الشكلية التي تشترط في قرار التحقيق الإداري المسبق للمنفعة العامة وهو الأمر الذي أخذ به الأستاذ André Homont<sup>3</sup>.

يعتبر التحقيق الجزئي بالإضافة إلى أهميته العلمية أنه ذا قيمة قانونية، ذلك أن الإدارة غير ملزمة بعد التصريح بالمنفعة العامة بإنجاز نزع الملكية، فقد تتخلى عن المشروع لسبب أو لآخر، والتحقيق الجزئي يأتي ليؤكد نيتها في مواصلة الإجراءات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 13 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص ص 19-20.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 50.

<sup>4</sup> - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس 19 مارس 1962، سيدي بلعباس، 2018، ص 169.

## 3- قرار قابلية التنازل:

يعتبر قرار قابلية التنازل النتيجة المباشرة للتحقيق الجزئي، فهو الذي يحدد قائمة الأملاك والحقوق المزمع نزع ملكيتها، ومساحتها بدقة، كما يحدد قائمة الأملاك والحقوق المعنية بالإستناد إلى المخطط الجزئي. هذه المعلومات هي التي يتضمنها قرار قابلية التنازل<sup>1</sup>، حسب المادة 24 من القانون رقم 91-11<sup>2</sup> المعدل والمتمم وكذا المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم.<sup>3</sup>

وهو بذلك عبارة عن تصريح من الإدارة نازعة الملكية، تعلن فيه بأن هذه الأملاك والحقوق أصبحت قابلة للتنازل عنها، سواء بالتراضي، إذا قبل أصحابها ذلك واتفقوا مع الإدارة، أو بواسطة قرار نزع الملكية.<sup>4</sup>

ويبلغ هذا القرار الإداري إلى كل من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ويرفق إذا أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه.<sup>5</sup>

فقرار قابلية التنازل لا يرتب آثار نقل الملكية وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزع ويسمح للأطراف المعنية بمباشرة إجراءات التعويض.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - حمدان جيلالي، مرجع سابق، ص 274.

<sup>2</sup> - المادة 24 من القانون رقم 91-11: «يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه».

<sup>3</sup> - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186: «يشمل القرار المذكور في المادة السابقة على ما يأتي:

- قائمة العقارات المعنية بالإسناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.

قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية.

مبلغ التعويض.

طريقة حسابه».

<sup>4</sup> - حمداني جيلالي، مرجع سابق، ص 274.

<sup>5</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 20.

<sup>6</sup> - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 50.

## 4- قرار نزع الملكية:

تتوج الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة بقرار إداري يقضي بذلك، يصدر عن الوالي المختص طبقاً لأحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، بعد أن يصبح قرار قابلية التنازل نهائياً إما بفوات ميعاد الطعن فيه أو صدور قرار قضائي نهائي بنزع الملكية، أو قبول المنزوع ملكيته بالتعويض.<sup>1</sup>

كما يجب أن يكون قد تم إيداع الاعتمادات المالية الخاصة بالتعويض لدى خزينة الولاية، على أساس أن التعويض يكون قبلياً، وللإدارة طلب الإشهاد باستلام الأموال بحكم قضائي بذلك طبقاً للمادة 28 من القانون رقم 93-11.

ولنفاذ القرار يشترط القانون أن:

- تبليغ القرار إلى كل من المستفيد والمنزوع ملكيتهم.
- إشهار القرار في المحافظة العقارية وذلك خلال شهر من تبليغه.
- نشر القرار في مجموع القرارات الإدارية لولاية.

يترتب عن نزع الملكية بمجرد شهره، دخول الأموال المنزوعة في دائرة أملاك الدولة وتطهيرها من الحقوق المتنقلة لها.

كما يجب على الطرف المستفيد من نزع الملكية البدء في الأشغال حسب الآجال المقررة في القرار، ومن جهة أخرى يلتزم صاحب الملكية الأصلي الذي صدر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ضده بأن يخلي العقارات المعنية بقرار نزع الملكية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أودني صارة، مهديد ناصر، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup>- خالد أحمد، مرجع سابق، ص 23.

## ثالثاً: دفع التعويض.

سبق القول أن نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجأ إليها الدولة لاقتناء الممتلكات والحقوق العقارية، وذلك لحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية وإساءة استعمال السلطة، وعليه يتوجب إخضاعها إلى قواعد قانونية تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل إتباع الطرق الودية، وذلك باللجوء إلى المفاوضات مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي، ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أي شراء هذه الأملاك أو التبادل بأملاك أخرى، ويجب أن يكون مبلغ التعويض عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عند نزع الملكية.

ويحدد هذا التعويض على أساس القواعد التالية:

- 1- يجب أن لا يشمل إلا الضرر الحال والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر محقق أو محتمل أو غير مباشر.
- 2- يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعي في تحديد هذه القيمة، البناءات والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملاك المقرر نزع ملكيتها.
- 3- يجب أن لا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان للمنفعة المعين للأملاك التي ستنزع ملكيتها ولا تراعي في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص ص 123، 124.

## المطلب الثاني

## الاستيلاء المؤقت على العقار

في الأحوال العادية يتم حصول الإدارة على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية بإتفاق رضائي، أي عن طريق العقد، إلا أنه في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي يجوز للإدارة الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء أو التسخير كما يسميه البعض، وكلمة التسخير هي الأصح لأنها الترجمة المناسبة أو السلمية للمصطلح الفرنسي (la réquisition).<sup>1</sup>

والاستيلاء على العقارات كنزاع ملكيتها، مشروط بتحقيق المنفعة العامة وبتعويض الأفراد تعويضا عادلا.<sup>2</sup> وعليه فإننا سنتطرق في (الفرع الأول) من هذا المطلب لمفهوم قيد الاستيلاء المؤقت وفي (الفرع الثاني) لأحكام الاستيلاء التي سندرج فيها الشروط الأساسية والإجراءات القانونية لهذا القيد، وفي الأخير سنبين آثاره القانونية.

## الفرع الأول

## مفهوم قيد الاستيلاء المؤقت

جاء في المواد 769 إلى 786 مكرر 3 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني التي ذكر فيها المشرع الجزائري الإجراءات القانونية والشروط الأساسية المتبعة في حالة اللجوء إلى هذا الإجراء.

<sup>1</sup> - طالبة ليلي، مرجع سابق، ص 109.

<sup>2</sup> - بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 78.

الاستيلاء المؤقت الذي يعد إجراء قانوني له نظام خاص وتحكمه مبادئ وأحكام عامة لا يجيزه القانون إلا في حدود وظروف استثنائية وفي إطار ضوابط قانونية محددة، ومن هذا المنطلق سنتناول تعريف وخصائص الاستيلاء المؤقت.<sup>1</sup>

أولاً: تعريف قيد الاستيلاء المؤقت.

### 1- التعريف اللغوي للاستيلاء المؤقت:

الاستيلاء لفظ مأخوذ عن اللاتينية "réquisition" من الفعل "requière" ويقصد به لغة التسخير، والتسخير بمعنى كلفه عملاً بلا أجر، وكلفه ما لا يريده، وقهره، فالتسخير لغة معناه القهر والإجبار، والتسخير بصورة عامة، قد يشمل الأشخاص أو الأموال أو الخدمات.<sup>2</sup>

### 2- التعريف الاصطلاحي للاستيلاء المؤقت:

يعرف على أنه: "منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء".

ويعرف أيضاً أنه: "إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقول لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في الحالات التي تقتضيها الظروف الاستثنائية". ويعرف أيضاً على أنه: "إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحديد الأهداف المرجوة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- قادري محمد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020، ص 23.

<sup>2</sup>- بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 07.

<sup>3</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 45.

وبذلك فإنه يتبين لنا من خلال التعاريف، أعلاه، أن قيد الاستيلاء المؤقت عبارة عن إجراء تقوم به الإدارة بشكل جبري ومؤقت، حيث تقوم بأخذ العقارات المملوكة ملكية خاصة بالأفراد مقابل تعويض، ويمكن أن يسترجع الملك الخاص بعد مرور مدة الاستيلاء المؤقت.<sup>1</sup>

**ثانيا: خصائص الاستيلاء المؤقت.**

من خلال التعاريف السابقة للاستيلاء المؤقت، يمكننا استخلاص العديد من المميزات لهذا الأخير، وهي كالتالي:

### 1- الاستيلاء إجراء استثنائي:

تنص المادة 02/679 من القانون المدني على أنه: «إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمان لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء».<sup>2</sup>

بمعنى أنه لا يمكن اللجوء إلى الاستيلاء إلا في الحالات الاستثنائية التي تتلخص في كون أن أول ما يجب على الدولة أن تلتزم وتقوم به، هو أن تعمل على المحافظة على النظام العام وأن تكفل سيرا منتظما وحسنا للمرافق العامة.<sup>3</sup>

### 2- الاستيلاء إجراء مؤقت:

وهي أهم خاصية يمتاز بها الاستيلاء المؤقت عن الاستيلاء الدائم، والذي يعتبر كسبب من أسباب اكتساب الملكية وأيضا ما يميزه كإجراء عن نزع الملكية للمنفعة العامة، فالاستيلاء الدائم في العقار يعتبر تمهيدا لنزع الملكية ومن ثم تحويل الملكية ونقلها.

<sup>1</sup> - بوكرم مريم، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> - المادة 02/679 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> - أودني صارة، مرجع سابق، ص 27.

فالاستيلاء هو إجراء ذو طبيعة مؤقتة، يهدف إلى معالجة أوضاع استثنائية ينصب على حق الاستعمال، وهو غير ناقل للملكية خلافا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تستهدف نقل الملكية بصفة دائمة من ذمة صاحبها الأصلي إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية لتخصيصها لإقامة مشروع ذو منفعة عامة.<sup>1</sup>

### 3- الاستيلاء طريق جبري و شرعي:

حيث يعد الاستيلاء المؤقت من امتيازات السلطة العامة، يصدر في شكل قرار إداري واجب التنفيذ، وطريق غير عادل للحصول على الأملاك العقارية الخاصة.<sup>2</sup>

### 4- الاستيلاء غرضه تحقيق منفعة عامة:

إن الاستيلاء على العقارات الخاصة مشروط بأن يكون الهدف أو الغرض منه تحقيق منفعة عامة، وهذا ما تأكده المادة 679 من القانون المدني. وإذا كانت المنفعة العامة لا بد أن تكون هي الهدف من وراء إجراءات الاستيلاء، فإنه لم يتم تقييد سلطة الإدارة بأية قيود في تحديد تلك المنفعة العامة ولم يحدد لها صوراً وأنواعاً معينة يتم من أجلها الاستيلاء على العقارات.<sup>3</sup>

وأهم ما يلاحظ في هذا الإطار هو إعطاء سلطة تقديرية واسعة في هذا الشأن للإدارة التي لها سلطة تحديد العقارات اللازمة واختيار العقار الملائم لتحقيق المنفعة العامة، كما لها أيضاً أن تتوسع وتقوم بالاستيلاء على عقارات أخرى بالإضافة إلى العقارات اللازمة للمشروع الأصلي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 46.

<sup>3</sup>- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 24.

<sup>4</sup>- أودني صارة، المرجع السابق، ص 29.

### 5- الاستيلاء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية:

يتم إجراء الاستيلاء بموجب قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية، والتي قد تكون هي الإدارة المستفيدة مباشرة من هذا الإجراء أو الإدارة الأعلى منها سلطة، فقرار الاستيلاء هو تعبير الإدارة المعنية عن إدارتها في الاستيلاء على عقار ما لاستعماله في مواجهة ظروف استثنائية، وذلك بهدف تحقيق منفعة عامة أو من أجل ضمان سير مرفق عام، وبهذا الشكل يكون قرار الاستيلاء قرارا إداريا مرتبا آثاره القانونية وخاضعا لرقابة القضاء.<sup>1</sup>

### 6- الاستيلاء يكون مقابل تعويض:

لقد نص المشرع الجزائري على مسألة التعويض باقتضاب في المادة 680 من القانون المدني بقوله: «...ويبين.... وعند الاقتضاء مبلغ التعويض». إلا أنه عاد بشيء من التفصيل لموضوع التعويض في المادة 681 مكرر 2 والتي يستخلص منها أنه هناك نوعين من التعويض، تعويض عن الاستيلاء وتعويض في حال نقص قيمة العقار والذي يثبت من خلال مقارنة الجرد الأولى مع الجرد النهائي.<sup>2</sup>

كما حدّدت المادة السالفة الذكر طريقة تحديد التعويض، والتي تتم كقاعدة عامة عن طريق الاتفاق، حيث تنص المادة 681 مكرر 2 فقرة 01 على أنه: «يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف...». أما في حالة عدم الاتفاق يتم تحديد مبلغ التعويض عن طريق القضاء، على أن يراعي القاضي الظروف الاستثنائية والطارئة التي دفعت الإدارة للجوء إلى عملية الاستيلاء، وبالتالي فإن المشرع الجزائري أخذ بنظرية التعويض المادي المباشر والمؤكد، كما أعطى للمالك في حالة نقص قيمة العقار وقت استعادته، الحق في اللجوء إلى

<sup>1</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 55.

القضاء لطلب تعويض عن الضرر الذي تسبب فيه المستفيد من الاستيلاء، وذلك في حال عدم وجود اتفاق بين الأطراف.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### أحكام قيد الاستيلاء المؤقت

يتضح من خلال نص المادة 679 والمادة 681 من القانون المدني أن للاستيلاء شروط شكلية وموضوعية، يترتب عن تخلفها بطلان إجراء الاستيلاء ومن ثم عدم مشروعيتها<sup>2</sup>، والتي سنبينها فيما يلي:

#### أولاً: الشروط الشكلية.

لقد نص المشرع الجزائري على عدة شروط شكلية، والتي هي كالاتي:

#### 1- أن يتم الاستيلاء بموجب قرار إداري:

يجب أن يتم الاستيلاء بموجب أمر يصدره الوالي المختص أو أية سلطة أخرى مؤهلة قانوناً<sup>3</sup>، فالاستيلاء عمل قانوني ذو طابع إداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة، كما أن قرار الاستيلاء، وعلى اعتبار أنه عمل قانوني فإنه لا يصدر بذلك إلا عن سلطة إدارية مختصة، ولا يتم اتخاذه إلا من أحد أشخاص القانون العام.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup>- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 51.

<sup>3</sup>- بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص 79.

<sup>4</sup>- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 51.

## 2- أن يتم الاستيلاء بموجب قرار كتابي:

نصت المادة 1/680 من القانون المدني على أنه: «يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا»<sup>1</sup>، فيجب أن يتم الاستيلاء بطريقة كتابية، إذ لا تجوز المشافهة بأي حال من الأحوال.<sup>2</sup>

## 3- أن يتضمن أمر الاستيلاء تحديد العقار موضوع الاستيلاء ومدته:

وذلك من حيث بيان حالة العقار، مساحته، مشتملاته وموقعه، اسم وصفة مالكة<sup>3</sup>، وتحديد المدة المقررة للاستيلاء، يكون بقصد الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته<sup>4</sup>، وأن يتضمن تحديد طريقة وكيفية التعويض إن اقتضى الأمر ذلك.<sup>5</sup>

## ثانيا: الشروط الموضوعية.

### 1- وجود ظروف استثنائية:

طبقا للمادة 679 من القانون المدني الجزائري، لا يمكن اللجوء إلى الاستيلاء المؤقت، إلا إذا وجدت ظروف استثنائية واستعجالية تستدعي من الإدارة وتتيح لها تقييد حق الملكية الخاصة حافظا على النظام العام وضمانا لسير المرافق العامة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - المادة 1/680 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - بوضياف مصطفى، مرجع سابق، ص 80.

<sup>3</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 52.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 116.

<sup>5</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 49.

<sup>6</sup> - المرجع نفسه، ص 49.

ويقصد بالظروف الاستثنائية تلك التي تعيق الإدارة عن قيامها بواجباتها أو التزاماتها، وتحول دون تحقيقها في ظل القوانين العادية، كما هو الحال في الحروب أو الكوارث الطبيعية أو في حالات الحصار والطوارئ<sup>1</sup>، إلا أن الظروف المستدعية للاستيلاء المؤقت على العقارات الخاصة قد تكون أقل خطورة ولا تهدد النظام العام.

أما الحالة الاستعجالية فيطلبها الظرف الاستثنائي، فضرورة الإسراع في مواجهة الظرف الاستثنائي هو الذي يبرر منح الإدارة سلطات استثنائية، أوسع نطاق وأقل قيود من تلك التي تمارسها في الظروف العادية.<sup>2</sup>

## 2- عدم وجود طريق قانوني:

ويقصد بذلك عدم قدرة الإدارة على مواجهة الظرف الاستثنائي بوسائل عادية تخول لها الحصول على الأموال والعقارات الخاصة بالأفراد إلا عن طريق ما يعرف بالاستيلاء، أو بمعنى آخر أن يكون تصرف الإدارة باللجوء إلى هذا الطريق لمواجهة الحالة الاستثنائية، على اعتباره الطريق الوحيد أو الوسيلة الوحيدة لمواجهة الموقف بغرض تحقيق المصلحة العامة.<sup>3</sup> وهذا راجع للحدّ من تعسف الإدارة في اللجوء إلى مثل هذا الإجراء الاستثنائي والذي يعدّ قيدياً خطيراً على حق الملكية الخاصة المكرس دستورياً.

فالإدارة ملزمة بضرورة مراعاة مدى ملائمة الإجراء المتخذ للظرف الاستثنائي الذي قد لا يصل إلى حد حرمان المالك من عقاره جبراً. فالإدارة مجبرة على أن تسلك الطرق العادية والتي تقوم على الرضائية التي نص عليها القانون الخاص كالبيع أو الإيجار... إلخ، للحصول على العقارات طبقاً لنص المادة 679 من القانون المدني الجزائري، وفي حال فشل

<sup>1</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 49.

<sup>3</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 54.

الإدارة في الحصول على هذه العقارات بالاتفاق وكانت في حاجة ماسة لها لضمان استمرار سير مرفق عام، فإنها تلجأ إلى الاستيلاء عليها وفق الإجراءات التي نص عليها القانون مقابل التعويض.<sup>1</sup>

### 3- عدم جواز الاستيلاء على المحلات السكنية:

قيدت الفقرة الأخيرة من المادة 679 من القانون المدني الإدارة بشرط آخر، وهو عدم جواز الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن، فإن أي عملية استيلاء تتم خلافا لهذا الشرط تكون باطلة وتعتبر تعديا غير مشروع من قبل الإدارة.<sup>2</sup>

هذا ما أكده المجلس الأعلى في قضية (لاك) ضد (وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة)، يقتضي بما يلي: "من المقرر قانونا أنه لا يجوز الاستيلاء بأي حال من الأحوال على المحلات المخصصة فعلا للسكن ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستيلاء على السكن يعد منسوبا بعيب خرق القانون".<sup>3</sup>

### 4- مدة الاستيلاء المؤقت:

من خصائص الاستيلاء أنه إجراء مؤقت أي محدد المدة، بحيث نص المشرع الجزائري على وجوب تحديد مدة الاستيلاء في قرار الاستيلاء من طرف الجهة المستفيدة من الإجراء<sup>4</sup>، لكن لم يحدد له الطبيعة القانونية، هل يقصد به إجراء يحمل الصفة التأقيتية أو إجراء نهائي ولم يحدد له المدة المعينة لتمكين المالكين من معرفة مصير عقاراتهم ولا طريقة

<sup>1</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 50.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 50.

<sup>3</sup> - قرار الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا)، رقم 42136، المؤرخ في 12/07/1986، المجلة القضائية، عدد 04، ص 168.

<sup>4</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 51.

لإنهاء الاستيلاء المؤقت، ولكن الواقع العلمي فرض على الإدارة تحديد مدة الاستيلاء في بيانات القرار.<sup>1</sup>

ثالثاً: الإجراءات القانونية للاستيلاء المؤقت وطرق تنفيذه.

### 1- إجراءات الاستيلاء المؤقت:

إجراءات الاستيلاء المؤقت له أهمية بالغة من حيث أنه يمثل ويجسد ضمانات هامة بالنسبة للملكية الخاصة، فالإدارة المستفيدة من هذا الإجراء لا يمكنها الاحتجاج بالمصلحة العامة لإهدار حقوق الأفراد ولو تعلق الأمر بظروف استثنائية مستعجلة، وعلى هذا الأساس فقد حاول التشريع الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال سنه لمجموعة من الإجراءات القانونية.<sup>2</sup>

ومن بين هذه الإجراءات:

#### أ- إصدار قرار الاستيلاء المؤقت:

<sup>2</sup> باعتبار الاستيلاء عمل قانوني ذو طابع إداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة، فاشتراط القانون أن يتم إصدار قرار الاستيلاء في شكل مكتوب.<sup>3</sup> وهذا تطبيقاً للمادة 680 من القانون المدني فقرة 01 التي تنص على ما يلي: «يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابياً».

<sup>1</sup> - بن زكري راضية، القيود المدنية والادارية الواردة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري المقارن، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2019، ص ص 290-291.

<sup>2</sup> - بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 62.

<sup>3</sup> - بوكرم مريم، مرجع سابق، ص 25.

على أن يتضمن أمر الاستيلاء كافة المعلومات والبيانات الضرورية حول صفة العقار المراد الاستيلاء عليه، وذلك عن طريق تحديد موقع العقار ومساحته وصفة واسم المالك والمدة المقررة لاستيلاء، كما يجب تحديد طريقة وكيفية التعويض إن اقتضى الأمر.<sup>1</sup>

#### ب- تسجيل قرار الاستيلاء إدارياً:

بمعنى أن تقوم الإدارة مصدرة القرار بتدوينه في السجلات الإدارية الخاصة، ليتم الرجوع إليها عند الضرورة.

#### ج- تبليغ قرار الاستيلاء للمعنى بالأمر:

مالك أو حائز العقار محل الاستيلاء، وذلك تحت طائلة البطلان، وتظهر أهمية التبليغ من هذا الإطار في كون أنه لا يمكن للإدارة المستفيدة أن تحتج بأي قرار ذو طابع فردي على المواطن المعني، إلا إذا سبق تبليغه إليه قانوناً.<sup>2</sup>

#### د- إعداد الجرد السابق واللاحق:

نصت المادة 681 مكرر 01 من القانون المدني على ضرورة إجراء جرد حول العقار المراد الاستيلاء عليه، مرة قبل عملية الاستيلاء ومرة ثانية عند إعادة العقار بعد انتهاء مدة الاستيلاء أو غرضه، وتشكل عملية الجرد ضماناً هامة لصاحب العقار المستولي عليه فيما يخص تقدير التعويض من جهة ورد العقار على الحالة التي كان عليها قبل الاستيلاء من جهة أخرى، وضمان تعويض نقص القيمة في حال تضرر العقار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup>- بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 63.

<sup>3</sup>- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 52.

## 2- طرق تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت:

تنص المادة 681 من القانون المدني على أنه: «ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به».

بمجرد أن يصدر قرار الاستيلاء يصبح ساري المفعول في حق المخاطبين به، وللإدارة كل الصلاحيات في تنفيذه وبالقوة العمومية إن اقتض الأمر ذلك، وللمتضرر منه الحق في الطعن فيه إداريا أو عن طريق القضاء، فقرارات الإدارة تتمتع بالقوة التنفيذية، والتي تمكن الإدارة، كسلطة عامة من ترجمة قراراتها على أرض الواقع، لذلك سنتطرق لطرق تنفيذ قرار الاستيلاء، والمتمثلة في التنفيذ الإداري سواء التنفيذ الاختياري والتنفيذ الجبري ثم يليه التنفيذ القضائي.<sup>1</sup>

## أ- التنفيذ الاختياري:

التنفيذ الاختياري هو الأصل في تنفيذ القرارات الإدارية، ويرتبط تنفيذ القرار الإداري بالقوة التنفيذية التي يتمتع بها، فإذا كان تنفيذ القرار يقصد به إظهار آثاره في الحقيقة والواقع إخراجهم إلى حيز العمل والتطبيق، فإن هذا التنفيذ عبارة عن نتيجة حتمية للقوة التنفيذية.<sup>2</sup>

## ب- التنفيذ الجبري:

يقصد بالتنفيذ الجبري للقرار الإداري حث الإدارة في أن تنفذ قراراتها على الأفراد بالقوة الجبرية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 53.

<sup>2</sup> - قاجة خولة، قليل إبتسام، الاستيلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، غرداية، 2017، ص 46.

<sup>3</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 66.

فالإدارة الحق في تنفيذ قراراتها بصفة جبرية في حالة رفض تنفيذها اختيارياً، دون الحاجة إلى إذن من سلطة أخرى، ويعتبر التنفيذ الجبري مظهراً من مظاهر ممارسة السلطة العامة.<sup>1</sup>

### ج- التنفيذ عن طريق القضاء:

قد تلجأ الإدارة بهدف تنفيذ قراراتها إلى السلطة القضائية وتبادر في ذلك إلى رفع دعوى جزائية و/أو مدنية.

#### • الدعوى الجزائية:

تنص المادة 459 من قانون العقوبات على أن: «يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانوناً من السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة».

يجوز للإدارة في حال امتناع الشخص عن تنفيذ قراراتها أن ترفع دعوى جزائية موضوعها الامتناع عن تنفيذ قرار إداري.<sup>2</sup>

#### • الدعوى الإدارية:

في حال امتناع مالك العقار عن التخلي عن العقار المستولى عليه لا يمكن للإدارة استعمال القوة العمومية في ذلك، هذا يعد تعدي وتجاوز لحدود السلطة، وهذا على اعتبار أن القضاء هو وحده المختص بالإخراج من السكنات، ومن ثم فإنه على الإدارة المعنية اللجوء

<sup>1</sup> - قاجة خولة، قليل ابتسام، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 68.

للقضاء المدني ورفع دعوى مضمونها الإخلاء ثم السعي في تنفيذ هذا الحكم أو القرار ولو باستعمال القوة العمومية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث

#### آثار قيد الاستيلاء المؤقت

يرتب عن الاستيلاء جملة من الآثار القانونية التي تعتبر حماية إدارية على العقار، كونه يمس الملكية العقارية الخاصة، وهذا باعتباره إجراء إداري، قانوني، ممنوح بهدف تحقيق المنفعة العامة لضمان استمرارية المرفق العام.<sup>2</sup>

يعدّ الاستيلاء إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة بقصد الاستعمال فقط، وليس من أجل الاكتساب، ويقتضي ذلك في إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء، كما أشرنا إليه سابقاً، وهذا لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه.<sup>3</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 2 فقرة 3 من القانون المدني على أنه: «كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة».

تقوم الإدارة المستفيدة من الاستيلاء عن طريق أعوانها المختصين قبل وبعد تنفيذه واقعياً. وتلتزم بعد ذلك برد العقار لمالكه الأصلي، أين يتم تبليغه بانتهاء العملية، فإذا ما ثبت قيام أي ضرر نتيجة نقص قيمة العقار بسبب الأشغال.

يعني في حالة تطابق نتيجة الجرد النهائي مع نتيجة الجرد السابق، أي حالة العقار الحقيقية قبل تنفيذ عملية الاستيلاء، يتقرر إثبات ذلك بالاتفاق بين الطرفين في الأوضاع

<sup>1</sup> - قاجة حولة، قليل ابتسام، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 52.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 117.

العادية أو عن طريق خبرة قضائية بعد اللجوء إلى القضاء.<sup>1</sup> كما يحدد تعويض الاستيلاء تطبيقاً لنص المادة 681 مكرر 2 التي نصت على أنه: «يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق الأطراف، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء، مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء، دون أن يتضرر المستفيد كما منح لتعويضه في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة».

فالأصل أنه يمكن منح التعويض عن الاستيلاء بموجب اتفاق بين الإدارة المستولية ومالك العقار، يعني أنه لا يوجد إشكال طالما هناك اتفاق.<sup>2</sup> لكن استثناء، في حالة عدم اتفاق الأطراف حول تحديد مبلغ التعويض، يستوجب اللجوء إلى القضاء الإداري، بحيث يصدر القضائي المختص حكمه بالتعويض على عمليات الاستيلاء المشروعة حسب تقديره.<sup>3</sup>

إذ يراعي الظروف الاستثنائية الطارئة التي دفعت السلطة المؤهلة قانوناً بإصدار قرار الاستيلاء، لضمان استمرارية المرافق العمومية، ويضعها القاضي في عين الاعتبار عند تحديده مبلغ التعويض عن الاستيلاء، كما يراعي كذلك مصلحة المستفيد وهي السلطة الإدارية المختصة، يعني أن يقوم بتقدير التعويض دون أن يتضرر المستفيد من عملية الاستيلاء، وبالتالي تجنب إلحاق أي ضرر بالمصلحة العامة التي تعمل الإدارة على المحافظة عليها وضمانها للجميع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص ص 73-74.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص ص 74-75.

<sup>3</sup> - بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، كلية الحقوق والآداب والعلوم الاجتماعية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 45، قلمة، 2006، ص 118.

<sup>4</sup> - بن طيبة صونية، مرجع سابق، ص 75.

## المبحث الثاني

### القيود الماسة بالملكية العقارية: الارتفاقات الإدارية

رغم القيود التي فرضها المشرع على الملكية العقارية الخاصة والتي أدت إلى فقدان المالك لملكيته بصفة نهائية، سواء بعوض أو بدون عوض، إلا أنه لم يكتف بذلك بل أضاف إليها قيوداً أخرى تحد من سلطاته دون إلغائها، والمتمثلة في الارتفاقات الإدارية العامة والتي تعتبر من القيود التي تنقل الملكية العقارية، بحيث تلجأ الدولة إلى فرض هذه الأعباء في إطار سياستها الاقتصادية والعمرائية، عندما يقتضي الأمر لاستعمال العقارات الخاصة بالمالكين بشكل مؤقت ولمدة معينة، من أجل القيام بأشغال أساسية لتسيير مهام المرفق العام في مختلف المجالات لتحقيق المنفعة العامة، مستندة إلى نصوص قانونية في إنشائها، ونصوص تنظيمية في كيفية استعمالها واستغلالها.

والارتفاقات الإدارية متعددة غير أننا سنكتفي بدراسة أهمها والتي هي: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد والتجهيزات (المطلب الأول) وكذا المتصلة بنشاط التعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد والتجهيزات

تهدف الارتفاقات إلى حماية بعض الموارد والتجهيزات باعتبارها أملاك وطنية، وذلك من أجل تحقيق المنفعة العامة، وتشمل هذه الارتفاقات عدة موارد لكن سنتطرق إلى أهمها كارتفاقات الكهرباء والغاز، وتلك المتعلقة بموارد المياه، بالإضافة إلى مورد المناجم (الفرع الأول)، أما الارتفاقات المتعلقة بالتجهيزات فهي أيضاً عديدة لعل من أهمها يتمثل في

ارتفاقات السكة الحديدية، وأيضا ارتفاقات الاتصالات السلكية واللاسلكية، وكل ما يتعلق بالبريد والمراسلات الإلكترونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الارتفاقات المتعلقة بالموارد

تشمل الارتفاقات العامة المتعلقة بالموارد، ارتفاقات الغاز والكهرباء (أولا) وارتفاقات المياه (ثانيا) وأخيرا ارتفاقات المناجم (ثالثا).  
أولا: ارتفاقات الغاز والكهرباء.

نظمّ المشرع الجزائري ارتفاقات الكهرباء والغاز في القانون رقم 01-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز عن طريق القنوات.

وحسب نص المادة 159 منه أنه: «...يمكن في المتعامل مجال الكهرباء وتوزيع الغاز أن يستفيد من الارتفاقات ذات المنفعة العامة».<sup>1</sup>

يعني أن الارتفاقات العامة التي تتحملها الملكيات الخاصة والتي تخص تمرير خطوط قنوات الكهرباء والغاز والغرز "servitude d'implantation"<sup>2</sup>، ويقصد به إقامة القنوات الباطنية، أو الأعمدة المخصصة للمواصلات الهوائية، داخل وفوق الأرض الغير مبنية، التي لا تحيط بها الجدران، وقطع الأشجار والتشذيب، أي تقطع وتنزع منها الأغصان عند قربها من المواصلات الكهربائية التي قد تسبب خلال حركتها أو سقوطها في انقطاع التيار الكهربائي أو إتلاف المنشآت.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - القانون رقم 01-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج.ر. عدد 08، صادر في 06 فبراير 2002.

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

<sup>3</sup> - سقني سميرة، حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022، ص ص 179-180.

والغمر حسب المادة 159 من القانون رقم 02-01 أنه: «تغمر الضفاف نتيجة رفع مستوى سطح المياه، واستثني من هذه العملية المنازل والبساتين».<sup>1</sup>

و كذلك تمرير قنوات المياه والدخول والمرور في العقارات، وأيضا إقامة قنوات باطنية نهائية وأعمدة مخصصة للمواصلات الهوائية داخل وفوق الأراضي غير المبنية التي لا تحيط بها جدران أو غيرها.<sup>2</sup>

ونصت المادة 160 من نفس القانون أنه: «تمنح الاستفادة من هذه الارتفاقات بقرار يتخذه الوالي المختص إقليميا، إثر تحقيق عمومي يتم من خلاله إشعار أصحاب الملكية أو أصحاب الحقوق العينية أو المخصص لهم أو غيرهم من ذوي الحقوق أو المصالح المعنية واستعدادهم للإدلاء بملاحظاتهم في أجل شهرين».<sup>3</sup>

لا يجوز للمالك أن يمنع تمرير خطوط الكهرباء وإقامة أعمدة أو قنوات باطنية في ملكيته، طالما أن هذه الارتفاقات لا تعرض عقاره وأمنه للخطر.<sup>4</sup>

#### ثانيا: ارتفاعات المياه.

نظّم المشرع الجزائري في القانون رقم 12-05 المتعلق بالمياه، جملة من الارتفاقات، شملت بعضها الحافة الحرة، وبعضها الآخر يتم داخل المناطق الخاضعة للارتفاقات الحافة الحرة<sup>5</sup>، يعني المناطق التي يمنع فيها البناء والغرس أو تشييد سياج ثابت وكل تصرف يلحق ضرر بصيانة الوديان والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 6/159 من القانون رقم 02-01.

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

<sup>3</sup> - أنظر المادة 160 من القانون رقم 02-01.

<sup>4</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 31.

<sup>5</sup> - رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 163.

<sup>6</sup> - أنظر المادة 12 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، ج.ر. العدد 60، صادر في 04 سبتمبر 2005، معدل ومتمم.

بذلك يكون لزاما على مالكي العقارات المبنية أو غير المبنية المحاذية بتحمل الارتفاقات والسماح بحرية المرور للإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواف، وتمثل حرية الإدارة وعتادها ارتفاقات للمنفعة العامة، كما يظهر المساس بحق الملكية لما تفرض الإدارة على أرض خاصة غير مبنية محاذية للمجاري المائية، ارتفاقات وضع قنوات باطنية أو مكشوفة، وذلك حسب المادة 27<sup>1</sup> من قانون رقم 05-12، زيادة على ذلك أن هذه الملكية يمكن في أي وقت أن تكون محل الاستيلاء أو الشغل المؤقت مراعاة للإنشاءات العامة الاصطناعية للمياه وهذا حسب نص المادة 22<sup>2</sup> من القانون رقم 05-12.

### ثالثا: ارتفاقات المناجم.

نصّ المشرع الجزائري على الارتفاقات القانونية في مجال المناجم في القانون رقم 01-10 وذلك من خلال المادة 140 منه أنه: «يمكن أن يستفيد صاحب السند المنجمي ضمن الشروط المحددة في هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه من الارتفاقات القانونية...»<sup>3</sup>، وبذلك يكون المشرع قد سمح بإمكانية الترخيص بممارستها، لصالح ما يسمى بصاحب السند المنجمي<sup>4</sup>. إلا أن هذه الارتفاقات مقيدة بشروط محددة في هذا القانون، بحيث ألزم المشرع في المادة 141<sup>5</sup> منه بإصدار قرار من طرف الوالي المختص إقليميا، وأن يسمح لصاحب السند المنجمي بالاستفادة من على الأراضي المجاورة للمحيط الممنوح له بموجب هذا السند، وذلك من ارتفاقات الدخول والمرور والقنوات الضرورية لتجهيزاته، أو

<sup>1</sup> - المادة 27 من القانون رقم 05-12، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 22 من نفس القانون نصت على ما يلي: «يمكن أن تكون مناطق الاستلاء الضرورية لإقامة منشآت والهيكل ذات المنفعة العمومية، حسب الحالة، إما موضوع شغل مؤقت أو موضوع نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية، وفي حالة الشغل المؤقت يحق للمالكين المعنيين التعويض الكامل عن الضرر الناجم».

<sup>3</sup> - القانون رقم 01-10، المؤرخ في 04 يوليو 2001، يتضمن قانون المناجم.

<sup>4</sup> - السند المنجمي: هو وثيقة تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 141 من القانون رقم 01-10، السالف الذكر.

لحسن سير الاستغلال المنجمي، وذلك في الأراضي المجاورة للمحيط الممنوح له بموجب هذا السند.<sup>1</sup>

وأضافت المادة 143 أنه يمكن إنشاء هذه الارتفاقات على الأراضي التابعة لأمالك الدولة، والتي لم تتم حيازتها قانوناً من طرف الغير، ويتخذ الوالي المختص إقليمياً قراراً بشأن ذلك.<sup>2</sup> هذا بالإضافة لنص المادة 144 من نفس القانون أنه يشترط لممارسة هذه الارتفاقات، موافقة الوالي المختص إقليمياً على المشروع المفصل للمخططات، وأن يحدد مجال هذه الحقوق والالتزامات الناتجة عنها.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### الارتفاقات المتعلقة باستعمال التجهيزات

يقصد بالارتفاقات المتعلقة باستعمال التجهيزات، تلك المقررة لضمان سير المرافق العمومية والتي تشمل على سبيل المثال، الارتفاقات المتعلقة بالسكك الحديدية (أولاً)، والارتفاقات المتعلقة بالبريد (ثانياً) وكذلك الارتفاقات المتعلقة بالاتصالات الإلكترونية واللاسلكية (ثالثاً).

### أولاً: الارتفاقات المتعلقة بالسكك الحديدية.

قام المشرع الجزائري بتقييد الملكية العقارية الخاصة المبنية والغير المبنية، وذلك من أجل حماية الأشخاص والأموال من الحوادث المترتبة عن النقل البري بواسطة القطارات،

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، مرجع سابق، ص 164.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 143 من القانون رقم 10-01، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 144 من القانون رقم 10-01، السالف الذكر.

وذلك بموجب إصدار القانون رقم 90-35<sup>1</sup> المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال التنقل بالسكك الحديدية.

نصت المادة 3 من القانون رقم: 90-35 على أن الملحقات المتكونة من أراضي وهياكل قاعدية ومنشآت ناتجة عن إجراءات تنفيذ المشاريع الخاصة بتمديد شبكة السكة الحديدية أو تهيئتها أو إنشائها، تعدّ جزءاً من صف الأملاك الوطنية.

وتهدف هذه الارتفاقات الخاصة بالسكة الحديدية إلى حماية حدودها وملحقاتها وأيضاً إبقاء إمكاناتها ثابتة فيما يخص توسع تخطيطها أو تغييره، وإنشاء مجالات الرؤية الضرورية لمراقبة الإشارات الحديدية وتسهيل استغلال السكة الحديدية، وكذلك حماية السكان المجاورين لها من الأخطار والأذى الخاصة بحركة مرور القطارات، وهذا من خلال أحكام نص المادة 4 من القانون رقم 90-35.

وتطبق الارتفاقات الخاصة بالسكة الحديدية على الملكيات المجاورة للهياكل القاعدية، منشآتها الجاري استغلالها، وعلى المنشآت الحديدية المتوقع إنجازها التي وافق عليها الوزير المكلف بالنقل في إطار مخطط التوسيع والتهيئة أو الإنشاء، كما يجب أن تذكر هذه الارتفاقات وأن تشير إلى كل الوثائق الخاصة بالسجل العقاري المتعلقة بالملكيات التي تفرض عليها ارتفاقات السكة الحديدية.<sup>2</sup>

وإن وجد تعارض بين هذه الأخيرة والارتفاقات العامة، يتم الرجوع إلى القواعد المتعلقة بارتفاقات السكة الحديدية المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-35 المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بسكك حديدية، ج.ر. عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> - أنظر الفقرة 3 و 4 من المادة 4 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 5 من القانون السالف الذكر.

ونجد أيضا المشرع الفرنسي قد قام بتصنيف السكك الحديدية من الأملاك العامة للدولة، وهذا من خلال المادة L111<sup>1</sup> من قانون السكك الحديدية الفرنسي.

وتحدد وضعية ملحقات السكة الحديدية بتقديم ما يلي:

- عقد الملكية؛

- عقد إداري بنزع الملكية أو؛

- مخطط التصنيف للسكك الحديدية.

أما في حالة عدم توفر هذه الوثائق، فإن المسافة الممكن أخذها بعين الاعتبار لتحديد ملحقات السكة الحديدية هي:

- خمسة وعشرون (25) مترا من جانبي السكة الحديدية، تقاس انطلاقا من الجانب الخارجي للسكة في أرض مسطحة.

- خمسة أمتار تقاس انطلاقا من الحد الأعلى لمنحدر محفور.

- خمسة أمتار تقاس انطلاقا من الحد الأدنى لمنحدر مردوم.<sup>2</sup>

ثانيا: ارتفاعات البريد.

يرخص بريد الجزائر فقط وبقوة القانون، إقامة صناديق الرسائل على الطريق العمومي لجمع البريد، وفي حالة الضرورة يجوز تثبيت هذه الصناديق على جدران وواجهات مختلف البناءات والعمارات السكنية المطلة على الطريق العمومي مع احترام حق الملكية الخاصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- L'article L111-1 du code de la voirie routière française dispose : « le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ». <https://www.logifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1411، الموافق لـ 20 نوفمبر 1991، المتعلق بملحقات السكك الحديدية وارتفاعاتها، ج.ر. عدد 32، الصادر في 29 أبريل 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري مؤرخ في 31 ديسمبر 2016، ج.ر. عدد 22، صادر في 9 أبريل 2017.

<sup>3</sup>- المواد 70-71 من القانون رقم 18-04، المؤرخ في 10 مايو 2018، المتعلق بالقواعد العامة للبريد والاتصالات الإلكترونية، ج.ر. عدد 27، صادر في 13 مارس 2018.

كما يلزم كل مالك لبناية سكنية جماعية أو فردية بإقامة صناديق الرسائل والأجزاء المشتركة، بصورة تسهل على موزعي البريد الوصول إليها، فلا يحق لأي كان الوصول إلى تلك الصناديق، بحيث تقع مسؤولية صيانة على مالكي البنائيات ووكلاء العمارات.<sup>1</sup>

ونلاحظ أن هذه الارتفاقات لا تعرض عقارات المالكين وأمنهم للخطر، كما أن ممارسة ارتفاقات البريد لا يترتب عليها زوال حق الملكية، بل أن قانون البريد نص على إلزامية احترام هذا الحق من طرف بريد الجزائر.<sup>2</sup>

ثالثا: ارتفاقات الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية.

### 1- ارتفاقات الاتصالات الإلكترونية:

عرفت المادة 10 من القانون رقم 04-18 المتعلق بالبريد والاتصالات الإلكترونية أنها: «كل إرسال أو تراسل أو استقبال علامات أو إشارات أو كتابات أو صور أو أصوات أو بيانات أو معلومات مهما كانت طبيعتها عبر الأسلاك أو الألياف البصرية أو بطريقة كهرومغناطيسية».<sup>3</sup>

بحيث يمكن لهذه الخدمات أن تكون حملا أو تكليفا للملكيات المجاورة عمومية، كانت أم خاصة، وقد بين هذا القانون كيفية ممارسة حقوق الارتفاقات الإدارية المتعلقة بالاتصالات.

كما يجوز أيضا تركيب هذه الشبكات إما في الأجزاء المشتركة للعمارات الجماعية وفي التجزئات المخصصة للاستعمال المشترك، وإما فوق الأرض أو في باطنها للملكيات غير المبنية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 73 من نفس القانون.

<sup>2</sup> - سبتي عبد القادر، "الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الإلكترونية وفقا للقانون الجزائري"، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 3 لسنة 2022، ص 298.

<sup>3</sup> - المادة 10 من القانون رقم 04-18، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 145 من نفس القانون.

## 2- الارتفاقات اللاسلكية الكهربائية:

عرفت المادة 10 فقرة 2 من القانون رقم 04-18 على أنها: "ارتفاق يتمثل في تحديد علو الحواجز في المناطق المعينة حول مراكز الإرسال أو الاستقبال وهذا تقاديا لاضطراب الموجات اللاسلكية الكهربائية التي ترسلها أو تستقبلها هذه المراكز، كما أقرت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 02-366<sup>1</sup> الذي يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية واستغلالها، أن مراكز الاستقبال اللاسلكية الكهربائية تستفيد من كل نوع الارتفاقات في شكل مناطق حماية وحراسة كهربائية لاسلكية. ويتم إنشاء ارتفاقات للمحطات اللاسلكية الكهربائية لشبكات الاتصالات الإلكترونية، التي تكون على شكل مناطق مكشوفة ومناطق حراسة، وللمرتفقين أجل سنة لتقديم اعتراضاتهم وفي حالة انقضاء الأجل يتم القيام بتلك الإجراءات بصفة تلقائية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني

#### الارتفاقات الإدارية المتصلة بنشاط التعمير

أقرّ المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، الارتفاقات العمرانية كوسيلة لحماية النشاط العمراني، وذلك بغرض الارتفاقات الإدارية من أجل التوسع العمراني (الفرع الأول)، حيث اهتم أيضا بحماية البيئة وذلك من خلال الارتفاقات الإدارية المتعلقة بحماية الطبيعة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 02-366، المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية واستغلالها، ج.ر. عدد 73، الصادر في 10 نوفمبر 2002.

<sup>2</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص ص 208-209.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، ج.ر. عدد 32، صادر في 25 مايو 1994، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر. عدد 51، صادر في 15 غشت 2004، معدل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج.ر. عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018.

## الفرع الأول

### الارتفاقات الإدارية من أجل التوسع العمراني

يندرج التوسع العمراني في جملة من الارتفاقات التي تتمثل في ارتفاع كثافة البيانات من خلال تباعدها فيما بينها (أولاً)، وفيما يخص بعض المناطق نجد ارتفاع عدم البناء (ثانياً)، ثم يليه ارتفاع الابتعاد الذي يتمثل في احترام المسافة في الطرق العمومية (ثالثاً).

#### أولاً: ارتفاع كثافة البناءات.

تعتبر ارتفاعات الكثافة من الارتفاقات الهامة في قانون التعمير نظراً لدورها العام في تحديد المساحة المرخص ببنائها، باعتبار أن الكثافة تعتبر المعيار الأساسي في هذا التحديد.<sup>1</sup>

وعليه فإن المادة 03/31 من قانون التهيئة والتعمير تنص على ما يلي: «يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها».

هذا، وتجدر الإشارة إلى أن ارتفاعات الكثافة تشمل صنفين من الارتفاقات العمرانية، تظهر في ارتفاع التراجع وارتفاع العلو الأقصى للمباني.

#### 1- ارتفاع التراجع:

يقصد بارتفاع التراجع "servitude de reculement" تأخير البناء بمسافة معينة تحددها الإدارة لتحقيق التباعد بين البناء والوحدات العمرانية المجاورة، ويتمثل أيضاً في تأخير البناء إلى مسافة معينة مقارنة بالطرقات والأماكن العمومية من ناحية، ومقارنة بالقطع المجاورة من ناحية أخرى.

<sup>1</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 89.

حيث تناول المشرع الجزائري هذا الارتفاق في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، وذلك حرصاً منه على منع حصول أضرار للمالك المجاور.<sup>1</sup> ولذلك يجب احترام المسافة المناسبة المنصوص عليها في القانون، كما هو عليه الحال في نص المادة 05 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.<sup>2</sup>

يرجع سبب فرض ارتفاع التراجع في تمكين البناءات من حد أدنى من نور الشمس والتهوية الطبيعية وكذلك توفير شكل معماري لائق ومنتسق، وضمان الأمن والطمأنينة للسكان المتجاورين.<sup>3</sup>

## 2- ارتفاع العلو الأقصى للمباني: " Servitude de la hauteur maximale des bâtiments "

إن ارتفاع الارتفاع الأقصى للمباني لا يعتبر من خصائص قانون التعمير فقط، بل يجب تطبيقه كذلك في عدة ميادين أخرى، لتدخل الدولة في إطار تحقيق المصلحة العامة، والذي يؤيد كذلك على احترام ارتفاع المظهر الخارجي للمباني.<sup>4</sup>

حيث نصت المواد 27 إلى غاية المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على مظهر انسجام المنشآت.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 148.

<sup>2</sup> - تنص المادة 05 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: «عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل المعمرة من البلدية إلا أن ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه...».

<sup>3</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 149.

<sup>4</sup> - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 88.

<sup>5</sup> - أنظر المواد 27-31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411، الموافق لـ 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر. عدد 26، صادر في 1 يونيو 1991.

وكذلك تنص المادة 28 من نفس القانون المذكور على أنه: «يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو المباني المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في المناطق المبنية يعد جزئياً والتي تشمل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة».

ما يفهم من ارتفاع العلو الأقصى للمباني أنه يتحدد وفق طبيعة المنطقة، وأن كل مخطط تعمير لمنطقة يختلف عن مخطط تعمير لمنطقة أخرى.<sup>1</sup>

### ثانياً: ارتفاع عدم البناء.

يتمحور هذا العنوان في ارتفاع عدم البناء حول الممتلكات العقارية الثقافية، وكذا ارتفاع عدم البناء حول الممتلكات العسكرية للدفاع الوطني.

#### 1- ارتفاع عدم البناء حول الممتلكات العقارية الثقافية:

تنص المادة 69 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر على أنه: «لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي، أو يشكل خطراً إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول».

#### 2- ارتفاع عدم البناء حول الممتلكات العسكرية للدفاع الوطني:

تعود نشأة الارتفاقات العامة في مجال الدفاع إلى القانون الفرنسي الصادر في 11 جويلية 1933 الذي يتضمن عدة أنواع من الارتفاقات المتعلقة بأمن الملاحة وحماية السواحل، كما تم إنشاء مناطق عازلة تحيط بمصانع الأسلحة والمتفجرات... وهذا بموجب

<sup>1</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 151.

قانون 8 أوت 1929 يضاف إلى ذلك ارتفاعات إعداد أراضي وأماكن للطيران الحربي وكذلك أماكن الرمي.<sup>1</sup>

كما نصت عليه المادة L-5112-2 من قانون الدفاع الوطني الفرنسي على أنه لا يمكن إقامة أي بناء بدون ترخيص من وزير الدفاع، كما ويمنع أيضا نمو المزارع إلى ارتفاع قد يتسبب إلى حجب الرؤية، إضافة إلى المادة L-5112-1 من نفس القانون.<sup>2</sup>

ومن خلال دراسة هذه المواد نجد أن المشرع الفرنسي أشار إلى أن الارتفاعات المتعلقة بالدفاع الوطني تعين حق التنظيم، وذلك حسب نص المادة L-5112-2 من قانون الدفاع الوطني الفرنسي.<sup>3</sup>

كما يظهر لنا أن المشرع الجزائري بنصه في المواد 20 إلى 23 من المرسوم رقم 92-371<sup>4</sup> لم يذكر أنواع الارتفاعات التي تخص الدفاع الوطني.

### ثالثا: ارتفاع الابتعاد.

ينتج عن ارتفاع الابتعاد، احترام مسافات البناء في القطع الأرضية القريبة للطرق العادية أو السريعة، كما يتم احترام البعد المحدد قانونا للبناء حول المقابر.

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> - L'article L-5112-1 du code de la défense française stipule : « les poste électro-sémaphoriques de la marine nationale et les postes militaires de défense des côtes et de sécurité de la navigation bénéficiant des servitudes définies au présent chapitre, ainsi que les limites de leur champ de vue sont désignés par décret, pris après l'accomplissement d'une enquête publique organisée conformément au chapitre IV du titre III du livre 1<sup>er</sup> du code des relations entre le public et l'administration ». <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article L-5112-2 du code de la défense française dispose : « Dans l'étendu du champ de vue mentionné à l'article L-5112-1 aucune construction ne peut être réalisée sans l'autorisation du ministre de la défense.

Il est également interdit d'y laisser croître les plantations à une hauteur telle que les vues puissent en être gênées». <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - أنظر المواد من 20 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 92-371 مؤرخ في 10 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، ج.ر. عدد 14، صادر في 14 أكتوبر 1992.

## 1- ارتفاع الابتعاد عن الطرق السيارة:

يتمثل مهام ارتفاع الابتعاد "servitude d'alignement" بفرض احترام مسافات معينة وعدم البناء فيها لتحقيق الأمن العام، ويتبين ذلك من خلال نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي ينص على ما يلي: «إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومالها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة الرامية إلى جعل مشروع البناء غير متناف، طبقاً لأحكام المرسوم رقم 87-91 المؤرخ في 21 أبريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة والتعمير».

وكذا المادة 10 من نفس المرسوم حددت المسافات اللازمة احترامها وكيف قياسها وذلك وفقاً للمنوال الآتي:

- خمسين متراً من كلا جانبي الطريق السريع.
- ثلاثين متراً من كلا جانبي الطريق المسلحة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالشغال العمومية بالنسبة للطريق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطريق الأخرى.

وإذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن تقاس المسافات فيها أفقياً وتعاد كل منها إلى أربعين متراً وخمسة وعشرين متراً.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- أنظر المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175 سالف الذكر.

وفيما يخص الطرق التي ليس لها مخطط تصفيف ومصادق عليه، لا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور ذلك الطريق. كما يمنع توقف المركبات لإنزال البضائع والركاب خدمة للبنائيات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر.<sup>1</sup>

## 2- ارتفاع الابتعاد عن المقابر:

تحدد المادة 2 من الأمر رقم 75-79 المتعلق بدفن الموتى<sup>2</sup>، مسافة لإنشاء المقابر حيث تنص على أنه: «تخصص خارج هذه المدن والقرى، على بعد يقدر من قبل سلطات البلدية بدون أن يقل عن خمسة وثلاثين مترا، أرض معدة خصيصا لدفن الموتى».

كما أكد المشرع الجزائري على أنه غير مسموح ببناء المساكن أو حفر آبار بعد أقل من 35 مترا من المقابر.<sup>3</sup> وبالرجوع إلى نص المادة 5-223-L من القانون العام للجماعات المحلية الفرنسي في محيط المقابر، يمنع البناء على مسافة تقل عن 100 متر من المقابر التي تم نقلها خارج البلديات ولا يجوز ترميم أو توسيع المباني القائمة دون ترخيص.<sup>4</sup>

## الفرع الثاني

### الارتفاعات الإدارية المتعلقة بحماية البيئة

تهدف بعض ارتفاعات التعمير إلى حماية الطبيعة، إذ لا يسمح مبدئيا بالبناء إلا على الأراضي التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف التوازنات البيئية عندما تكون

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 و 12 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> - المادة 2 من الأمر رقم 75-79 مؤرخ في 15 ديسمبر 1975، يتعلق بدفن الموتى، ج.ر. عدد 103، صادر في 26 ديسمبر 1975.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 3 من نفس الأمر رقم 75-79، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - L'article L-2223-5 du code général des collectivités territoriales dispose : « nul ne peut sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation. Les puits peuvent après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du représentant de l'Etat dans le département ».

موجودة في أوساط طبيعية، بالتالي يمكن رفض منح رخصة البناء إذا تبين أن المشروع المراد إنجازه يمس بالتوازن الإيكولوجي عندما يتواجد هذا الأخير في مناطق طبيعية، وقد يتوقف قرار تسليم الرخصة على إنجاز دراسة التأثير البيئي<sup>1</sup>، ولهذا قرّر المشرع ارتفاع لحماية البيئة، بفرض قيود تملك واستغلال المنشآت المضرّة بالصحة، وقيود استغلال الثروة الغابية، كما منع التعمير في المناطق الساحلية وذلك بفرض ارتفاعات لها.

أولاً: الارتفاق البيئي.

### 1- فرض قيود تملك واستغلال المنشآت المضرّة بالصحة:

إن المشرع الجزائري وضع قيودا لحماية البيئة من الأضرار التي قد تنتج من المصانع، والتي قد تهدد سلامة البيئة بالأخص<sup>2</sup>، ومن بينها إنشاء المناطق الصناعية، حيث تعتمد في إنشائها على قرار سياسي يهدف إلى تحقيق التوازن الجهوي ويتعلق بالاحتياجات الضرورية للوحدات الصناعية، مما أدى إلى وجود العديد من الصناعات الخطيرة داخل التجمعات السكانية، التي نتجت إلى ضرورة تنظيم العقار الصناعي وتحسين تسييره<sup>3</sup>.

وطبقا للقانون رقم 10-03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بفرض مجموعة من القيود لكل من يريد إقامة بنايات أو منشآت التي قد تسبب ضررا للطبيعة ولصحة الإنسان<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- العيفاوي كريمة، "دور ارتفاعات التعمير في حفظ النظام العام البيئي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 1319.

<sup>2</sup>- سقني سميرة، مرجع سابق، ص 170.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 169.

<sup>4</sup>- قانون رقم 10-03 مؤرخ في جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر. عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003، معدل بقانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر. عدد 31 معدل بالقانون رقم 02-11 مؤرخ في 02-11 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر. عدد 13، صادر في 28 فبراير 2011.

كما تنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> على أنه: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

## 2- فرض قيود على استغلال الثروة الغابية:

تتمثل المهمة الرئيسية لارتفاقات الغابات في حماية الأراضي والمنشآت الأساسية والإنجازات العمومية، من الانحراف بمختلف أنواعه، فهي غابات قائمة يجب حمايتها لأنها بدورها تحمي عناصر أخرى، وبالتالي لا تخضع إلى نفس القواعد التي تخضع لها الغابات العادية، حيث أن هذه الأخيرة يمكن للدولة أن تسمح للخواص استغلالها، ولكن تقيد ذلك بضرورة الحصول على رخص مسبقة من الإدارة المعنية.<sup>2</sup>

لذلك أنشأ قانون رقم 84-12<sup>3</sup> المتضمن النظام العام للغابات، حيث نص المشرع الجزائري في المادة 53 من هذا القانون على أنه: «كلما استدعت حالة إتلاف النباتات والأراضي أشغال عاجلة للحماية من الانحراف، تنشأ مساحات المنفعة العامة من أجل حماية المناطق المعنية وإحيائها واستصلاحها بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالغابات والوزراء المعنيين بعد استشارة الجماعات المحلية المعنية».

تؤكد المادة 53 من المرسوم أعلاه، على الحدود والمساحة الأرضية المعنية وقائمة الأشغال والوسائل التي يجب استعمالها وكذا القواعد الخاصة بالتعويض عن المنع من حق التمتع والمتعلقة بالخواص المعنيين بهذا الإجراء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 ديسمبر 1995، ج.ر. عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

<sup>2</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 172.

<sup>3</sup> - قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر. عدد 26، صادر في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج.ر. عدد 62 صادر في 04 ديسمبر 1991.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 54 من قانون رقم 84-12، سالف الذكر.

وبالرجوع إلى المادة 2-134-L من قانون الغابات الفرنسي نصت على ارتفاع الممر في الغابات، في حالة حدوث الحرائق فقط، لحماية أعوان الغابات.

حيث إذا كانت مساحة الطريق تفوق 6 أمتار فإنه يتم إجراء التحقيق المسبق الذي يتم وفقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.<sup>1</sup>

### ثانيا: ارتفاع الساحل.

ألزم المشرع الجزائري بموجب قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة المحافظة على الساحل، بمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه الأخيرة أفقيا من نقطة أعلى المياه.<sup>2</sup>

وتنص كذلك المادة 12 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، على أنه يحظر التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي لمسافة تتجاوز ثلاثة كيلومترات (3 كلم) من الساحل.

تمنع أيضا السلطات، التوسع في مجمعين سكانيين متجاورين على الشريط الساحلي، ما لم تتجاوز المسافة بينهما خمسة كيلومترات على الأقل من الساحل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - L'article L-134-2 du code forestier dispose :« pour créer des voies de défense des bois et forêts contre l'incendie, en assurer la continuité et la pérennité ainsi que pour établir et entretenir des équipements de protection et de surveillance des bois et forêts, une servitude de passage et d'aménagement est établie par l'Etat à son profit ou un profit d'une autre collectivité publique, d'un groupement de collectivités territoriales ou d'une association syndical.

De la bande de roulement et ces voies 6 mètres ou si la surface au sol de ces équipements excède 500 mètres carrés, l'établissement de cette servitude est précédé d'une enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - أنظر المادة 02/45 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 12 من القانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، ج.ر. عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.

# الفصل الثاني

القيود الواردة على حق الملكية

العقارية لتحقيق المنفعة الخاصة

يشكل حق الملكية العقارية أحد الحقوق الأساسية التي يضمنها القانون، مانحا للمالك سلطة كاملة على عقاره لتمكينه من الانتفاع به والاستفادة من جميع مزاياه، ومع ذلك، لم يعد حق الملكية حقا مطلقا كما ذكرنا سابقا، حيث لتحقيق التوازن بين مصالح الملاك والجيران، يفرض القانون مجموعة من القيود التي تهدف إلى تنظيم العلاقات بين الملاك العقاريين وتجنب النزاعات المحتملة.

تتضمن هذه القيود ما يعرف بالقيود الارتفاقية، التي تفرض التزامات على العقارات لتحقيق المنفعة الخاصة للطرفين، حيث نتناول من خلال هذا الفصل، قيود الجوار الخاصة (المبحث الأول)، التي تتضمن حق المرور الذي يُمنح للجار أن يمر عبر أرض جاره عند الضرورة، والقيود المتعلقة بموارد المياه مثل حق المسيل وحق المجرى، حيث يُسمح للمالك بتصريف المياه أو تمريرها عبر أرض جاره لضمان الاستخدام الأمثل للمياه، كما يتضمن أيضا هذا المبحث القيود المتعلقة بالمسافات مثل حق ارتفاق المطل الذي ينظم المسافة القانونية لبناء النوافذ والشرفات المطلة، وكذا حق ارتفاق المناور الذي يتعلق بإنشاء فتحات للإضاءة والتهوية بما لا يضر بمصالح الجيران، بعد ذلك يليه قيود الجوار العامة (المبحث الثاني)، التي تركز على مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، حيث يُلزم للمالك باستخدام ملكيته بطريقة لا تضر بالجار بشكل غير مشروع أو مبرر، بالإضافة إلى مضار الجوار غير المألوفة التي تشمل الأنشطة التي تتجاوز الحدود المعتادة وتسبب أضراراً للجوار، مثل الضوضاء والتلوث البيئي.

## المبحث الأول

### قيود الجوار الخاصة

نظّم المشرع الجزائري حقوق الارتفاقات الخاصة في المواد من 692 إلى 711 من القانون المدني، بحيث أدرجها ضمن القيود الواردة على حق الملكية للمنفعة العامة كما أشرنا سابقا، والتي تحد من سلطة المالك لمصلحة جيرانه، وتقع هذه القيود على الأراضي المبنية والغير مبنية، وذلك للتوازن بين مصالح الملاك المتعارضة الناجمة عن التجاور، والتلاصق، فليس على الجار تحمل الأضرار، بحيث يقتضي العدل والمنطق أن استعمال المالك لحقه يجب ألا يترتب عليه أي أذى لجاره.

لهذا سنتعرض في هذا المبحث إلى كل من قيد المرور في حالة انحصار العقار والقيود الخاصة بموارد المياه (المطلب الأول)، وأخيرا القيود المتعلقة بالمسافات التي تشمل كل من المطلات والمناور (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### ارتباط ارتفاع المرور وموارد المياه بتقييد الملكية العقارية الخاصة

يعتبر حق ارتفاع المرور من أهم المحاور التي اعتنت التشريعات المقارنة بتنظيمها<sup>1</sup>، ويعد حقا قانونيا لصاحب العقار المرتفق، وقيدا على صاحب العقار المرتفق به<sup>2</sup>، يعني أنه من القيود القانونية المفروضة على ملكية الأراضي المحصورة عن الطريق العام<sup>3</sup> (الفرع الأول). كما نظم أيضا في مقدمة القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة من خلال

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، مرجع سابق، ص 299.

<sup>2</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 57.

<sup>3</sup> - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، وهران، 2017، ص 494.

المادة 692 من القانون المدني القيود الخاصة لموارد المياه، والتي يترتب عنها حق ارتفاع المسير لمياه الأمطار، وحق ارتفاع قناة جر المياه، بإمكان الملاك المجاورين الاستفادة منها<sup>1</sup> (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### قيود المرور

إذا كان المالك سيتأثر بانتفاع بالشيء المملوك له، فمن حقه أن يمنع غيره من المرور في أرضه، إلا أنه ولحاجة بعض الأراضي بحكم أنها محصورة عن الطريق العام والذي يعطل استغلالها.<sup>2</sup>

لذلك راعى المشرع حالة العقار المحصور وأعطى لصاحب هذا الأخير حق المرور على الأرض المجاورة للوصول إلى الطريق العام.<sup>3</sup> ولكي يتقرر هذا الحق اشترط توفر جملة من الشروط يجب التقيد بها من أجل السماح بالمرور (أولاً) ومجموعة من أحكام تنظمه (ثانياً).

#### أولاً: شروط ارتفاع المرور.

يمارس الارتفاع وفقاً للحدود والضوابط التي رسمها القانون، فلم يتم تقريره جزافاً وإنما على أسس وشروط يستوجب توفرها والتي نلخصها كالتالي:

<sup>1</sup> - سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup> - قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2000، ص 144.

<sup>3</sup> - سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص ص 70-71.

## 1) وجود أرض محصورة:

عند استقراء نص المادة 693<sup>1</sup> من القانون المدني الجزائري، أنه إذا وجد الحصر وجد حق المرور، ويقصد بالأرض المحصورة تلك المحاطة من جميع الجهات، بأراضي الجيران دون وجود ممر للطريق العام، أو أن يكون ممر غير كاف. فيضطر مالطها إلى المرر بأراضي جيرانه، وهذا حسب ما جاء في المادة 694 من القانون المدني الجزائري: «يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف أو غير ممكن، إذا كان ذلك يكلف مشاقا كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهضة لا تتناسب مع قيمة العقار».

كأن يكون الممر الذي يوصل بين الأرض الزراعية والطريق العام لا يكفي إلا لمرور الراجلين.

## 2) ألا يكون الحصر ناتجا عن إرادة المالك:

حسب نص المادة 1/695 من القانون المدني الجزائري: «لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير، إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو».

ويفهم منها أن المشرع اشترط أن لا يكون الحصر راجع لفعل المالك للحصول على ممر أو توسيعه.<sup>2</sup>

فهو شرط منطقي فلا يعقل منح حق المرور للجار الذي كان سببا في حصر أرضه عن الطريق العام لكون حق المرور قيذا خطيرا على ملك الجار، فهو لم يتقرر إلا للضرورة.

<sup>1</sup> - المادة 693 من القانون المدني الجزائري: «يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث جراء ذلك».

<sup>2</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، 2011، ص 121.

فيقصد بالانحصار الراجع إلى فعل المالك إذا نشأ عن عمل من جانبه سواء كان العمل ماديا أو تصرفا قانونيا إيجابيا كان أو سلبي، كأن يقوم المالك ببناء يسد به الممر الذي يصل إلى الطريق العام أو يتنازل عن حق ارتفاق المرور كان مقرر لفائدة أرضه أو يترك هذا الارتفاق ويسقط بعدم استعماله، فلا يتحقق الانحصار قانونا ولا يحق لهالك أن يطلب حق المرور.<sup>1</sup>

### (3) ألا يكون هناك مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة:

لا يجوز المطالبة بحق المرور إذا كان لمالك الأرض المحبوسة حق ارتفاق بالمرور على أرض غيره يوصله إلى الطريق العام، وتنازل على هذا الحق، وهذا من خلال المادة 2/695 من القانون المدني الجزائري نص على: «وليس له أن يطالب أيضا بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة، مادام المرور الاتفاقي لم يتقضى بعد وحق الإباحة لم يزل».

وهذا الارتفاق يمكن أن يكتسبه الشخص بتصرف قانوني (عقد أو وصية) أو بالميراث، أو التقادم، فإن أرض الجار في هذه الحالة لا تكون محبوسة عن الطريق العام، إذ أن لها ممر لهذا الطريق كسبه الجار بإحدى طرق اكتساب حقوق الارتفاق.<sup>2</sup>

كما قد لا يكون للجار إلا حق مرور متنازع فيه، أو حق مرور محمول على سبيل التسامح مثل ما هو معهود بين الجيران، بحيث يصل الجار عبر هذا الحق إلى الطريق العام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحبوسة، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية، العدد 19، 2015، ص 29.

<sup>2</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

<sup>3</sup> - ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحبوسة، مرجع سابق، ص 30.

فيمكن أن يجيز ولمالك الأرض المحصورة أن يمر أراضيهم للوصول إلى أرضه دون أن يعترف له بحق ارتفاق على ملكيتهم فيعد مروره على سبيل التسامح، ومادام المتسامح لم يعدل عن تسامحه فليس لمالك هذه الأرض الحق في طلب حق مرور قانوني في أراضي الجيران، وهذا ما وضحته المادة 2/695.

فإباحة المرور في ملك الجار لا تعجل المالك في وضع مستقل فيمكن للجار المسامح أن يعدل عن سماحه في اي وقت شاء وله مطلق الحرية في ذلك، فينبغي إعادة النظر كون الإباحة لا تخلق وضعاً مستقراً لمالك العقار المحصور.<sup>1</sup>

#### (4) أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله:

يخول القانون الحق في المرور بالنسبة للعقار المحصور، ويجب أن يكون هذا ضروريا لاستعمال العقار واستغلاله.<sup>2</sup>

فإنه يخضع في وجود وفي مدها لحاجات الاستعمال والاستغلال يعني أن تكون الأرض المحصورة للاستغلال الزراعي والتجاري أو أي تكون للبناء، فالعبارة في استعمال الممر لهذا المعنى.<sup>3</sup>

فالمشرع الجزائري لم يذكر في النصوص المتعلقة بحق المرور بإشارة صريحة ومباشرة لهذه المتطلبات وذلك في المواد (693، 694، 695) من القانون المدني الجزائري.

<sup>1</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 123.

<sup>2</sup>- مقلاتي موني، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 272.

<sup>3</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 123.

بحيث اكتفى فقط بعبارة (ممر غير كاف) وذلك عكس المشرع المصري الذي أدرجه في المادة 812 من القانون المدني المصري، إذ يحق لمالك الأرض المحصورة المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها بشكل مألوف. وتقدر مدى كفاية الممر من عدمه بحسب متطلبات الاستعمال والاستغلال المألوفين للأرض المحصورة، إذ يخضع هذا التقدير لسلطة قاضي الموضوع حسب طبعة الغرض المخصص للممر.<sup>1</sup>

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها بمبدأ أن: «استغلال العقار هو وحده الذي تقدر على ضوئه كفاية الممر من عدمه».<sup>2</sup>

#### (5) ملائمة حق المرور للملاك المجاورين:

يشترط في تحديد الممر الذي يصل بين الأرض المحصورة والطريق العام، اختيار أقرب طريق وأقصر مسافة، والأخف ضرراً لأنه بصدد مرور على ملك الجار<sup>3</sup>، فيختار الممر مثلاً في أرض فضاء بدلاً من أرض زراعية<sup>4</sup> حسب المادة 696 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه: «يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة، والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين».

وأيضاً ما جاءت به المحكمة العليا في قرارها رقم 55985 المؤرخ في 1989/11/15 في هذا الاتجاه: «من المقرر قانوناً أنه يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بأمالك المجاورين».

<sup>1</sup> - بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 84.

<sup>2</sup> - القرار رقم 390680، مؤرخ في 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007، ص 411.

<sup>3</sup> - حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة -1، 2020، ص 138.

<sup>4</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 127.

ولما كان الثابت - في قضية الحال- أن أرض الطاعن أصبحت محصورة بعد إنجاز الطريق الجديد من قبل مصالح الطرقات والحصور وأن الخبير بين أن الجهة التي تؤدي إلى الطريق لا تحدث ضررا للجار، ومن ثم فإن قضاء المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف لديهم وبقضائهم من جديد برفض طلب الطاعن يكونوا قد خالفوا القانون».<sup>1</sup>

ثانيا: أحكام حق المرور.

متى توافرت الشروط التي سبق شرحها وبموجب القانون يكون للجار مالك الأرض المحصورة، حق المرور من أرض جاره بالقدر اللازم لاستعمال واستغلال أرضه على لوجه المألوف، وهذا مقابل تعويضه مناسب للأضرار التي يمكن حدوثها.

### (1) مقابل حق المرور (التعويض):

يتم دفع التعويض في حق المرور مناسب للأضرار المحتمل وقوعها والتي قد تلحق بمالك الأرض التي يتم عليها الممر، فيقدر بالضرر وليس بالمنفعة، فإذا لم يوجد ضرر لا يكون هناك تعويض، وهذا حسب نص المادة 693 من القانون المدني والتي نصت على أنه: «...أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك».<sup>2</sup>

غير أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا هل يدفع مبلغ التعويض مسبقا أم لا فيظهر أنه لم يجعل دفعه مسبقا، وإلا لو أراد ذلك لنص عليه بخلاف المشرع الفرنسي الذي اشترط دفع التعويض مسبقا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- القرار رقم 559885، المؤرخ في 15/11/1989، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 1991، ص 27.

<sup>2</sup>- مقالاتي موني، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، مرجع سابق، ص 259-260.

<sup>3</sup>- قاشي علال، مرجع سابق، ص 145.

كما نصت المادة 1701<sup>1</sup> من القانون المدني الجزائري على أنه في حال ما إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضه بإمكانه دفع المبلغ دفعة واحدة أو على أقساط مساوية تتناسب مع الضرر الناجم عن استعمال الممر ويسقط حقه في المطالبة بالتعويض إذا سكت مدة 15 سنة حسب نص المادة 700<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري وهي المدة الكافية لحصول صاحب الأرض المحصورة على حق المرور بالتقادم الذي أشرنا إليه سابقاً.<sup>3</sup>

وهذا تطبيقاً لنص المادة 699 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أن: «حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة يعد بمثابة سند ملكية للارتفاق ويصبح تابعا للعقار الذي أنشئ من أجله».

## (2) حق المرور في حالة تجزئة العقار بتصرف قانوني:

إذا باع المالك جزئين من عقاره لشخصين مختلفين أو باع جزء واحتفظ بالجزء الآخر، ويستوي ذلك مع المبادلة، كما قد ينشأ الحصر نتيجة القسمة إذا وقع نصيب أحدهم في الجزء الذي يتصل فيه الأرض بالطريق العام، وحسب نص المادة 697 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه: «إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار بسبب بيع أو مبادلة أو قسمة أو من أي معاملة أخرى، فلا يطلب حق المرور على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات».

فلا يستطيع مالك الجزء المحصور عن الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض أخرى غير الأرض التي تمت تجزئتها، بل لا يكون له حق المرور إلا على جزء الأرض التي أدت إلى تجزئتها إلى هذا الحصر.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 701 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 700 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 130.

فحصر الأرض تتحقق بفعل إرادي من صاحب الأرض ولذلك لا مجال لتحميل الأراضي المجاورة بحق المرور نتيجة هذا الحصر الناشئ عن تجزئة العقار بتصرف قانوني.<sup>1</sup>

يعني أنه يجب أن تكون تجزئة العقار قد تمت على تصرف قانوني كبيع أو وصية... أما إذا لم تتم بناء على تصرف قانوني كنزع الدولة ملكية جزء من العقار في اختيار موضع المرور بأن يكون أحد أجزاء العقار المجزأ فإذا لم يكن ممكناً فعلى القاضي الرجوع إلى القواعد العامة.<sup>2</sup>

### (3) أثر التقادم في تعيين موضع الممر:

إذا توافرت شروط انحصار الأرض عن الطريق العام وأصبح لمالك الأرض المحصورة، حق المرور في الأراضي المجاورة، فإن هذا الحق لا يتقادم بعدم استعماله مهما طال الأمد على عدم استعماله للأرض المحصورة، فهو قيد جرد على حق الملكية ما بقيت شروط هذا القيد قائمة.<sup>3</sup>

لكن تثور مسألة التقادم بشأن تعيين الممر وطريقة المرور فيه، فإذا كان الأصل أن تعيين الممر وطريقة المرور يتم بالاتفاق أو بالقضاء، فإن مالك الأرض المحصورة قد لا ينتظر الاتفاق أو حتى صدور الحكم بشأن ذلك، فيحتار موضعاً من أرض جاره ينفذ منه إلى الطريق العام<sup>4</sup>، فإذا سكت مالك الأرض المجاورة ولم يعترض وضل مالك الأرض

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup> - علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، قيد عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 51.

<sup>3</sup> - ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة، مرجع سابق، ص 43.

<sup>4</sup> - مقلاتي موني، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، مرجع سابق، ص 289.

المحصورة بياشتر المرور فعلا مدة 15 سنة، فيسقط حق الجار في الاعتراض<sup>1</sup>، وكما أشارت المادة 702 من القانون المدني الجزائري على أنه: «إن ارتفاق المرور في حالة العقار المحصورة، ولو كان غير متواصل تترتب عليه دعوى الحيازة حتى ولم يتم لصاحب العقار المحصور من حيث القاعدة وكيفية الارتفاق».

يعني أنه في العقار المحصور إذا لم يكتسب العقار بالتقادم فإنه يكسب عن طريق دعوى الحيازة.<sup>2</sup>

#### (4) انقضاء حق المرور:

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الخاصة، أن حق الارتفاق كحق مترتب على حق الملكية، باعتبار حق المرور من الارتفاقات وبذلك يخضع لما تخضع له سائر الارتفاقات الخاصة من حيث إنشائها وانقضائها، فقد جاء في المادة 878 من القانون المدني الجزائري أنه: «تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً أو بإجماع العقار المرتفق في يد مالك واحد ويعود ح الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين».

فبالنسبة لارتفاق المرور ينقضي منطقياً بموجب زوال الحصر، بقوة القانون إلا أن المشرع جاء بحكم مخالف في المادة 699<sup>3</sup> من القانون المدني الجزائري بنصه على بقاء حق المرور ولو بعد زوال الحصر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - ولد خصال محمد، قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة، مرجع سابق، ص 44.

<sup>2</sup> - علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، مرجع سابق، ص 52.

<sup>3</sup> - المادة 699 من القانون المدني الجزائري: «إن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة يعد بمثابة سند ملكية للارتفاق ويصبح تابعا للعقار الذي أنشئ أجله أو إذا كان ارتفاق المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه، عارضا كان أو نهائيا».

<sup>4</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008، ص 146.

وخلاصة القول أنه زوال السبب الذي أدى إلى إنشاء حق المرور يزول هذا الحق لزوال الانحصار وبالتالي انقضاء الحاجة إلى الارتفاق إلا إذا تمت حيازة الممر لمدة خمسة عشر سنة، إذ يكتسب هذا الحق بواسطة الحيازة التي تصبح بمثابة سند لملكية حق الارتفاق.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### القيود الراجعة للانتفاع بموارد المياه

يعتبر استخدام المياه ذو أهمية كبيرة للإنسان وأنشطته اليومية والإنتاجية. يعتمد تطور النشاط الاقتصادي في أي منطقة جغرافية على كيفية إدارة واستغلال نظم المياه المتاحة، نتيجة لذلك، تعد الموارد المائية عنصرا استراتيجيا في سياسات الدولة.<sup>2</sup>

حيث تخصص هذا الفرع إلى حق ارتفاق المسيل أو الصرف كقيد على الملكية العقارية الخاصة (أولا) وإلى ارتفاق المجرى (ثانيا) ثم يليه حق الشرب (ثالثا).

#### أولا: حق ارتفاق المسيل أو الصرف "Servitude d'écoulement des eaux".

حق المسيل أو الصرف هو الحق الذي بموجبه يحق لمالك الأرض البعيدة عن المصرف العام أن يستعمل المصرف الخاص المملوك لجاره بعد أن يستوفي الجار حاجته، يعرف أيضا بحق مرور المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة من ملك الغير، سواء كان ذلك الماء مسيلا من البيوت أم ماء أمطار، أم ماء غير صالح لري الأراضي الزراعية.

<sup>1</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 135.

<sup>2</sup>- مقلاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 346.

**(1) صور حق ارتفاع المسيل:**

حق ارتفاع المسيل يمكن أن يتخذ في ملك الغير صورتين، صورة الصرف المباشرة وصورة الصرف الغير المباشر.

**أ- الصرف المباشر:**

يتم فيه الصرف مباشرة باستعمال مصرف الأرض المجاورة، فمن ينشأ مصرفاً خاصاً يعتبر مالكا له، ويصرف مياه الري الزائدة عنه قبل غيره من الملاك المجاورين.<sup>1</sup>

**ب- الصرف الغير المباشر:**

يتقرر حق الصرف الغير المباشر لصاحب الأرض البعيدة عن المصارف، طالما كان بحاجة إلى تصريف المياه الزائدة عن حاجة أرضه، وذلك مقابل دفع تعويض عادل ومسبق لمن تمر مياه الصرف غير أرضه، وذلك كما هو الحال بشأن حق المجرى، غير أن يشترط لذلك أن يقتصر تقرير حق الصرف على أراضي الجيران التي تمر بها مياه الصرف متجهة للمصب في مصرف عام لا في مصرف خاص.<sup>2</sup>

كما نص المشرع على صورة أخرى للمسيل، وذلك في الفقرة الثانية من المادة 98 من قانون المياه: «يتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي ولاسيما مياه الأمطار والثلوج والينابيع غير المجمعة».<sup>3</sup>

يفهم من فحو المادة أن على صاحب الأرض المنخفضة أن يتحمل ارتفاع سيل المياه الطبيعية على عقاره من العقار العلوي، والملاحظ أن المشرع لم يقرر على صاحب العقار

<sup>1</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص ص 115-116.

<sup>2</sup>- بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 145.

<sup>3</sup>- قانون رقم 05-12، المتعلق بالمياه، مرجع سابق.

العلوي أي تعويض على ذلك، والأرجح أن يكون ذلك بسبب عدم تدخل إراداته في سبيل هذه المياه، وفي مقابل ذلك ألزم المالك بوضع سقف بنائاته لتتدفق المياه على أرضه أو على الطريق العمومي، ومنعه من جعلها تسيل على عقار جاره.<sup>1</sup>

## (2) شروط حق المسيل:

لقيام حق المسيل أو الصرف يتطلب توفر بعض الشروط:

### أ- يجب أن يكون طالب حق المسيل جارا لمالك الأرض:

لكي يحق لطالب المسيل طلب صرف المياه الزائدة عن حاجته أو غير الصالحة للزراعة لابد من توفر صفة الجيرة، أي أن تكون الأرض التي يوجد فيها المصرف الخاص تجاوز أرض طالب الحق، في هذه الحالة لا يقتصر طلب المرور على أرضه فقط وإنما لاستعمال مصرفه الخاص أيضا. هناك حالة أخرى أين نحتاج إلى أرض المالك المجاور أو عدة ملاك مجاورين للمرور عليها حتى نصل إلى المصرف العمومي لإسالة المياه الزائدة عن الحاجة.

بشكل عام فإن حق المسيل لا يتقرر إلا بحكم الجيرة، وقد يكون الجار واحد أو يمتد إلى عدة جيران، وهذا حسب البعد والمسافة التي يقطعها للوصول إلى المصرف العمومي.<sup>2</sup>

### ب- أن يستوفي مالك المصرف الخاص حاجته منه:

يعني أنه لكي يتمكن طالب المسيل طلب التصريف في المصرف الخاص بالجار، يجب أن يكون هذا المصرف قادرا على استيعاب تلك الزيادة. أما إذا كان المصرف يكفي

<sup>1</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup>- مخلوط غانية، محمودي نوال، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 35.

فقط لتلبية احتياجات مالك هذا الأخير، ففي هذه الحالة لا يمكن لطالب المسيل أن يطلب من المالك استخدام هذا المصرف.<sup>1</sup>

### ثانياً: حق ارتفاق المجرى.

قد تكون الأرض بعيدة عن منبع المياه، فلا تمر بها أو بجوارها مسقاة، حينها لا مناص من أن يتقرر لصاحبها حق المجرى، أي الحق في أن تمر المياه عبر أرض جاره إلى أرضه، ومن هنا كان حق المجرى هو حق صاحب الأرض البعيدة عن مورد المياه في أن تمر بأرض جاره المياه اللازمة لري الأرض البعيدة عن هذا المورد. إذ يخول هذا الحق للغير حقوقاً على أرض غير مملوكة له، فهو قيد مقرر على الملكية العقارية لمصلحة الغير.<sup>2</sup>

لثبوت هذا القيد لابد من توافر شروط:

#### أ- أن يكون طالب الحق جاراً لمالك الأرض:

يجب أن يكون الشخص الذي يطالب بحق إنشاء مجرى مائي جاراً، أي مالكا للأرض المجاورة التي يرغب في إنشاء المجرى فيها. من ناحية أخرى، يثبت حق المطالبة بالمجرى لمن يملك حق ملكية العقار، مما يعني أنه يجب أن يكون له حق عيني على العقار يمكنه من استعماله واستغلاله والتصرف فيه، لذا يمكن لمالك العقار المطالبة بحق المجرى لصالح عقاره، بينما لا يحق لأصحاب الحقوق الشخصية المطالبة بهذا الحق بشكل مباشر لأن

<sup>1</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 732.

<sup>2</sup> - شيبات سارة، "القيود الواردة على الملكية العقارية والمتعلقة بالموارد المائية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، العدد 15، 2017، ص 160.

حقوقهم لا تتعلق مباشرة بالعقار، يمكن بهؤلاء المطالبة بحق المجرى عن طريق مالك الحق العيني.<sup>1</sup>

ب- أن تكون أرض الجار المقرر لها حق المجرى بعيدة عن مورد المياه:

لكي يتقرر للجار الحق في المجرى يجب أن تكون أرضه بعيدة عن المسقاة فلا تهم المسافة التي تفصل بين الأرض التي تحتاج إلى الري والأرض التي توجد فيها المسقاة، سواء كانت المسافة شاسعة أو قليلة، وسواء كانت هناك عدة أراضي تفصل بينهما أو هناك أرض واحدة، فإنه يتقرر للأرض البعيدة عن مورد المياه الحق في المجرى على هذه الأراضي التي تفصل بينها وبين الأضر الموجودة فيها المسقاة.<sup>2</sup>

ج- أن لا تتوفر للجار وسيلة أخرى تمكنه من إيصال المياه إلى أرضه:

يتقرر حق المجرى حين لا تكون للجار وسيلة أخرى لوصول مياه الري عن طريقها، فإذا كانت لديه وسيلة أخرى للري، كأن يستطيع ري أرضه ريا كافيا عن طريق بئر أو مروى آخر، حصل عليها بالاتفاق مع جيرانه الآخرين، فليس ثمة حاجة إلى حق مجرى في أرض الجار، إذ هو في غنى عنه بالوسائل الأخرى، بشرط أن تكون هذه الوسائل كافية لري أرضه ريا كافيا، معنى ذلك أنه لا يلزم لثبوت حق المجرى أن تكون الأرض البعيدة عن مورد المياه محرومة حرمانا تاما من وسائل الري، بل يكفي أن تكون مواردها غير كافية ليثبت لصاحبها حق إجراء ما يكفي لسقيها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- مقالاتي موني، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، مرجع سابق، ص 349.

<sup>2</sup>- مخلوط غانية، محمودي نوال، مرجع سابق، ص 32.

<sup>3</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 113.

د- دفع تعويض عادل:

يفرض القانون على المالك قبول مرور المياه اللازمة لري الأراضي البعيدة عبر أرضه، ويحق له الحصول على تعويض عادل مقابل فقدانه حق الانتفاع بأرضه، يشمل هذا التعويض جميع الأضرار الناجمة عن إنشاء المجرى ويتضمن كافة الأضرار التي تلحق بالأرض بسبب المجرى، حيث يجب أن يدفع مقدما لكل المتضررين من تقرير الحق، ويحدد الخبراء مبلغ التعويض قبل بدء العمل، يحق لمالكين المتضررين رفع دعوى لوقف الأعمال إذا لم يدفع هذا الأخير.<sup>1</sup>

ثالثا: حق الشرب.

إن الماء مورد طبيعي محدود وأساسي للحياة والاستمرار، وحق الأرض فيه ثابت لا يمكن الاستغناء عنه، مما نتج عنه حق الشرب كقيد مقرر بالقانون حسب طبيعة الأماكن التي فرضت على الملاك المجاورين، ويضمن حق الشرب الاستفادة من الإمدادات الموجودة للمياه اللازمة لإعمال حق شرب الأراضي الفلاحية البعيدة عن موارد المياه العامة من مساقى الملاك المجاورين لها.<sup>2</sup>

بالرجوع للفقهاء نجد أنه عرف حق الشرب بأنه الحق في نصيب الماء لسقي الزرع، ويعرف كذلك بأنه حق الشخص في أن يروي أرضه من مسقاة خاصة مملوكة لشخص آخر<sup>3</sup>، أي هو حق استخدام مياه مسقاة خاصة مملوكة للغير في ري الأرض.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- مقالاتي موني، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، مرجع سابق، ص ص 351-352.

<sup>2</sup>- بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 113.

<sup>3</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 107.

<sup>4</sup>- بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 113.

كما تنص المادة 692 من القانون المدني الجزائري على أنه: «الأرض ملك لمن يخدمها، وتعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية تحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث والتوزيع، واستعمال واستغلال المياه».

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن ملكية المياه هي ملك من أملاك الدولة، ولا تعتبر بأي حال ملكية خاصة يمكن الاستحواذ عليها بالاستلاء، وتحدد النصوص الخاصة كيفية البحث والتوزيع واستعمال واستغلال هذه المياه، فلا يجوز حرمان أحد من الشرب وسقي أرضه من مجرى المياه، لأن المنابع تشكل جزءا من الملكية العامة للري، وأن المياه الطبيعية باعتبارها ملكية عامة تستغل بموجب عقد امتياز أو بموجب رخصة إدارية.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قصد وراء استعماله لكلمة الشرب في قانون المياه، بأنها تلك المياه الصالحة للاستهلاك والمخصصة للشرب والاستعمال المنزلي... إلخ، وهذا المعنى لا يتوافق مع ما جاء في قيد الري الذي يعني حصول الملاك المجاورين على المياه التي يحتاجونها لسقي أراضيهم وزراعاتهم بعد استيفاء المالك حاجته.<sup>2</sup>

ولثبوت قيد الشرب للمالك الجار، يلزم توافر جملة من الشروط التالية:

### 1. أن يكون للمالك مسقاة خاصة:

المسقاة الخاصة هي مجرى ماء معد للري، ينشئه المالك في أرضه لريها، ويحد القانون من سلطة المالك المطلقة في الاستئثار بمسقاته، بإعطاء الملاك المجاورين حق الشرب عليها لتمكينهم من أراضيهم، وهناك من وصف هذا القيد بالقيد الخطير على حق

<sup>1</sup> - بودقزام سامية، إغاث ربيحة، "الارتفاقات المرتبطة باستعمال الموارد المائية -دراسة فقهية قانونية تحليلية-"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة الجزائر 1، العدد 02، المجلد 04، لسنة 2021، ص 977.

<sup>2</sup> - مخلوط غانية، محمودي نوال، مرجع سابق، ص 29.

المالك في الاستثناء باستعمال مسقاه الخاصة، فبمقتضى ذلك، يعتبر انتفاع أرض بمسقاء خاصة أو مصرف خاص مملوك للغير قرينة على أن لتلك الأرض حق الانتفاع بهذه المسقاء أو بهذا المصرف. وللجار أن يستوفي حاجته من مياه مسقاء جاره المالك، فيروي أرضه منها ربا كافيا، حتى لو كانت لديه وسائل أخرى فهو غير مجبر للجوء إليها مادامت عنده مسقاء خاصة تكفيه لري أرضه.<sup>1</sup>

## 2. أن يكون للجار الحق في الري بحكم الجوار:

متى يستوفي الشخص حقه من المسقاء الخاصة المجاورة لابد أن يكون هناك تلاصق بين العقار الذي توجد فيه الأرض المحتاجة، وهناك من الفقهاء من يقول أنه يستلزم تلاصق المسقاء الخاصة بالعقار الذي يحتاج الري لكي يستوفي مالكا حقا في السقي، واستند هذا الاتجاه الفقهي على التوسع فيه.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### القيود المتعلقة بالمسافات

رغم أن المشرع منح كل صاحب ملكية عقارية حق البناء عليها، إذا كانت هذه الملكية تدخل ضمن الأراضي القابلة للتعمير، إلا أن الحياة الخاصة حرية مضمونة دستوريا لكل مالك، مما يتطلب احترامها، ومن ثم استوجب على المشرع وضع قيود على إقامة المنشآت فيها خاصة بين الملاك المتجاورين والمتلاصقة عقاراتهم، حيث يتطلب على كل مالك

<sup>1</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 109.

<sup>2</sup>- مخلوط غانية، محمودي نوال، مرجع سابق، ص 30.

ضرورة ترك مسافة معينة عند عملية البناء فيما يخص المطلات "les vues" (الفرع الأول) والمناور "les jours" (الفرع الثاني).<sup>1</sup>

### الفرع الأول

#### حق ارتفاع المظل

يقصد بالمطلات فتحات المباني التي يمكن النظر من خلالها إلى الخارج، في الوضع العادي للإنسان أي في حالة وقوفه أو جلوسه، كالنوافذ والشرفات أو البلكونات والأبواب.<sup>2</sup>

أولاً: أنواع المطلات.

يوجد نوعان من المطلات، المطلات المواجهة والمطلات المنحرفة.

#### 1- المطلات المواجهة "Vues droites":

حيث تسمح مطلات المواجهة بالنظر مباشرة على الجار ورؤية من بداخله مباشرة دون الحاجة إلى الانحناء، إلى الخارج يمينا أو يسارا. ولذلك فإن المطلات المواجهة تفترض أن يقع على عقار الجار كله أو بعضه في مواجهتها. يعتبر هذا النوع من المطلات أكثر مضايقة للجار من المطلات المنحرفة، لأنها تؤدي الإطلال مباشرة على الجار مع ما في ذلك من اقتحام خصوصية وتقييد حرته داخل ملكه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حداد بديدة، مرجع سابق، ص 145.

<sup>2</sup> - بلخير حمداني، "القيود الخاصة بفتح المطلات والمناور في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي"، جامعة أحمد دارية، أدرار، المجلد 06، العدد 01 لسنة 2022، ص 10.

<sup>3</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 145.

## 2- المطلات المنحرفة "Vues obliques":

هي التي لا تسمح بالنظر إلى ملك الجار إلا بالاتفات إلى اليمين أو اليسار أو الانحناء إلى الخارج، ولذا فإنها تفترض أن حد ملك الجار يكون زاوية مع حائط الملك الذي توجد فيه الفتحات، أو وجود ملك على مسافة بعيدة من الفتحات فلا يمكن رؤيته إلا بالانحناء إلى خارج تلك الفتحات.<sup>1</sup>

## ثانيا: شروط حق ارتفاع المطلات.

يشترط أن تكون هنالك بناية وأن يكون مطل يظل على ملك الغير، وهذا الغير قد يكون جار.

تنص المادة 709 من القانون المدني الجزائري على أنه: «لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متري، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل أو من الحافة الخارجية للشرقة أو من النتوء».

تضيف المادة 710 من نفس القانون على أنه: «لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين سنتمترا من حرف المطل، على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام».

يفهم من المادتين أن يتطلب القانون لفتح مطل سواء كان مواجهها أو منحرفا ترك مسافة معينة بين المطل وحدود ملك الجار، ولكن هذه المسافة تختلف في المطل المواجه على المطل المنحرف، كما تختلف طريقة قياسها، فالمسافة الواجب تركها في حال المطل المواجه، هي مترين (2 mètre) من ظهر الحائط الذي به المطل إلى حدود ملك الجار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بلخير حمداني، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

أما بالنسبة للمطلات المنحرفة فحسب نص المادة 710 أعلاه، المسافة الواجب مراعاتها في فتحها هي ستين سنتيمتر (60 cm)، وتحسب من حرف المطل المنحرف إلى ملك الجار.<sup>1</sup> في حال قيام المالك بفتح مطل دون الالتزام بالمسافة القانونية، يجوز طلب إزالته حتى وإن لم يلحق ضرر بأحد نتيجة فتح المطل. وهذا ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم 390416 الصادر بتاريخ 2007/02/14 المبدأ: «قانونية المطل تتوقف على احترام المسافة المقررة قانوناً وليس على الضرر».<sup>2</sup>

تجدر الإشارة أنه في حالة إجراء حق ارتفاع المطلات، يجب الالتزام بالمسافة القانونية التي حددها المادة 709 من القانون المدني وعدم تطبيق المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ذلك لأن المادة 24 من هذا المرسوم، التي استند إليها القضاة تتعلق بإنشاء وإقامة العمارات وتعليتها. وترك المسافة بينها وفقاً لمعايير تقنية، فكلما زاد ارتفاع المبنى، تزداد المسافة الواجب تركها بحيث لا تقل عن أربعة أمتار، وكلما انخفض ارتفاع المبنى تقلصت المسافة إلى ما يقل عن مترين، مما يشكل ارتفاع المنظر.<sup>3</sup>

**ثالثاً: حكم حق ارتفاع المطلات المفتوحة دون التقيد بالمسافة القانونية.**

كما ذكرنا سابقاً أن يجوز للجار الحق في الاعتراض، إذا قام المالك بفتح مطلات في ملكة دون التقيد بالمسافة القانونية المقررة، والمطالبة بسدها ولو لم يصبه ضرر من جراء فتحها. ومن بين قرارات المحكمة العليا بشأن ذلك قرار 390416 مؤرخ في 2007/02/14 السالف الذكر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بلخير حمداني، مرجع سابق، ص 11.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390416، مؤرخ في 2007/02/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007، ص 407.

<sup>3</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص ص 76-77.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 78.

لأن فتحه على هذا النحو يعتبر اعتداء على ملك الجار، وقد يترتب على تركه أن يكسب صاحبه حق ارتفاقا بالمطل وعلى القاضي في هذه الحالة أن يحكم بسبب المطل، متى طلب الجار ذلك دون أن يبحث فيما إذا كان هذا الأخير قد أصابه ضرر من فتحه، وفي هذا الصدد يجوز للمحكمة تحويل المطل إلى منور، وذلك بسد الجزء الأسفل منه بحيث تصبح قاعدته أعلى من قامة الإنسان العادي، وإذا سكت الجار عن الاعتراض على هذا المطل وتسامحا منه، فإن فتحه على أقل من المسافة القانونية لا يؤدي إلى كسب حق ارتفاق المطل، مهما مضى عليه من زمن، لأن الحيابة لا تقوم على عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح، ويستفاد هذا التسامح من وقائع تدل على أن الجار لا يشعر بعبء يقع عليه ن جراء فتح هذا المطل، كأن تكون بين الجارين علاقة قرابة، أو يكون ملك الجار الذي فتح عليه المطل محاطا بسور يمنع النظر إليه.<sup>1</sup>

وفي حالة عدم اعتراض الجار لهذه المسافة القانونية لفتح المطل طيلة خمسة عشر سنة، وكانت الحيابة مستوفية لشروطها، وليست على سبيل التسامح، فإن صاحب المطل يكسب حق الارتفاق بالتقادم.<sup>2</sup>

غير أن هناك مطلات يجوز فتحها دون مراعاة المسافة التي يشترطها القانون:

- إذا كان المطل المنحرف مواجهها في الوقت ذاته للطريق العام، فإن فتح المطل في هذه الحالة لا يفتقد بمسافة معينة من ملك الجار من أي من جانبي المطل، ومرد هذا الحكم هو أن الطريق العام مخصص للمنفعة العامة بما يمكن الجميع من الاشتراك في الانتفاع به والإطلال عليه خاصة، وبالتالي تسري عليه القواعد المنظمة لاستغلال المرافق العامة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، مرجع سابق، ص 238.

<sup>2</sup> - سقني سميرة، مرجع سابق، ص 78.

<sup>3</sup> - بلخير حمداني، مرجع سابق، ص 11.

- المطلات التي تكشف من العقار المجاور على حائط لا نوافذ له، ما لم تنهدم هذه الجدران، أو المطلات التي لا تكتشف إلا الأسطح أو التي لا يبصر الناظر منها إلا السماء، فالحكمة من قيد المسافة في هذه الحالات منعدمة، ومن ثم يجوز فتحها على أية مسافة كانت، بل يجوز فتحها في الجدار المقام على الخط الفاصل بين عقارين.<sup>1</sup>
- الأبواب ومداخل العقار هي ليست مطلات، بل الغرض منها الدخول والخروج من العقار.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

#### حق ارتفاع المناور

أولاً: تعريف المناور.

تتمثل المناور في الصفحات الصغيرة في الحائط التي تسمح فقط بمرور الهواء والضوء، دون إمكانية الإطلال منها على العقار المجاور.<sup>3</sup>

لكن لم يشترط المشرع أية مسافة قانونية لفتحها وذلك من خلال نص المادة 711 من القانون المدني الجزائري: «لا تشترط أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور».

إنّ فالتقيد الوحيد في حق ارتفاع المناور هو الارتفاع عن أرض الغرفة بمترين، وهو ارتفاع يفوق قامة الإنسان المعتاد، يعني له الحرية في فتح ما شاء من المناور بشرط التقيد بارتفاع مترين من الأرض.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة قيد المطلات والمناور وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة العقيد محند أولحاج، البويرة، العدد 5، 2018، ص 384.

<sup>2</sup>- سقني سميرة، مرجع سابق، ص 78.

<sup>3</sup>- بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 132.

<sup>4</sup>- سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 75.

ولا يجوز بذلك أن يعترض عليه صاحب العقار المجاور بالحرية الشخصية، لكن يحق لهذا الأخير أن يبني على حافة ملكه ولو أدى ذلك إلى سد المناور دون مسؤولية عليه من مجرد البناء.<sup>1</sup>

ويراعي أيضا إذا كان فتحها يشيء استعمالها، كأن يعتلي شيئا يطل منها على ملك الجار أو اعتياده أن يلقي منها المحلفات على ملك الجار، يعني استعماله غير مشروع ولا يتفق مع ما نص عليه المشرع: «مرور الهواء والضوء».<sup>2</sup>

### ثانيا: حكم المناور.

إن المناور التي لم تستوفي شرط الارتفاع القانوني المقدر بمترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، فيعتبر في هذه الحالة مطلا، وليس منورا، نظرا لمدى كفايتها ليس كآلية مزدوجة للإنارة والتهوية حماية لحفظ حقوق الجوار وما يترتب عنها من مضار.

أما المشرع الفرنسي فضبط ارتفاع المناور في المادة 677 من القانون المدني الفرنسي التي فرضت عدم جواز إنشاء نوافذ ومناور سوى على ارتفاع ستة وعشرين ديسيمتر (ثمانية أقدام) من أرض الغرفة المراد إنارتها إذا كانت في الطابق الأرضي، وعلى ارتفاع عشرة ديسيمتر (ستة أقدام) فوق الأرض إذا كانت طوابق علوية.

ويتضح أن التشريعات محل الدراسة لم تتفق على ارتفاع موحد لحق المنور إذا اعتبر المشرع الجزائري بمترين ويبدأ حسابه من أرض الغرفة محل الإنارة دون تجديد لمستويات المنور بالنسبة للسكن ذو طوابق لأنه كلما ينخفض يقل الارتفاع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 150.

<sup>2</sup> - مقالاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية في التشريعات المقارنة، مرجع سابق، ص 243، 244.

<sup>3</sup> - بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 195.

## المبحث الثاني

### قيود الجوار العامة

تعد قيود الجوار العامة من المواضيع الأساسية في القانون المدني، نظرا لدورها في تنظيم العلاقات بين الأفراد والحفاظ على الاستقرار الاجتماعي، فالتعايش السلمي بين الجيران يعتمد بشكل كبير على مدى احترام كل طرف لحقوق الطرف الآخر.

ومن هذا المنطلق، سنتطرق في هذا المبحث إلى قيد التعسف في استعمال الحق (المطلب الأول) الذي يعتبر أساسي لمنع الأفراد من الاستعمال والانتفاع من حقوقهم بطرق تضر بالآخرين وتتنافى مع مبادئ العدالة والإنصاف، وعليه سنبين الطبيعة القانونية لهذا القيد، وكذا معايير التي تساعد في تحديد حالات التعسف، كما سنتطرق إلى مسألة مضار الجوار غير المألوفة (المطلب الثاني)، موضحين الشروط التي تجعل هذه المضار قابلة للتدخل القانوني والحالات التي تتطلب التدخل لضمان عدم الإضرار بالحقوق المتبادلة بين الجيران.

### المطلب الأول

#### التعسف في استعمال الحق كقيد على الملكية العقارية

لقد أقام المشرع الجزائري مسؤولية على عاتق المالك عن الأضرار غير المألوفة التي لحقها بجاره على قيد عام، وهو عدم استعمال حق الملكية استعمالا تعسفيا، وقد اختار المشرع لفظ "التعسف" لوصف أفعال التي تسبب أضرارا غير مألوفة للجيران.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013، ص 82.

حيث يكون هناك تعسف في استعمال الملكية الخاصة، إذا ألحق صاحب الحق ضررا بالغير، سواء كان ذلك عن قصد أو دون قصد، فعلى سبيل المثال، الشخص الذي يبني جدارا يتسبب في حجب الضوء والهواء عن منزل جاره يعتبر متعسفا في حقه.<sup>1</sup>

لابد أن يكون استعمال الحق سبيلا إلى تحقيق المصالح ودفع المفساد، ويعد التعسف في استعمال الحق من أهم القيود على سلطات المالك مراعاة للجوار.<sup>2</sup>

سننظر في هذا المطلب إلى مفهوم التعسف في استعمال الحق (الفرع الأول)، الذي سنبين من خلاله تعريف هذا الأخير وطبيعته القانونية، ثم تليه معايير التعسف في استعمال الملكية الخاصة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مفهوم التعسف في استعمال الحق

لا يكفي لاعتبار الفعل المرتكب قانونيا بموجب استعمال الحق أن يلتزم الفاعل بالحدود الموضوعية المنصوص عليها في القانون فحسب، بل يجب أيضا أن يكون استخدامه للحق قد تحقق وفقا لمصالح التي تقرر الحق من أجلها. إذا انتفت النية السليمة، فإننا نكون في نطاق التعسف في استعمال الحق<sup>3</sup>، وللتوسع أكثر في مفهوم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، سننظر لتعريفه اللغوي والقانوني (أولا) وكذا طبيعته القانونية (ثانيا).

<sup>1</sup> - علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، مرجع سابق، ص 3.

<sup>2</sup> - سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 66.

<sup>3</sup> - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ص 79.

أولاً: تعريف التعسف في استعمال الحق.

لتحديد تعريف التعسف في استعمال الحق ينبغي التطرق لتعريفه لغة وكذا قانوناً.

### 1- تعريف التعسف لغة:

كلمة التعسف مأخوذة من الفعل: عسف، حيث أن العسف هو السير على غير الهدى، وركوب الأمر من غير تدبير، ويقال عسف فلان فلانا: إذا ظلمه، ورجل عسوف إذا كان ظلوماً ولم يقصد الحق، وأعسف: إذا أخذ غلامه بأمر شديد، والعسف هو الأجير والعبد المستهان به، ومنه أيضاً عسف الولاية وإسراعهم إلى الظلم.

يستخلص من كل هذه التعاريف أن التعسف من الناحية اللغوية يعني أمرين: - إما التخبط وإما الظلم، وكلاهما يحمل معنى الإساءة والإضرار وهنا جوهر التعسف عند أهل الإصلاح.<sup>1</sup>

### 2- تعريف التعسف قانوناً:

المشرع الجزائري وصف الاستعمال التعسفي بالخطأ الذي يلزم مرتكبه بالتعويض، فالقانون لا يحمي الحق ومستعمله، إلا إذا احترام حدود حقه ولم يصل استعماله حد الإضرار بالغير، كما أن المشرع لم يعرف التعسف وإنما أشار إلى المعايير التي يقوم عليها.<sup>2</sup>

وذلك بموجب المادة 690 من التقنين المدني التي تنص على أنه: «يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة، وعليه أيضاً مراعاة الأحكام الآتية».

<sup>1</sup> - صنوبر أحمد رضا، مرجع سابق، ص ص 79-80.

<sup>2</sup> - علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، مرجع سابق، ص 6.

بالإضافة إلى المدة 124 مكرر التي تنص على أنه: «يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية:

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

ثانيا: الطبيعة القانونية للتعسف في استعمال الحق.

يقصد بطبيعة التعسف الأساس القانوني للتعسف في استعمال الحق، ولقد اختلف الفقه حول طبيعة التعسف في استعمال الحق، فانقسموا إلى اتجاهين، أحدهما، يرد مسؤولية الشخص المتعسف في استعمال حقه إلى نظام المسؤولية التقصيرية القائمة على أساس الخطأ، أما الاتجاه الثاني فيرد هذه المسؤولية إلى نظرية مستقلة عن المسؤولية التقصيرية.<sup>1</sup>

ومن خلال ذلك منهم من اعتبر التعسف تجاوزا للحق أو عملا دون حق، ومنهم من قال بأن التعسف والخطأ سواء، ومن هم من قال بأن التعسف خطأ من نوع خاص، وهناك من أخرج التعسف عن نطاق المسؤولية التقصيرية وربطها بمبادئ الأخلاق أو المبادئ الاجتماعية للحقوق.<sup>2</sup>

تزعّم الفقيه الفرنسي بلانيول Planiol الاتجاه القائل بأن التعسف في استعمال الحق لا يعدو أن يكون تجاوزا للحق l'abus de droit لا يعدو أن يكون تجاوزا للحق dépassement de droit، وهو بهذا المعنى عمل غير مشروع يندرج تحت أحكام

<sup>1</sup>- شيبات سماح، التعسف في استعمال الحق في إطار الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017، ص 21.

<sup>2</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 59.

المسؤولية التقصيرية، ومنطقه في ذلك أن الحق ينتهي حين يبدأ التعسف: le droit casse ou l'abus commence.

فقيام التعسف هنا يتحقق عن مجاوزة الحق ومن قول الأستاذ بلانيول يستخلص رايه المتمثل في كون التعسف والحق لفظان متناقضان، وهو يقر بأن الحقوق ليست كلها مطلقة، وأن استعمال الحق ينبغي أن يبني على أسباب مشروعة، فقد تأثر بلانيول بالمنطق الشكلي للمسؤولية التقصيرية الذي يجعلها قاصرة على الخروج عن الحق.<sup>1</sup>

يختلف التعسف في استعمال الحق عن الخروج عن حدود الحق، في أن الخروج عن حدود الحق أو تجاوز هذه الحدود، يدخل الشخص في نطاق ممنوع عليه، ويعتبر هذا التجاوز تعديا محضا على الغير، فإذا تجاوز المالك حدود حقه، كأن يمنع بأن يسمح لمالك الأرض المجاورة، التي تتصل بالطريق العام بأن يمر في أرضه، فيعتبر هذا المالك متعسفا في استعمال حقه، وذلك لأن جاره قد تضرر.<sup>2</sup>

أما فيما يخص نظرية التعسف في استعمال الحق في القانون الجزائري، فيجد هذا الأخير مصدره الحقيقي في أحكام الشريعة الإسلامية وتعرف بقاعدة المضارة في استعمال الحق. فقد وضع المشرع الجزائري نصا يقرر هذه النظرية وبين صور هذا التعسف في المادة 124 مكرر من القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، المعدل والمتمم للقانون المدني، وقد غير المشرع الجزائري موضع هذه المادة، إذ عاد إدراجها تحت قسم المسؤولية عن الأفعال الشخصية بدلا مما كانت عليه قبل هذا التعديل، حيث أدرجت المادة سابقا تحت الفصل الثاني الخاص بالأشخاص الطبيعية في المادة 41 التي ألغيت بموجب نفس القانون، كما أورد المشرع القاعدة نفسها في القسم الثالث الوارد تحت الكتاب الثالث المتعلق

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، مرجع سابق، ص ص 16-17.

<sup>2</sup> - علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، مرجع سابق، ص 8.

بالحقوق العينية، تحت الباب الأول المتعلق بحق الملكية بعنوان القيود التي تلحق حق الملكية في المادة 691 التي نصت على أنه: «يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بمالك الجار».<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### معايير التعسف في استعمال الملكية الخاصة

حدد المشرع الجزائري معايير قيام المسؤولية الناتجة عن التعسف في استعمال الحق في المادة 124 مكرر من القانون المدني، وتتنحصر في ثلاثة معايير أساسية، التي تتمثل في معيار قصد الإضرار (أولاً)، وعدم تناسب الفائدة من استعمال الحق مع جسامته الضرر (ثانياً) وكذا انعدام المصلحة المشروعة (ثالثاً).

#### أولاً: معيار قصد الإضرار.

يعتبر هذا المعيار أول صورة من صور التعسف وأكثرها وضوحاً، فلو أن المالك وهو يستعمل حق الملكية بدافع إحداث ضرر للجار دون أن تكون له منفعة من ذلك، كأن استعمله لحق الملكية تعسفياً يستوجب مسؤوليته، مثل ذلك أن يغرس المالك أشجار على أرضه بقصد حجب النور على جاره.<sup>2</sup>

يعتبر متعسفا المالك الذي يقيم حائطا في حدود ملكه يحجز الضوء ويمنع الهواء عن جاره دون نفع ظاهر له، أما إذا اقام الحائط ليستتر من أن يطل الجار على داره أو على حديقته فلا تعسف ولا تعويض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- شيبات سماح، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup>- علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، مرجع سابق، ص 16.

<sup>3</sup>- ولد خصال محمد، قيود الجوار على الأملاك الخاصة المتلاصقة في ضوء الأعمال القضائية، مرجع سابق، ص 12.

إذا أقام المالك مدخنة على ارتفاع عال لا يبتغ من وراء ذلك أي منفعة شخصية له، وإنما لمجرد حجب الضوء عن بناء جاره، أو المالك الذي يقيم سياجا عاليا يطيله باللون الأسود سوى لإظلام بناء جاره دون أي منفعة حقيقية تعود عليه من ذلك، أو أن يحفر أحد بئرا في أرضه لا يسقي منها ولكن لتغيض بئر جاره ففي هذه الأحوال لا ينطوي تصرف المالك على فائدة له.<sup>1</sup>

فإذا كان قصد إحداث الضرر هو العامل الأساسي الذي دفع الشخص لاستعمال الحق وإذا وقع الضرر وتبين أن صاحب الحق لم تكن له مصلحة في الاستعمال، أمكن في اعتبرا انتفاء المصلحة أو تفاهتها قرينة على توافر قصد الإضرار، فمعيار التعسف في هذه الحالة شخصي ذاتي، يقتضي الكشف عن نية صاحب الحق عن استعماله، وكما كانت النية أمرا نفسيا داخليا، فلا يمكن الكشف عنها إلا بالاستعانة ببعض المظاهر الخارجية، وعلى ذلك فقصد الإضرار يمكن الاستدلال عليه من انعدام مصلحة صاحب الحق أو تفاهتها.<sup>2</sup>

**ثانيا: عدم تناسب الفائدة من استعمال الحق مع جسامة الضرر.**

تمثل الصورة الثانية من صور تعسف المالك في استعمال حق ملكيته، حيث يشترط المشرع لوقوع فعل التعسف في استعمال الحق في هذه الحالة عدم تناسب الفائدة من استعمال الحق مع جسامة الضرر الذي أصاب الغير، بحيث تكون الفائدة المحققة قليلة الأهمية بالمقارنة مع ما يسببه الفعل من ضرر جسيم للغير، وقلة الفائدة هي دليل مادي على انحراف صاحب الحق عن سلوك مسلك أرجل العادي، وهذه لا يتبين فيها على وجه قاطع أن المالك قد قصد الإضرار بالجار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- شيبات سماح، مرجع سابق، ص 50.

<sup>2</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص ص 64-65.

<sup>3</sup>- شيبات سماح، مرجع سابق، ص ص 51-52.

بالتالي تتحقق مسؤولية المالك، إما لأنه عابث، أو أن عمله ينطوي على نية خفية للإضرار بالغير، أو يرمي إلى مصلحة محدودة، والظاهر أن هذا المعيار ليس معيارا ذاتيا كأول، وإنما هو معيار موضوعي، لأنه لا يستند إلى نفسية صاحب الحق، وإنما يقوم على التفاوت بينهما يترك أمره إلى المحاكم، التي تقضي فيه برأيها حسب الظروف والملابسات الخاصة بكل حالة.<sup>1</sup>

### ثالثا: انعدام المصلحة المشروعة.

عدم مشروعية المصلحة هي الصورة الثالثة من صور التعسف في استعمال الحق، فالحقوق قررت لتحقيق مصالح مشروعة لأصحابها ومن ينحرف باستعمال الحق لتحقيق مصلحة غير مشروعة يعد متعسفا في استعماله حقه.<sup>2</sup>

قد تكون أيضا المصلحة غير مشروعة إذا كان تحقيقها يتعارض مع النظام العام أو الآداب، وإذا كان المعيار في هذه الحالة ماديا في ظاهره، إلا أن النية كثيرا ما تكون العلة الأساسية لنفي المشروعية عن المصلحة، ويتحقق ذلك في عدة صور كتخصيص المالك منزله لمقابلات مخالفة للآداب العامة أو لتعاطي المخدرات.<sup>3</sup>

هذا المعيار يجمع بين المعيار الشخصي والمعيار الموضوعي فيأخذ صفات المعيار الشخصي لأن تحقيق مصالح غير مشروعة يكون بناء على دافع غير مشروع ويأخذ صفات المعيار الموضوعي لأنه ينظر فيه إلى مآل الفعل وما إن كان يؤدي إلى مصلحة غير مشروعة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، مرجع سابق، ص 25.

<sup>2</sup> - زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 99.

<sup>3</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 67.

<sup>4</sup> - شيبات سماح، مرجع سابق، ص 54.

## المطلب الثاني

## مضار الجوار غير المألوفة

لاشكّ أن الجوار ضرورة اجتماعية تقتضي التعاون بين الجيران، فليس للجار أن يسائل جاره عن كل ضرر يترتب على استعماله لملكه، لأن من شأن ذلك أن يغل يد المالك أو صاحب الحق فتتعطل المصالح والحقوق فإذا كان هذا الواجب مفروضا على سائر الجيران فقد وجب أن يتحمل كل منهم جانبا من الضرر الذي يعتبر نتيجة طبيعية لحالة الجوار.<sup>1</sup>

## الفرع الأول

## مفهوم مضار الجوار غير المألوفة

لقد أوجب القانون على المالك الامتناع عن استعمال الحق فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف أي غير عادي، وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة في المادة 2/691 والذي سنتعرض إلى تعريفه (أولا) وبيان شروطه (ثانيا).

## أولا: تعريف مضار الجوار غير المألوفة.

عرف بعض الفقهاء مضار الجوار غير المألوفة بأنه: "الضرر الذي يزيد على الحد المعهود فيمت يتحمله الجيران عادة بعضهم من البعض يحكم الجوار، فإذا زاد ضرر على هذا الحد كان ضررا غير مألوف ووجب التعويض عنه"، وعرف أنه أيضا بأنه: "هو الضرر الفاحش الذي لا يمكن تحمله بين الجيران".<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- ولد خصال محمد، قيود الجوار على الأملاك الخاصة المتلاصقة في ضوء الأعمال القضائية، مرجع سابق، ص 24.

<sup>2</sup>- تبوت فاطمة الزهراء المولودة رابحي، التعسف في استعمال الحق وتطبيقاته القانونية والقضائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص ص 48-49.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنص على مضار الجوار غير المألوفة في المادة 691 من القانون المدني، لاعتباره قيد من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة لحماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه<sup>1</sup>، لكن لم يتناول تعريف مضار الجوار غير المألوفة، وإنما أشار إلى معيار المضار وإلى اعتبارات تقديره.<sup>2</sup>

### ثانياً: شروط تحقق مضار الجوار غير المألوفة.

حسب المادة 2/691 من القانون المدني السالف الذكر يجب توافر شرطين لتحقيق مضار الجوار غير المألوفة، وهما كالتالي:

#### 1- صفة الجار:

لابدّ من توفر صفة الجار في الشخص المضروب والمسؤول على حد سواء، وتنتج هذه الصفة من علاقة الجوار التي تربط بين الطرفين، وذلك نظراً للارتباط الوثيق بالحدود المكانية والزمانية.

ويمكن القول أن الجوار يتحقق بتلاصق عقاري، وبالتالي فغياب التلاصق يعني انعدام الجوار.<sup>3</sup>

#### 2- أن يكون ضرر غير مألوف:

أشارت المادة السالفة الذكر (2/691) إلى مدى إلزامية الجار بواجب عدم الرجوع على جاره بما يسببه له من مضار عادية متعارف عليها أصبحت بدرجة مألوفة، لكن كلما تجاوزت هذه المضار عن حدها العادي يمكن طلب إزالتها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 75.

<sup>2</sup> - سقني سميرة، حمليل نواره، "مدى تطبيق فكرة مضار الجوار غير المألوفة في الارتفاقات"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، 2021، ص 269.

<sup>3</sup> - بن زكري راضية، مرجع سابق، ص ص 32-33.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 34.

## الفرع الثاني

## اعتبارات تحديد المضار غير المألوفة

إن تحديد ما إذا كان الضرر مألوفاً أو غير مألوف، مسألة موضوعية يقدرها قاضي الموضوع، بحيث ينظر إلى ظروف الحالة، وبذلك تتيح مرونة هذا المعيار في مواجهة كافة الظروف ومسايرة التطور، وما يستحدثه التقدم الصناعي من صور جديدة للمضار.<sup>1</sup>

وهذا ما قصد به المشرع في الفقرة 2 من المادة 691 من القانون المدني الجزائري: «وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له».

فالحكم على الضرر من كونه مألوفاً أو غير مألوف مسألة تكيف مع الظروف المختلفة ويواجه الحاجات المتغيرة بصفة مستمرة ويستجيب لمقتضيات كل منها.<sup>2</sup>

فاعتد المشرع بظروف موضوعية تتعلق بالعقار نفسه، لا بالظروف الشخصية للجار، فهذه الاعتبارات أوردتها المشرع على سبيل المثال لا الحصر ليسهل على القاضي التعرف على طبيعة العقار.

فمثلاً إذا كان للضرر هو الضوضاء الناتجة عن تشغيل مصنعا وكان المضرور شخصاً مريضاً، أو ضعيف الأعصاب يلحقه ضرر جسيم جراء ذلك، فلا يعتبر المالك مسؤولاً إذا كان الضوضاء لا يترتب عنها الإضرار مألوفاً بالنسبة لشخص عادي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> - ولد خصال محمد، قيود الجوار على الأملاك الخاصة المتلاصقة في ضوء الأعمال القضائية، مرجع سابق، ص 26.

<sup>3</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص ص 88-89.

وتتمثل هذه الاعتبارات فيما يلي:

### أولاً: العرف.

يقصد بالعرف ما استقر عليه الجيران وما جرت العادة بينهم أن يتحمل بعضهم البعض، مثلاً الضجة والضوضاء التي تترتب على خروج المالك من مسكنه باكراً، لاسيما استخدامه لسيارته، فتمثل هذه الحالة ضرراً مألوفاً لا يمكن تجنبه.<sup>1</sup>

وبالعكس يعتبر المضار غير مألوف إذا كانت العادة لم تجر تقبله أو السامح فيه، كالصحة التي تكثر في الأفراح في حدود المدة التي جرى العرف على تحملها.<sup>2</sup>

ويمكن للمتضرر طلب إيقاف الإزعاج، كما يدخل أيضاً اعتبار العرف ظروف المكان، فما يعتبر ضرراً مألوفاً في الأرياف قد يعتبر ضرراً غير مألوف في المدن، ومن هنا كان للعرف دوراً جوهرياً في تحديد مفهوم الأضرار فما يعد مألوفاً في مكان ما لا يعد كذلك في مكان آخر، وما يعد مألوفاً في زمن ما لا يعد كذلك في غيره.

وبذلك يقتضي أن تقوم العلاقة بين الجيران على أساس التسامح في بعض الأضرار التي تعد نتيجة طبيعية كحالة الجوار.

وفي هذا الصدد جرت العادة على تحمل الجيران ما لا يتحملونه في الأوقات الأخرى، فمثلاً في الأعياد والمواسم والأفراح، بحيث يكثر الصخب فإذا كان مألوفاً ويمكن تحمله، وعلى الجيران تجنبه، أما إذا زادت هذه المضار عن الحد المألوف كما لو استمرت تلك الأفراح لعدة ليالي متصلة قامت مسؤولية الجار تجاه جاره.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> - سقني سميرة، حمليل نوار، مرجع سابق، ص 270.

<sup>3</sup> - مقلاتي منى، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، مرجع سابق، ص 81.

## ثانيا: طبيعة العقارات.

إن تقدير الضرر غير المألوف يتأثر إيجابا وسلبا بطبيعة العقارات، فإذا كان العقار محلا عاما أو مقهى أو محلا تجاريا<sup>1</sup>، فإنه يتحمل الضوضاء والمضار المتنوعة أكثر مما يتحمله العقار المختص للسكن الهادئ، فتحدد طبيعة الضرر تبعا لطبيعة العقار.

فالعبرة منه مرتبطة بطبيعة الحي الذي يتواجد فيه الطابع العام له والذي تحدده قواعد التهيئة العمران.<sup>2</sup>

## ثالثا: موقع كل عقار بالنسبة إلى العقار الآخر.

أن تلاصق العقارات يقتضي تحمل الجيران بعض الأصوات التي تستلزمها ظروف الاستعمال الطبيعية للعين، كخطوات السير أو تشغيل آلات الطهي أو روائح...، يعني أنها مألوفة وعلى الجيران تحمله، أما إذا وصل الأمر إلى صدور ضجيج في الأوقات المتأخرة من الليل تزعج الجار في بيته فيعتبر بذلك ضررا غير مألوف.<sup>3</sup>

كما أن صاحب العقار السفلي يجب عليه تحمل من صاحب العقار العلوي ما لا يتحمل العلوي من السفلي.<sup>4</sup>

فقد نصت المادة 2/98 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04/09/2005 المتعلق بالمياه أنه: «يتعين على مالك العقار السفلي أن يلقي على عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي ولاسيما مياه الأمطار والثلوج والينابيع غير المجمعة».

<sup>1</sup>- لعشاش محمد، "مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 3، المجلد 6، الحلقة، 2021، ص 1285.

<sup>2</sup>- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 91.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 91.

<sup>4</sup>- سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص ص 67، 68.

إلا أن هذه الأضرار قد تتوفر رغم التباعد النسبي بين عقار الجار المتضرر والعقار مصدر الضرر.<sup>1</sup>

رابعاً: الغرض الذي خصص له العقار.

أن العقار الذي خصص للسكن الهادئ غير العقار الذي خصص لأغراض تقتضي دوام الحركة، واختلاف الناس<sup>2</sup>، كتلك المخصصة لأغراض تجارية كالمحلات، المصانع،...، حيث تقتضي دوام الحركة والضجة، فما يكون ضرراً غير مألوف بالنسبة إلى المخصصة للسكن، يكون ضرراً مألوفاً بالنسبة للمخصصة للتجارة، ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق، أي أنه يمنع الترخيص الصادر من جهة الإدارة من أن يكون الضرر الناتج عن هذا الاستعمال ضرراً غير مألوف، وبالتالي تقع مسؤولية المالك قبل الجار الذي له الضرر، فإذا دفع ضرر غير مألوف من محل مرخص له إدارياً، لا يمنع الجار من الرجوع على مالكة.

لذا يثار تساؤل عن مدى جدوى فرض نظام الترخيص الإداري لممارسة نشاط أن مسؤولية المرخص تقع في حالة حصوله على رخصة أم لا، فالواقع أنه يجب فرض رقابة القانون على جميع الأنشطة، لأن فتح مجال ممارسة نشاطات بدون ترخيص قد تؤدي إلى تجاوزات نظراً لعدم رقابة القانون، كما أن في حالة عدم توفر رخصة إدارية لصاحب المنشأة، عند الحافة ضرر غير مألوف بجاره، معرض للمسؤولية الجنائية، أضافت للمسؤولية المدنية المترتبة عن إضراره بجيرانه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 92.

<sup>2</sup> - ولد خصال محمد، قيود الجوار على الأملاك الخاصة المتلاصقة في ضوء الأعمال القضائية، مرجع سابق، ص 27.

<sup>3</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 92، 93.

## الفرع الثالث

## جزاء المسؤولية عن المضار غير المألوف

إن تحقق الضرر غير المألوف كاف في حد ذاته لتعويضه للضرر إلا أنه لا يصلح وحده كأساس لمسائلة محدث الضرر وإلزامه بالتعويض عنه<sup>1</sup>، وأفضل سند لذلك ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 691 من القانون المدني الجزائري أنه: «...يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار...».

فالغاية من التعويض هي إصلاح الضرر، يعني أن يكون للجار المتضرر أن يرجع على جاره لإزالة المضار، أو ما يسمى بالتعويض العيني (أولاً)، وهو الأصل وذلك بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها سابقاً، أما إذا تعذر اللجوء إلى هذا النوع من التعويض يلجأ القاضي إلى الحكم بالتعويض النقدي (ثانياً)، كما يمكنه الحكم بكلاهما معا في حالة عدم كفاية التعويض العيني لمحو آثار الضرر، وذلك بحسب ما يراه القاضي.

## أولاً: التعويض العيني (الحكم بإزالة الضرر).

ويقصد به إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل وقوع الضرر<sup>2</sup>، يعني إلزام المالك بعدم إحاق الضرر غير المألوف بجاره في سياق استعمال حق ملكيته التزاماً بالامتناع عن العمل، بحيث يترتب على الإخلال به حق الجار في طلب إزالة الضرر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 93.

<sup>2</sup> - سليمان الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة - دراسة مقارنة-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017، ص ص 199-200.

<sup>3</sup> - بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 67.

ويقصد به أيضا أنه تعويضا عينيا في المستقبل، وإزالة المضار في المستقبل أي التنفيذ العيني يمكن أن يأخذ صورا مختلفة حسب ما يراه القاضي ملائما لكل حالة، فقد يحكم بإزالة مصدر الضرر نهائيا مثلا كغلق مصنع كان مصدر الإزعاج غير المألوف. وكما يمكن للقاضي أن يحكم بتعديل الشيء مصدر الضرر، كنقل آلة من مكان لآخر. وأيضا إذا كان الضرر مثلا ناجم عن إقامة المالك لحائط جاز الحكم بهدمه، ويجوز له الحكم باتخاذ تدابير معينة أو القيام بأعمال معينة من شأنها أن تمنع الضرر في المستقبل، مع الحكم بتعويض نقدي عن ما حدث في الماضي، يعني في هذه الحالة كما ذكرنا سابقا أنه يمكن الحكم بالتعويض العيني والنقدي معا.<sup>1</sup>

### ثانيا: التعويض النقدي.

أعطى المشرع الجزائري للقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالتعويض الذي يراه مناسبا، وذلك من خلال المادة 130 من القانون المدني<sup>2</sup>: من سبب ضررا للغير لیتفادی ضررا أكبر محققا به أو بغيره، لا يكون ملزما إلا بالتعويض الذي يراه مناسبا». وأضافت المادة 2/132 من نفس القانون: «ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض».

فالتعويض العيني أو إزالة مصدر الضرر لا يعتبر في جميع الأحوال هو الحل الأمثل، فقد يقتضي الأمر حلا يراعي مصلحة المضرور، يعني أنه إذا كان التعويض العيني مرهقا للمدين أو تعذر فلا مفروض اللجوء إلى التعويض النقدي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 98.

<sup>3</sup> - سليمي الهادي، مرجع سابق، ص 200.

الخاتمة

الخاتمة:

لقد توصلنا من خلال دراستنا هذه إلى أن القيود المفروضة على حق الملكية، سواء تلك المتعلقة منها بالمنفعة الخاصة أو تلك التي تهدف لتحقيق منفعة عامة، تعتبر حدود لسلطة المالك على ممتلكاته العقارية وذلك عن طريق رسم إطار قانوني يوازن بين مصالح مالك العقار وما للغير من جيرانه، مثلا، من حقوق يضمنها القانون له في المجتمع الواحد أو ما للدولة من أهداف لتحقيق النفع العام.

يتبين لنا من خلال النصوص القانونية المنظمة لحق الملكية العقارية أن المشرع الجزائري حاول عن طريق مختلف النصوص القانونية أن يحقق معادلة صعبة وهي ضرورة حماية الملكية العقارية الخاصة في الحدود التي لا تشكل عائقة لتحقيق مصلحة خاصة أو منفعة عامة.

بناء على ما تقدم، استخلصنا من هذه الدراسة جملة من النتائج لعل من أهمها ما

يلي:

- حق الملكية في التشريع الجزائري حق مقيد بمراعاة المصلحة العامة والخاصة وعدم الإضرار بالغير.
- قيد نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم وأخطر امتيازات السلطة العامة، كما يعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري، والهدف من هذا الإجراء هو تحقيق المصلحة العامة في حدود القانون.
- وجود تشريع خاص بنزع الملكية للمنفعة العامة هو الضمان الأساسي للمعنيين بنزع الملكية.
- يعتبر الاستيلاء المؤقت إجراء خطير كونه يمس بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد والمحمية دستوريا، إلا أنه لا يرقى إلى درجة خطورة إجراء نزع الملكية الذي

أُفرد له نظاما قانونيا خاصا به في إطار محاولة الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة.

- نجد المشرع الجزائري قد قرر حق التعويض لصالح مالك العقار المرتفق به نتيجة الأضرار التي قد تلحقه عند إثقال ملكيته بالارتفاقات العامة.

- إن حق المرور لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام هو حق فرضه القانون فينقرر على جميع العقارات في مقابل تعويض عن الأضرار التي قد تتجم عن ذلك.

- يعتبر مالك العقار متعسفا إذا كان يقصد الإضرار بالغير، وإذا كان استعماله لملكه يحقق مصلحة غير مشروعة، كون التعسف في استعمال الحق مرتبط بطبيعة الحق والغاية منه.

ظهور نظرية مضار الجوار غير المألوفة القائمة على الجوار والضرر غير المألوف كصورة جديدة للمسؤولية المدنية التي استقر عليها الفقه والقضاء، باعتبار أن الجوار ضرورة اجتماعية تقتضي التعاون والتضامن بين الجيران، فعلى الجار عدم القيام بعمل يتسبب في ضرر غير مألوف، كما ينبغي على الجيران تحمل الضرر العادي واليسير والمضايقات العادية الناشئة عن الجوار.

# قائمة المراجع

## قائمة والمراجع

### I- باللغة العربية:

#### أولاً: الكتب.

1. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، وهران، 2017.
2. بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
3. تبوت فاطمة الزهراء المولودة رابحي، التعسف في استعمال الحق وتطبيقاته القانونية والقضائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2000.
5. \_\_\_\_\_، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2004.
6. زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، 2011.
7. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
8. طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2011.

9. مقالاتي مونة، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هومه، الجزائر، 2019.

## ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية.

### أ/ الأطروحات:

1. العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019.
2. بن زكري راضية، القيود المدنية والإدارية الواردة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري المقارن، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2019.
3. حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2020.
4. حمداني جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، 2018.
5. رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.

6. زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، الحاج لخضر، باتنة، 2013.
7. سقني سميرة، حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022.
8. سليمي الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة - دراسة مقارنة-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017.
9. صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
10. مقالاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

### ب/ مذكرات الماجستير:

1. بوخميس سهيلة، النظام القانوني لمنازعات الاستلاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، كلية الحقوق والآداب والعلوم الاجتماعية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 45، قالمة، 2006.

2. بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
3. خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.
4. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008.
5. قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2000.
6. ولد خصال محمد، قيود الجوار على الأملاك الخاصة المتلاصقة في ضوء الأعمال القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة الجزائر-1، 2013.
7. وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

ج/ مذكرات الماجستير:

1. أودني صارة، مهديد ناصر، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة المقررة للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.
2. بوكرم مريم، منصور نورة، قيود المصلحة العامة الواردة على الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2022.
3. شيبات سماح، التعسف في استعمال الحق في إطار الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017.
4. علي أوسعيد رزيقة، عكوش وردية، قيد عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.
5. قاجة خولة، قليل إبتسام، الاستلاء المؤقت على العقار بين تحقيق المنفعة العامة وحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، غرداية، 2017.
6. قادري محمد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020.
7. مخلوط غانية، محمودي نوال، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية للمصلحة الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

ثالثا: المجلات.

1. العيفاوي كريمة وبواري دليلة، "دور ارتفاعات التعمير في حفظ النظام العام البيئي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 09، العدد 02، لسنة 2021، ص ص 1305-1329.
2. بودقزام سامية، إغات ربيحة، "الارتفاعات المرتبطة باستعمال الموارد المائية - دراسة فقهية قانونية تحليلية-"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة الجزائر 1، العدد 02، المجلد 04، لسنة 2021، ص ص 963-988.
3. بلخير حمداني، "القيود الخاصة بفتح المطلات والمناور في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أحمد دراية، أدرار، المجلد 06، العدد 01 لسنة 2022، ص ص 8-25.
4. سبتي عبد القادر، الارتفاعات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الإلكترونية وفقا للقانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة المدينة، الجزائر، المجلد 35، العدد 3 لسنة 2022، ص ص 249-309.
5. سعيدان أسماء، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 33، الجزء 04، كلية الحقوق، 2019، ص ص 53-80.
6. شيبات سارة، "القيود الواردة على الملكية العقارية والمتعلقة بالموارد المائية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، العدد 15، 2017، ص ص 155-164.

7. طيفاني مختارية، "نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة تيارت، 2017، ص ص 273-291.
8. عليوات ياقوته، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد 09، 2016، ص ص 101-132.
9. لعشاش محمد، "مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الجزائر، المجلد 06، العدد 03، 2021، ص ص 1276-1294.
10. ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة"، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية، جامعة محند أولحاج، البويرة، العدد 19، 2015، ص ص 23-61.
11. ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة، قيد المطلات والمناور وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، العدد 05، 2018، ص ص 379-393.

#### رابعاً: النصوص القانونية.

- الدستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 438-96، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار تعديل الدستور المصادق عليه في استيفاء 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76، الصادر بتاريخ 8 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، قانون

رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 16 نوفمبر 2008، قانون رقم 01-16، مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 07 مارس 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استيفاء 01 نوفمبر 2020، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

### أ/ النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية عدد 19، الصادر في 05 مارس 1974.
2. أمر رقم 75-79 مؤرخ في 15 ديسمبر 1975، يتعلق بدفن الموتى، جريدة رسمية عدد 103، صادر في 26 ديسمبر 1975.
3. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
4. قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، صادر في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، جريدة رسمية عدد 62 صادر في 04 ديسمبر 1991.
5. قانون رقم 90-35 المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بسكك حديدية، جريدة رسمية عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

## قائمة المراجع

6. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، جريدة رسمية عدد 32، صادر في 25 مايو 1994، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 15 غشت 2004، معدل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، جريدة رسمية عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018.
7. القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 ديسمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
8. قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزغ الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 28 مايو 1991.
9. قانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001، يتضمن قانون المناجم.
10. قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج.ج. عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.
11. قانون رقم 02-01 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج.ر. عدد 08، صادر في 06 فبراير 2002.

## قائمة المراجع

12. قانون رقم 03-10 مؤرخ في جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003، معدل بقانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييتها، جريدة رسمية عدد 31 معدل بالقانون رقم 11-02 مؤرخ في 11-02 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 13، صادر في 28 فبراير 2011.

13. قانون رقم 05-12، مؤرخ في 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 60، صادر في 04 سبتمبر 2005، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-03، مؤرخ في 23 يناير 2008، جريدة رسمية عدد 4، صادر في 27 يناير 2008، معدل ومتمم بالأمر رقم 09-02 مؤرخ في 22 يوليو 2009، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 26 يوليو 2009، معدل بالقانون رقم 20-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 31 ديسمبر 2020، يتضمن قانون المالية لسنة 2021.

14. قانون رقم 18-04، مؤرخ في 10 مايو 2018، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 13 مايو 2018.

### ب/ النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411، الموافق لـ 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26، صادر في 1 يونيو 1991.

2. مرسوم تنفيذي رقم 92-371 مؤرخ في 10 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 14 أكتوبر 1992.

3. مرسوم تنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الصادر في 27 أفريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
4. مرسوم تنفيذي رقم 02-366، المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية واستغلالها، جريدة رسمية عدد 73، الصادر في 10 نوفمبر 2002.
5. قرار وزاري مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1411، الموافق لـ 20 نوفمبر 1991، المتعلق بملحقات السكك الحديدية وارتفاقاتها، جريدة رسمية عدد 32، الصادر في 29 أفريل 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري مؤرخ في 31 ديسمبر 2016، جريدة رسمية عدد 22، صادر في 9 أفريل 2017.

### ج/ قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة:

1. قرار الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى سابقا (المحكمة العليا)، رقم 42136، المؤرخ في 12/07/1986، المجلة القضائية، عدد 04.
2. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 559885، المؤرخ في 15/11/1989، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 1991.
3. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390680، مؤرخ في 17/01/2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007.
4. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390416، مؤرخ في 14/02/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007.

## -II - باللغة الفرنسية:

- **Textes juridiques français :**

1. Code de la voirie routière français, <https://www.logifrance-gouv.fr>
2. Code de la défense français, <https://www.logifrance-gouv.fr>
3. Code général des collectivités territoriales,  
<https://www.logifrance-gouv.fr>
4. Code forestier français, <https://www.logifrance-gouv.fr>

شكر وعران

إهداء

قائمة المختصرات

1 ..... مقدمة

الفصل الأول: القيود الواردة على حق الملكية العقارية لتحقيق المنفعة العامة

4 ..... المبحث الأول: القيود النازعة للملكية

5 ..... المطلب الأول: نزع الملكية الخاصة بالأفراد للمنفعة العامة

5 ..... الفرع الأول: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة

6 ..... أولاً: إجراء استثنائي

7 ..... ثانياً: غايته تحقيق منفعة عامة

8 ..... ثالثاً: إلزامية دفع تعويض عادل ومنصف

8 ..... رابعاً: إجراء جبري (طريقة جبرية)

9 ..... الفرع الثاني: نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة

9 ..... أولاً: أطراف نزع الملكية

12 ..... ثانياً: محل نزع الملكية

15 ..... الفرع الثالث: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

15 ..... أولاً: إجراءات التصريح بالمنفعة العامة

19 ..... ثانياً: إجراءات الحصر والتنازل ونقل الملكية

23	ثالثا: دفع التعويض .....
24	المطلب الثاني: الاستيلاء المؤقت على العقار .....
24	الفرع الأول: مفهوم قيد الاستيلاء المؤقت .....
25	أولا: تعريف قيد الاستيلاء المؤقت .....
26	ثانيا: خصائص الاستيلاء المؤقت .....
29	الفرع الثاني: أحكام قيد الاستيلاء المؤقت .....
29	أولا: الشروط الشكلية.....
30	ثانيا: الشروط الموضوعية.....
33	ثالثا: الإجراءات القانونية للاستيلاء المؤقت وطرق تنفيذه .....
37	الفرع الثالث: آثار قيد الاستيلاء المؤقت .....
39	المبحث الثاني: القيوم الماسة بالملكية العقارية: الارتفاقات الإدارية .....
39	المطلب الأول: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد والتجهيزات .....
40	الفرع الأول: الارتفاقات المتعلقة بالموارد .....
40	أولا: ارتفاقات الغاز والكهرباء.....
42	ثانيا: ارتفاقات المياه.....
43	ثالثا: ارتفاقات المناجم .....
44	الفرع الثاني: الارتفاقات المتعلقة باستعمال التجهيزات.....
44	أولا: الارتفاقات المتعلقة بالسكك الحديدية.....
46	ثانيا: الارتفاقات المتعلقة بالبريد .....

47.....	ثالثا: ارتفاعات الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية
48.....	المطلب الثاني: الارتفاعات الإدارية المتصلة بنشاط التعمير
49.....	الفرع الأول: الارتفاعات الإدارية من أجل التوسع العمراني
49.....	أولا: ارتفاع كثافة البنايات
51.....	ثانيا: ارتفاع عدم البناء
53.....	ثالثا: ارتفاع الابتعاد
55.....	الفرع الثاني: الارتفاعات الإدارية المتعلقة بحماية البيئة
55.....	أولا: الارتفاع البيئي
57.....	ثانيا: ارتفاع الساحل

### الفصل الثاني: القيود الواردة على حق الملكية العقارية لتحقيق المنفعة الخاصة

60.....	المبحث الأول: قيود الجوار الخاصة
60.....	المطلب الأول: ارتباط ارتفاع المرور وموارد المياه بتمديد الملكية العقارية الخاصة
61.....	الفرع الأول: قيد المرور
61.....	أولا: شروط ارتفاع المرور
66.....	ثانيا: أحكام حق المرور
70.....	الفرع الثاني: القيود الراجعة للانتفاع بموارد المياه
70.....	أولا: حق ارتفاع المسيل أو الصرف
73.....	ثانيا: حق ارتفاع المجرى

75	ثالثا: حق الشرب.....
77	المطلب الثاني: القيود المتعلقة بالمسافات.....
78	الفرع الأول: حق ارتفاع المطل.....
78	أولا: أنواع المطلات.....
79	ثانيا: شروط حق ارتفاع المطلات.....
80	ثالثا: حكم حق ارتفاع المطلات المفتوحة دون التقيد بالمسافة القانونية.....
82	الفرع الثاني: حق ارتفاع المناور.....
82	أولا: تعريف المناور.....
83	ثانيا: حكم المناور.....
<b>84</b>	<b>المبحث الثاني: قيود الجوار العامة.....</b>
84	المطلب الأول: التعسف في استعمال الحق كقيد على الملكية العقارية.....
85	الفرع الأول: مفهوم التعسف في استعمال الحق.....
86	أولا: تعريف التعسف في استعمال الحق.....
87	ثانيا: الطبيعة القانونية للتعسف في استعمال الحق.....
89	الفرع الثاني: معايير التعسف في استعمال الملكية الخاصة.....
89	أولا: معيار قصد الإضرار.....
90	ثانيا: عدم تناسب الفائدة من استعمال الحق مع جسامه الضرر.....
91	ثالثا: انعدام المصلحة المشروعة.....
92	المطلب الثاني: مضار الجوار غير المألوفة.....

92	الفرع الأول: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة.....
92	أولاً: تعريف مضار الجوار غير المألوفة.....
93	ثانياً: شروط تحقق مضار الجوار غير المألوفة.....
94	الفرع الثاني: اعتبارات تحديد المضار غير المألوفة.....
95	أولاً: العرف.....
96	ثانياً: طبيعة العقارات.....
96	ثالثاً: موقع كل عقار بالنسبة إلى العقار الآخر.....
97	رابعاً: الغرض الذي خصص له العقار.....
98	الفرع الثالث: جزاء المسؤولية عن المضار غير المألوف.....
98	أولاً: التعويض العيني (الحكم بإزالة الضرر).....
99	ثانياً: التعويض النقدي.....
100	الخاتمة.....
102	قائمة المراجع.....
113	فهرس المحتويات.....

## ملخص:

يسعى القانون إلى تنظيم حقوق الملكية من خلال تحقيق توازن بين حق المالك في الانتفاع والتصرف في ممتلكاته وبين حماية المصلحة العامة. يتم ذلك عبر فرض قيود قانونية تضمن عدم استغلال الملكية بشكل يتعارض مع النظام العام أو يضر به، تتضمن هذه القيود تنظيمات محددة مثل حماية البيئة وتنظيم استخدام الأراضي الزراعية، وتُعطى السلطات الحق في تقييد حقوق المالك في حالات خاصة حفاظاً على المصلحة الجماعية.

هذا التدخل يتم وفق نصوص قانونية تهدف إلى ضبط استغلال الملكية بما يحقق المنفعة العامة، مع مراعاة الظروف الاقتصادية والاجتماعية المتغيرة. هكذا، يُعتبر تحقيق المصلحة العامة أساساً لتحديد كيفية استخدام الممتلكات الخاصة بما يضمن التوازن بين الحقوق الفردية واحتياجات المجتمع.

**الكلمات المفتاحية:** نزع الملكية، الملكية العقارية، المنفعة العامة، المصلحة الخاصة، مالك العقار، القيود، الارتفاقات الإدارية.

## Résumé :

Le droit vise à réguler les droits de propriété en établissant un équilibre entre le droit du propriétaire à utiliser et disposer de ses biens et la protection de l'intérêt général.

Cela se réalise par l'imposition de restrictions juridiques qui garantissent que l'usage de la propriété ne porte pas atteinte à l'ordre public ni à l'intérêt collectif, ces restrictions des régulations spécifiques telles que la protection de l'environnement et la gestion des terres agricoles, et permettent aux autorités d'intervenir pour limiter des droits des propriétaires dans des circonstances particulières, afin de préserver l'utilité publique.

Cette intervention est encadrée par des dispositions légales qui visent à encadrer l'exploitation des biens privés dans une optique de bénéfice collectif, tout en prenant en compte les évolutions économiques et sociales, ainsi, la réalisation de l'intérêt général devient un principe fondamental pour orienter l'usage des propriétés privés, assurant un équilibre entre les droits individuels et les besoins de la société.

**Mots clés :** Expropriation, propriété immobilière, bénéfice public, intérêt privé, propriétaire foncier, les restrictions, servitudes administratives.