

الأستاذة: لرفط مليكة - مقياس التشريع الحضري

السنة أولى ليسانس

تخصص تسيير تقنيات حضرية

سداسي الأول

السنة الجامعية 2023-2024

محاضرة: العقار

الأرض: La Terre

خلقها الله سبحانه وتعالى عقارا وهي عقار أصيل، وهي تضم جميع أنواع الأراضي سواء أكانت معدة للزراعة أو للبناء الذي يلحق بالأرض ويأخذ حكمها أي أن كل ما ينشأ على الأرض يعود إليها، وسواء أكانت صحراء جرداء أو خصبة، موجودة في الريف أم في المدينة تحوي سطح الأرض وما في طبقاتها التي هي جزء منها

العقار:

عرفته المادة 683 من القانون المدني " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وقد ميز المشرع الجزائري بين العقار والمنقول في قانون الاجراءات المدنية والادارية، فأرجع ولاية النظر في القضايا العقارية للمحكمة المتواجد بها العقار المتنازع عليه، أما القضايا المتعلقة بالمنقول فولاية النظر تؤول للمحكمة المتواجد بها موطن المدعي عليه.

أنواع العقارات: العقارات ثلاثة أنواع:

1-العقارات بطبيعتها: هي كل الأشياء التي يكون لها بالنظر الى كيانها موقع ثابت وغير متنقل وهي تشمل الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من بنايات ونباتات، فالأرض لا يهمل ان كانت زراعية أو غابية أو مخصصة للبناء، والمباني أيضا بمختلف أنواعها المنشئة على سطح الأرض أو باطنها، وبالنسبة للنباتات يجب أن تكون متأصلة في الأرض أي تمتد جذورها في الأرض وتتصل بها اتصال يحول دون نقلها ، فلا يمكن القول أن النباتات المغروسة في اصيص أو أي وعاء آخر أنها عقار فهي تعتبر من المنقولات .

2-العقارات بحسب الموضوع: حسب نص المادة 684 من القانون المدني "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". وتجدر الاشارة الى أن الحق العيني قد يكون أصلي أو تبعي فالحقوق العينية الأصلية تشمل حق الملكية، حق الانتفاع،

حق الارتفاق، حق الاستعمال وحق السكنى. أما الحقوق العينية التبعية فتشمل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي حق التخصيص، حق الامتياز.

فتعتبر هذه الحقوق أو الدعاوى عقارا إذا كان موضوعها عقار، وتعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقول.

3-العقارات بالتخصيص: حسب المادة 683 من القانون المدني "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه فيه عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

مواصفات العقار بالتخصيص:

- أن يكون لدينا عقارا بطبيعته ومنقولا بطبيعته.
- أن يكون كل من العقار والمنقول ملكا لشخص واحد
- أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بينهما

الأصناف القانونية للملكية العقارية في الجزائر

حسب نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90 فالملكية العقارية في الجزائر تنقسم الى أملاك وطنية، أملاك خاصة، أملاك وقفية

1-الأملك الوطنية:

2-الأملك الخاصة: وتشمل الأملك الخاصة بالأفراد محمية من طرف الدستور ونصت عليها المادة 674 وما يليها من القانون المدني، وتكون في شكل:

ملكية تامة: وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث (حق التصرف،حق الاستعمال،حق الاستغلال) تكلمت عليها المواد من 674 الى 677 من القانون المدني ويمارس هذه الحقوق على ملكه **ملكية مجزأة:** وهي التي يتنازل فيها المالك عن حق الانتفاع لغيره فيمسك ملكية الرقبة ويتنازل عن حق الانتفاع الى غير بمعنى أن ملكيته أصبحت مجزأة أو مقسمة الى قسمين.

الملكية المشاعة: إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد وكانت حصة كل واحد منهم غير محددة فهم مالكون على الشيوع

الملكية المشتركة: وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة الى حصص بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، حسب المادة 747 من القانون المدني لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محل لدعوى التقسيم.

ماهية الملكية العقارية

حسب المادة 674 من القانون المدني فالملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.

وهنا نجد أن حق الملكية غير مطلق فهو مقيد بالمصلحة العامة

وعرفت أيضا الملكية في المادة 28 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وهو مفهوم جديد حيث أن الملكية تكون في شكل أملاك عقارية أو حقوق عينية عقارية (أملاك وحقوق عينية)

عناصر حق الملكية: من خلال التعريف السابق فعناصر حق الملكية هي

- **حق الإستعمال:** هو استخدام الشيء فيما يصلح له استخداما شخصيا.
- **حق الإستغلال:** هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء.
- **حق التصرف:** هو كل عمل من شأنه أن ينقل الملكية أو هو كل عمل من شأنه أن يغير في ذات الشيء.

الحقوق المتفرعة عن حق الملكية :

1- حق الإنتفاع : حق عيني أصلي ويشمل حق الإستعمال والإستغلال معا ويرد على شيء مملوك للغير

ويكتسب حق الإنتفاع عن طريق التعاقد ،الشفعة ،الوصية ،التقادم ، القانون المادة 844 قانون مدني. ويتتهي حق الإنتفاع إما ب:

- انتهاء الأجل (يعتبر حق الإنتفاع قائما مدى الحياة)

- موت الشخص المنتفع المادة 852 قانون مدني .

- هلاك الشيء المادة 853 من القانون المدني .

- عدم الإستعمال لمدة 15 سنة المادة 854 من القانون المدني .

2- حق الإستعمال وحق السكنى : حق الإستعمال تكلمت عليه المواد من 855 الى 857 من القانون

المدني ،فحسب المادة 855 يتحدد حق الإستعمال بمقدار ما يحتاجه الشخص لخاصة نفسه، ويعتبر

جزء من حق الانتفاع هذا الأخير قلنا أنه يشمل حق الإستعمال وحقالإستغلال .

وحق السكنى ما هو الا تخصيصحق الاستعمال.

3- حق الإرتفاق : تكلمت عنه المادة 867 من القانون المدني ،وهو حق يضع حد لمنفعة عقار لفائدة

عقار آخر لشخص آخر ،ويجوز أن يترتب حق لإرتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الإستعمال

الذي خصص له المال ومن شروط حق الإرتفاق :

- أن تكون العلاقة بين عقارين.
- أن يكون العقارين لشخصين مختلفين.
- أن يكون التكاليف مفروضا على العقار المرتفق به بذاته.

- أن يكون التكاليف مفروضا لمصلحة العقار .
- وينتهي حق الارتفاق ب:
- انتهاء الأجل المحدد
- هلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما
- اجتماع العقارين في يد واحدة المادة 878 قانون مدني.
- عدم الإستعمال لمدة 10 سنوات.
- يسقط بالتقادم.
- عدم الإستعمال ل 33 سنة اذا كان مقرل لمصلحة مال موروث 879 قانون مدني.
- تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق 880 ق.م
- اذا فقد العقار المرتفق المنفعة منه أو تضاعفت الأعباء دون فائدة 881 قانون مدني.

خصائص حق الملكية

- حق جامع: جامع لكل السلطات.
- حق مانع: مقصور على صاحبه فلا يجوز لأي كان مشاركته فيه.
- حق دائم: الدوام يتعلق بالشيء في حد ذاته وليس بالشخص.
- ذو وظيفة اجتماعية: بمعنى أنها حق نسبي وليس مطلق فهي ليست نتاج عمل شخصي بل نتيجة تظافر جهود المجتمع.

نطاق حق الملكية

- يملك الشيء أصلا وفرعا
- ملكية العلو والعمق: المادة 675 قانون مدني وتشمل ملكية الأرض وما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد بالتمتع بها علوا وعمقا
- ملكية العناصر الجوهريّة وملحقاته: الملكية تشمل الشيء المملوك وما يتفرع منه من منتجات وملحقات وثمار، والثمار ثلاثة أنواع:
- طبيعية: لا يتدخل فيها الإنسان مثل العشب.
 - صناعية: تنتج بتدخل الإنسان مثل الخضر والفواكه.
 - مدنية: مثل بدل الاجار .
- المنتجات: ما يخرجها الشيء من ثمار غير متجددة مثل المحاجر والمقالع.

الملحقات: حق الارتفاق والعقارات بالتخصيص.

قيود حق الملكية: هناك قيود قانونية وقيود ارادية

1- **القيود القانونية:** هي تلك القيود التي حددها القانون ولا دخل لارادة الأطراف فيها وتتقسم الى نوعين :

➤ **القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة العامة:** ومنها

- يجب أن ينسجم علو البناء مع المحيط المادة 06 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- ارتفاعات الأسلاك الكهربائية والغاز والمواصلات.
- لا يتم البناء الى بعد استخراج الرخص رخصة البناء التسوية ...
- نزع الملكية للمنفعة العامة.
- **القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة:** ومنها
- مضار الجار الغير مألوفة المادة 691 من القانون المدني.
- حق المجرى وحق المسيل (قيود متعلقة بالمياه)
- حق المرور في حالة الانحباس.
- القيود الواردة على التلاصق في الجوار.

2- **القيود الإرادية :** وهي التي تتقرر بإرادة الأشخاص ومشيتهم كالشرط المانع من التصرف ويكون بمدة معقولة ومحددة وأن يكون سببه مشروعاً.

الأملك العقارية:

كل ملكية ثابتة غير منقولة كالأراضي والعمارات والمتاجر والسفن وهي عقار بالإفتراض وغيرها.

إقتناء العقار : Achat de Foncier

تستطيع البلدية إقتناء العقار بإعتبارها تحوز على الشخصية المعنوية والإستقلال المالي، حيث أنها وظف حقها في الإستفادة من الهبات التي يتبرع بها لها الغير، شراء العقارات في السوق العقارية سواء أكان ذلك عند الخواص أو عن طريق الوكالات العقارية ذات الصبغة التجارية، يخول لها القانون أيضا بتحويل ملكية من الأملاك العمومية الخاصة بالدولة إلى ملكيتها وفق إجراءات ونظم محددة سلفاً، كإتخاذ إجراءات مع الجهة المعنية لنزع الملكية الخاصة في إطار تحقيق المنفعة العامة، وإستعمال حق الشفعة Présoption de droit لإسترجاع أملاكها، ولها حق طلب الإقتطاع Défalcation.

الأملك العقارية: Les Biens Fonciers

كل ملكية ثابتة غير منقولة كالأراضي والعمارات والمتاجر والسفن وهي عقار بالإفتراض وغيرها. وتلحق بها العقارات بالتخصيص كالسيارات والعربات النفعية ومختلف العتاد الفلاحي المخصص لخدمة الأرض

الإرتفاق: Servitudes

لغة يقصد به الإتكاء على مرفق اليد ومنه أخذ المعنى القانوني، أما إصطلاحا فيحمل معنى منفعة عقار عقار لخدمة عقار آخر، فهو يحد من منفعة العقار الخادم أو المرتفق به لمصلحة العقار المخدوم أو المرتفق وكما نلاحظ فهو يتقرر على عقار لا على شخص ولمصلحة عقار لا لمصلحة شخص، وإلا كنا أمام إلتزامات شخصية ومن مميزاته أنه يجب أن يكون العقاران مملوكان لشخصين مختلفين.

التطهير العقاري: Assainissement Foncier

بإمكان البلدية تطهير إشكالية العقار وذلك بالتنسيق مع الجهات التالية:

- 1- الأملك العمومية DOMAINE PUBLIC
- 2- الحفظ العقاري CONSERVATION FONCIERE
- 3- المسح العام CADASTRE
- 4- قطاع الفلاحة SECTEUR AGRICOLE
- 5- محافظة الغابات CONSERVATOIRE DES FORETS