

## القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري

### Legal restrictions on private property in Algerian law

سعيدان أسماء :أستاذة محاضرة أ"

كلية الحقوق – جامعة الجزائر 1

تاريخ قبول المقال: 2019/10/27

تاريخ إرسال المقال: 2018 /12/04

#### ملخص

لقد بينّ المشرع حقوق المالك في الانتفاع بالشيء واستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشرط أن يتم ذلك في حدود القانون. و لما كانت الملكية وظيفية اجتماعية يقصد بها تحقيق المصلحتين الخاصة والعامة، فإن القاعدة العامة التي يجب على المالك مراعاتها في استعمال حقوقه ألا يتنافى ذلك مع ما تقضي به القوانين واللوائح والقرارات الشرعية. ومؤدى ذلك أن حق الملكية يمكن أن ترد عليه الكثير من القيود القانونية، بعض هذه القيود يتقرر للمصلحة العامة والبعض الآخر يتقرر للمصلحة الخاصة، وترد هذه القيود بصفة عامة على سلطات المالك في الاستعمال والاستغلال أو على حرية التملك نفسها. و يمكن القول أن القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة هي كثيرة ويصعب حصرها لتواجدها في عدة نصوص قانونية، فمنها ما تم تنظيمها بقوانين خاصة كنزع الملكية للمنفعة العامة مثلا، ومنها من نظمت بقواعد قانونية عامة، بحيث يصعب على الباحث فهمها لغياب نصوص تنفيذية لها. ولما كانت القيود القانونية تمثل الوضع العادي لحق الملكية، فإن بقاءها يظل مرهونا باستمرار الظروف الموضوعية التي كانت سببا في فرضها بصرف النظر عن استعمالها فعليا من عدمه، وهذا يترتب عليه أنها لا تسقط بعدم الاستعمال. و تحتل الملكية العقارية مكانة هامة في المجتمع من حيث اهتمامات الأفراد، وهذا ما دفع بالدولة إلى التدخل في هذه الملكية متى توافرت ظروف معينة، حيث تقوم بتقييدها للمنفعة العامة تحقيقا للصالح العام. ويود المصلحة العامة هي من النظام العام، وهي صفة مستمدة أساسا من

هدف تحقيق المنفعة العامة، ويترتب على هذه الصفة تعريض المخالفين لعقوبات جزائية وغرامات مالية لا يستهان بها.

أما قيود المصلحة الخاصة فقد فرضت لعلاج المشاكل التي يثيرها التلاصق، وتنظيم حقوق المتجاورين المتنافرة، كقيود حق المرور في أرض الجار المحصورة أرضه عن الطريق العام، وقيود وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين. ويعتبر الجوار ظاهرة طبيعية مرتبطة بوجود الإنسان، مما يفرض إنشاء علاقات متجاورة. وقيود الجوار، منها العامة والمتمثلة في قيد عدم التعسف في استعمال الحق، وقيد مضار الجوار غير المألوفة، وهناك أيضا قيود الجوار الخاصة الناتجة عن تلاصق الأملاك.

**الكلمات المفتاحية:** الملكية العقارية؛ الحقوق العينية الأصلية؛ المالك؛ للمنفعة العامة؛ المالك؛ المصلحة الخاصة؛ القانون المدني؛ مصلحة الغير؛ مالك العقار؛ حق الارتفاق.

## Abstract

The legislator has defined the rights of the owner to use, use, exploit and dispose of the thing, provided that it is done within the limits of the law. Since ownership is a social function intended to achieve private and public interests, the general rule that the owner must observe in the exercise of his rights is not incompatible with the provisions of the laws, regulations and Shari'a decisions. As a result, the right to property can be subject to many legal restrictions. Some of these restrictions are determined for the public interest and others are determined for the private interest. These restrictions generally apply to the owner's powers of use and exploitation or the freedom to own property. It can be said that the legal restrictions on private real estate are many and difficult to limit them to their presence in several legal texts, some of which have been regulated by special laws such as the sale of property for public benefit, for example, including those organized by general legal rules, so that the researcher difficult to understand the absence of executive texts. Since legal restrictions represent the ordinary status of property rights, their survival remains subject to the continuation of the objective circumstances that were the reason for their imposition, regardless of whether or not they were actually used. Real estate ownership occupies an important place in society in terms of individual concerns. This has led the state to intervene in this property when certain conditions are available, restricting it to public benefit in the public interest. The public interest restrictions are of public order, which is derived primarily from

the objective of public benefit, and in this capacity entails exposing the offenders to substantial penalties and fines. The restrictions of the private interest were imposed to address the problems posed by juxtaposition and to regulate the rights of contiguous neighbors, such as restricting the right of passage in the land of the neighbor confined to the land on the public road, and placing the boundary between two adjacent lands. Neighboring is a natural phenomenon associated with the existence of man, which necessitates the establishment of adjacent relations. And the restrictions of neighborhood, including the general restriction of non-abuse of the right, and the restriction of the disadvantages of the neighborhood is not familiar, and there are also the special neighborhood restrictions resulting from the convergence of property.

**Keywords:** Property rights ; original in-kind rights ; owner ; public interest ; owner ; private interest ; civil law ; third party ; landlord ; easement.

#### مقدمة

إن حق الملكية هو أشمل الحقوق العينية مضمونا. و لقد عرفه الفقه بعدة تعريفات أهمها هو: " سلطة مباشرة من صاحب الحق على محله تمكنه من استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون".<sup>1</sup> وعرفه المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني بأنه: " حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ". و حق الملكية هو الحق العيني الأصلي الوحيد الذي تتجمع بمقتضاه في يد صاحبه كل السلطات التي يمكن أن تكون له على الشيء. وهكذا يتمتع المالك طبقا للقانون بسلطات الاستعمال و الاستغلال والتصرف. و تعتبر دراسة حق الملكية من أهم المسائل التي تدرس ضمن الحقوق العينية الأصلية، وتبدو هذه الأهمية باعتبار حق الملكية هو الأساس الذي تتفرع عنه الحقوق الأخرى.<sup>2</sup> ونجد في القوانين والتنظيمات الجزائرية العديد من القيود، كتلك التي تنص عليها مثلا تنظيمات العمران بالنسبة لمن يريد إقامة بناء على قطعة أرض يملكها، مثلا احترام علو بنايات<sup>3</sup> حسب ما تنص عليه المادة 06 من القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup>، بل أكثر من ذلك يجوز للإدارة نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل حسب المادة 677 من القانون المدني ... إلخ. ولقد سائر المشرع الجزائري التشريعات الحديثة التي أقرت الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، إذ اشترط من خلال نصوص القانون المدني في استعمال حق

الملكية عدم تعارضها مع القوانين والأنظمة، وقررت هذه القيود إما خدمة للمصلحة العامة من منطلق تغليب مصلحة الجماعة على المصلحة الفردية، وإما خدمة للمصالح الخاصة للأفراد حتى لا يتعسف المالك في استعمال ملكه فيضر بغيره ضررا غير مألوف. ولقد نبذ المشرع الجزائري الانحياز المطلق للمذهب الفردي الذي كان يرى في حق الملكية حقا طبيعيا مقدسا مطلقا ذا غاية نفعية محضة لصاحبه، حيث تأثر بالنزعة الحديثة التي ترى أن مناهج حماية حق الملكية يجب أن يمارس في حدود القانون في غير إطلاق ولا تعسف. فمباشرة المالك لسلطاته تحصيليا لمنافعه الشخصية يتعين أن يتم بالشكل الذي لا يتعارض مع ما هو منتظر منه من وظيفة اجتماعية، وهذا ما يبرر فرض قيود قانونية على سلطات المالك تحقيقا لهذه الوظيفة الاجتماعية سواء كان ذلك حماية للمصلحة العامة أو الخاصة، وهذا للحيلولة دون الإضرار بهذه المصالح، وكذلك جلب نفع لها، وذلك بتسخير الحق الخاص وتوظيفه لخدمة هذه المصالح، الأمر الذي يضمن ألا يباشر حق الملكية تحصيليا للمنافع الشخصية بالتضحية بمصلحة عامة أو مصلحة خاصة. فالقيود القانونية هي قيود تشريعية تمثل قيودا على سلطات المالك لمصلحة الغير، فهي تتقرر على نحو عام ومجرد بقوة القانون، بحيث تمثل النطاق القانوني العادي لحق الملكية، سواء تقررت لمصلحة عامة أو مصلحة خاصة.<sup>5</sup> وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري في المادة: 690 من القانون المدني على أنه: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة." ولما كانت القيود القانونية تمثل الوضع العادي لحق الملكية، فإن بقاءها يظل رهنا باستمرار الظروف الموضوعية التي كانت سببا في فرضها بصرف النظر عن استعمالها فعليا من عدمه، وهذا ما يترتب عليه أنها لا تسقط بعدم الاستعمال.<sup>6</sup> ولقد كان تحديد القيود القانونية الواردة على حق الملكية أمرا لازما لتنظيم علاقات الجوار بالقدر الذي يحفظ حقوق جميع المالكين وحقوق المتجاورين أيضا. وتكمن الأهمية العملية لهذا الموضوع في معالجة المشاكل اليومية للملاك، وأيضا المشاكل الناجمة عن تعسف المالك في استعمال حقه مما يؤدي إلى إلحاق ضرر بجاره، وما يترتب على ذلك من خلافات ومشاجرات يومية تنتهي غالبا باللجوء للقضاء، فإلى أي مدى ضيق القانون من خلال وضعه لهذه القيود من نطاق حق الملكية ومن سلطات المالك؟ وستقتصر الدراسة في هذا البحث على دراسة القيود القانونية الواردة على حق الملكية وذلك من

خلال مبحثين، أتطرق في المبحث الأول للقيود المقررة للمصلحة العامة، وأخصص المبحث الثاني للقيود المقررة للمصلحة الخاصة على النحو الآتي:

**المبحث الأول: القيود المقررة للمصلحة العامة**

**المطلب الأول: قيود تلغي حق الملكية من مالكاها**

**المطلب الثاني: قيود تحدّ من ملكية المالك**

**المبحث الثاني: القيود المقررة للمصلحة الخاصة**

**المطلب الأول: قيود الجوار العامة**

**المطلب الثاني: قيود الجوار الخاصة**

**المبحث الأول: القيود المقررة للمصلحة العامة**

تحتل الملكية العقارية مكانة هامة في المجتمع من حيث اهتمامات الأفراد، وهذا ما دفع بالدولة إلى التدخل في هذه الملكية متى توافرت ظروف معينة، حيث تقوم بتقييدها للمنفعة العامة تحقيقا للصالح العام. وقيود المصلحة العامة هي من النظام العام، وهي صفة مستمدة أساسا من هدف تحقيق المنفعة العامة، ويترتب على هذه الصفة تعريض المخالفين لعقوبات جزائية وغرامات مالية لا يستهان بها. وأساس تقييد حق الملكية من أجل المصلحة العامة هو كون المصلحة العامة تعلق على أي مصلحة أخرى، كذلك كونها تشمل مصالح عدة أفراد يشكلون جماعة، والأرجح تغليب مصلحة الجماعة على مصلحة الفرد مقابل تعويض هذا الفرد تعويضا عادلا.<sup>7</sup> ويتجسد الصالح العام في السياسات والمخططات الكبرى التي تهدف إلى خدمة الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع، لذا نجد أن الدولة تقوم أحيانا بتقييد الملكية العقارية الخاصة بقيود قد تلغي حق الملكية من المالك (المطلب الأول)، أو قيود أخرى من شأنها أن تحدّ من سلطات المالك (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: قيود تلغي حق الملكية من مالكاها**

رغم تقديس الملكية الفردية بوصفها حقا طبيعيا يتمتع به الفرد، لم يقف ذلك حاجزا أمام حق الاعتراف للدولة كمالك أصلية في استرجاع هذه الممتلكات والقدرة على نزعها وتجريدها من مالكاها في حالات معينة وبأساليب مختلفة لدواعي الصالح العام.<sup>8</sup> ويتضمن التجريد من الملكية قيودا تمثل تكاليف تمس جوهر حق الملكية وتشل سلطات المالك. وتتمثل هذه القيود في: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الفرع الأول)، والاستيلاء المؤقت (الفرع الثاني)، ثم الشفعة الإدارية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : نزع الملكية للمنفعة العامة

لقد توالى إرادة المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية الجزائرية على موقف واحد في مجال نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، كرس من خلاله مبدأ حق الملكية الخاصة وحمايتها في كل من الدستور والتشريع. فالقاعدة العامة أن الملكية الفردية معترف بها دستوريا، وبالتالي لا يجوز حرمان أصحابها منها، أما الاستثناء فيتمثل في حالات خاصة تجبر الإدارة على الخروج عن القاعدة العامة للمنفعة العامة وفق شروط تحددها النصوص القانونية، فتسمح للإدارة بموجب قرارات إدارية أو غيرها من أخذ الملكية من صاحبها، الأمر الذي يجعل حق الملكية بهذه الصورة حقا نسبيا يحرم منه صاحبه. إلا أنه لما كانت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تتم مقابل تعويض، فإن هذا يعدّ قييدا خطيرا على حريتهم في تملك الأموال العقارية، ولقد نصت معظم الدساتير على هذين المبدأين، فأصبحت الملكية الخاصة محمية ومكرسة خدمة للمصلحة الخاصة، مقابل السماح للدولة بالحق في استرجاعها خدمة للمصلحة العامة، ويكون بذلك الدافع الأساسي للموازاة بين المبدأين المتناقضين هو تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة. وتتمثل خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في:

- نزع الملكية هو إجراء استثنائي: الأصل أن اكتساب الإدارة للأموال والحقوق العقارية التابعة للخواص يتم بطريق التراضي (التعاقد)، ولا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حالة عدم نجاح المحاولات الودية مع المالك، وهذا الشرط هو من النظام العام لا يجوز للإدارة تجاوزه، ويمكن للقاضي أن يثبته من تلقاء نفسه طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي: 186/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993<sup>9</sup> المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 91/ 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.<sup>10</sup>

- غايته تحقيق منفعة عامة: أي لا يحق للإدارة نزع الملكية من أجل مصلحة أخرى غير المصلحة العامة. وقد جاء في المادة: 02 الفقرة 02 من قانون: 91/ 11 أنه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت إجراءات وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.<sup>11</sup>

- إلزامية دفع تعويض مسبق وعادل: تنص المادة 677 الفقرة 01 من القانون المدني على ما يلي: "... غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها... مقابل تعويض منصف وعادل.

" فالمشرع الجزائري أوجب دفع تعويض قبلي عادل ومنصف، بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، وهذا التعويض يكون إما في شكل نقدي، أو في شكل عيني، كأن يكون عقارا مماثلا للملكية المنزوعة.

- أنه لا يقع إلا على العقارات: يمكن أن ينصب نزع الملكية على كل العقار أو جزء منه، كما يمكن أن يكون العقار مبنيا أو غير مبني.

<sup>12</sup> وترجع سلطة إصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إما إلى الوزير أو إلى الوالي، فهي تكون من اختصاص الوزير إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولايتين أو أكثر، ويكون الوالي هو المختص إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة.

وطبقا لنص المادة 03 من قانون: 91 / 11 المشار إليه سابقا، فإنه يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراءات تتمثل في:  
- التصريح بالمنفعة العمومية

- تحديد كامل للأماكن والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية .

- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها  
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها. ويجب أن توفر الاعتبارات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها. وبعد إتمام جميع هذه الإجراءات يصدر القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي بين الإدارة والمالك.  
- إذا لم يقدم المالك أي طعن خلال المدة المحددة وهي شهر من تاريخ التبليغ.  
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية في حالة تقديم طعن.  
وبعدها يبلغ القرار الخاص بنزع الملكية إلى كل من المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد.

### الفرع الثاني : الاستيلاء المؤقت

تحصل الإدارة على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية عن طريق العقد أي باتفاق رضائي، إلا أنه في حالات استثنائية واستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، يجوز للإدارة الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء أو التسخير كما يسميه البعض<sup>13</sup>. فالاستيلاء هو إجراء مشروع تمارسه السلطة العامة المختصة في حالات استعجالية استثنائية بصفة جبرية لضمان حاجات البلاد لسير المرافق العامة أو في حالات الحروب والفتن الأهلية وغيرها، بحيث يصبح الإجراء غير مشروع في الحالات المخالفة التي لا تكون فيها ظروف اضطرارية أو استعجالية<sup>14</sup>.

ولم يول المشرع أي اهتمام لتعريف الاستيلاء المؤقت على العقار، بل ركّز على الشروط الأساسية لهذا الإجراء والإجراءات القانونية له. وقد نص المشرع الجزائري على الاستيلاء المؤقت في المواد من: 679 إلى 681 مكرر 3 قانون مدني. ويصدر أمر الاستيلاء من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا وفق شروط حددها القانون تتمثل في ما يلي: - لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة للسكن<sup>15</sup>.

- إن الاستيلاء لا يمكن إجراؤه إلا في الحالات الاستثنائية والاستعجالية مثل: الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات، تفشي الأوبئة، الحروب... إلخ - لا يجوز أن يكون أمر الاستيلاء شفاهيا، بل يجب أن يصدر كتابيا وموقعا عليه من طرف الوالي أو السلطة التي أصدرته، وهذا طبقا للمادة 680 من القانون المدني. ويجب أن يتضمن الأمر الكتابي تحديد المدة المقررة للاستيلاء، لأن الاستيلاء يكون من أجل الاستعمال فقط وليس من أجل الاكتساب، ويقضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه<sup>16</sup>.

- يجب دفع تعويض يتم تحديده باتفاق بين الأطراف، أو عن طريق القضاء في

حالة عدم الاتفاق، وهذا ما نصت عليه المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني.

### الفرع الثالث : الشفعة الإدارية

تعتبر الشفعة الإدارية أداة تقنية تسمح للدولة بالتدخل في المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير وعلى الأراضي الفلاحية، وهي وسيلة قانونية تؤدي إلى تملك العقار المبيع للشفيع جبرا على المشتري، فهي نظام استثنائي وتعتبر قييدا على حرية التعامل في الملكية العقارية. وعرفت المادة 794 مدني الشفعة بأنها: " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.



"والشفعة الإدارية تشبه الشفعة المدنية في كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو شخص خاص يهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو الدولة والجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولية بهدف تحقيق مصلحة عامة<sup>17</sup>، طبقا لما جاء في المادة 71 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري. و<sup>18</sup>تمارس الإدارة حق الشفعة في مرتبة تسبق الأشخاص الذين يثبت لهم حق الشفعة والمذكورين في المادة 795 من القانون المدني إذا كان العقار محل الشفعة من العقارات الحضرية أو الأراضي العمرانية، وهذا ما جاءت به المادة 71 من قانون التوجيه العقاري. أما بالنسبة للعقار الفلاحي فإن مرتبة الإدارة تأتي بعد هؤلاء الأشخاص، وهذا ما نصت عليه المادة 52 الفقرة 02 من قانون التوجيه العقاري.

وتبدأ إجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية عن طريق التصريح بنية التصرف، وهو إجراء إلزامي لكل من البائع والمشتري قبل إتمام عقد البيع، حيث يصرحان بنيتهما على التعاقد إلى الجهة المختصة بممارسة حق الشفعة، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار محل التصرف فلاحيا، أو إلى الوكالة الولائية للتخطيط والتسيير العقاريين الحضريين إذا كان العقار حضريا. ويتم التصريح عن طريق محرر رسمي يتم تحريره على يد موثق، ويقوم بتبليغه وفق الأشكال المنصوص عليها قانونا إلى إحدى الهيئتين المذكورتين. ويجب أن يتضمن التصريح المعلومات والعناصر الأساسية المتعلقة بعملية البيع، لاسيما هوية الأطراف من اسم ولقب ومهنة كل من الطرفين، مع التحديد الدقيق لموضع ومساحة العقار موضوع التصرف، والحقوق العينية المراد بيعها، مع تحديد الثمن المتفق عليه، بالإضافة إلى كل المعلومات التي تسمح للهيئة المعنية من تقدير المعاملة وأخذ القرار بشأنها. ثم يتم الرد من قبل الإدارة على هذا التصريح إما بالإعلان عن الرغبة في استعمال حق الشفعة أو رفض ذلك.

وتكون الإدارة في حال استعمال حق الشفعة ملزمة بتسييب موقفها لكونها تخضع لرقابة القضاء<sup>19</sup>.

### المطلب الثاني: قيود تحد من ملكية المالك

يمكن أن تلجأ الدولة في إطار سياستها الاقتصادية والعمرانية في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى قيود أخرى من شأنها أن تحد من سلطات المالك دون أن تلغيها أو

تقدمها. وتتمثل هذه القيود في الارتفاقات الإدارية (الفرع الأول)، والرخص والشهادات العمرانية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الارتفاقات الإدارية

إن الارتفاق الإداري يتقرر لمجرد وجود مصلحة عامة تتطلب توقيعه، حتى في حال عدم وجود عقار من الأملاك العمومية يهدف الارتفاق إلى خدمته. فالارتفاق الإداري قد يتقرر لعقار من الأملاك العمومية، كما قد يتقرر للمصلحة العامة.<sup>20</sup> والارتفاقات الإدارية كثيرة، وأهمها:

1- ارتفاقات إدارية حماية للأملاك العمومية: قد تتقرر قيود على الملكيات الخاصة المبنية أو غير المبنية وهذا حماية للأملاك العمومية، البعض منها محلها الأملاك العمومية الاصطناعية، والبعض الآخر محلها الأملاك العمومية الطبيعية. وللارتفاقات الإدارية المقررة حماية للأملاك الاصطناعية أهمية عملية في إدارة المرافق الاصطناعية ومن بينها: ارتفاقات الطرق العامة التي تأتي في صور التزامات مفروضة على الملاك المجاورين، كحظر زراعة النباتات التي تعيق الرؤية خاصة في المنحنيات والتقاطعات، والتزام تبييض واجهات المنازل المطلة على الطريق، حظر استخراج الأحجار أو حفر الآبار. أما الارتفاقات الإدارية المقررة حماية للأملاك الطبيعية، أهمها: ارتفاقات المجاري المائية، فصاحب العقار المحاذي للمجري المائية والبحيرات والشطوط ملزم بتحمل الارتفاقات والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة وتنظيم وحماية الحواف.

2- ارتفاقات الكهرباء والغاز: حسب المادة 159 من القانون 01-02 رقم: المؤرخ في: 06 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات بأن ممارسة الارتفاقات العامة التي تتحملها الملكيات الخاصة تخص تمرير خطوط قنوات الكهرباء والغاز والغرز وقطع الأشجار والتشذيب والغمر وتمرير القنوات والدخول والمرور في العقارات، وإقامة قنوات باطنية نهائية وأعمدة مخصصة للمواصلات الهوائية داخل أو فوق الأراضي غير المبنية التي لا تحيط بها أسوار أو غيرها من السياجات المماثلة. ولا يجوز للمالك الاعتراض عليها أو منعها لأنها تقام فيما وراء دائرة التمتع المفيد للملكية. وتجدر الإشارة أن ممارسة الارتفاقات الإدارية ترخص مجاناً دون تعويض للمالك أو صاحب الحقوق العينية العقارية، وهذا حسب المادة 162 فقرة 03 من نفس القانون.

3- ارتفاعات المواصلات السلكية واللاسلكية: تخص تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية على الأملاك الخاصة سواء كان ذلك فوق الأرض العادية أو في باطنها أو فوق المنشآت والمباني. ولقد حوّل القانون للأعوان المكلفين بتركيب الأجهزة الدخول للعقارات الخاصة، وفي حالة رفض صاحب العقار دخول الأعوان يرخص رئيس المحكمة المختصة إقليميا بموجب أمر على عريضة للأعوان الدخول إلى الملكيات الخاصة، وهذا حسب المادة 43 الفقرة 03 من القانون رقم: 03-2000 المؤرخ في: 05 أوت 2000 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.

4- ارتفاعات إدارية متعلقة بالملكية العامة للمياه: إن مالكي العقارات المبنية أو غير المبنية المحاذية للمجاري والبحيرات والسبخات والشطوط والبرك ملزمون بتحمل الارتفاعات والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة والتنظيم وحماية الحواف، وتمثل حرية مرور الإدارة وعتادها ارتفاعات للمنفعة العامة. ويظهر المساس بحق الملكية عندما تفرض على أرض خاصة غير مبنية محاذية للمجري المائية ارتفاعات وضع قنوات باطنية أو مكشوفة (المادة 27 من قانون المياه)، حيث لا يتمكن صاحب الأرض من الحفر للبناء عليها لأن ذلك يتعارض مع تخصيص الارتفاع.<sup>21</sup>

### الفرع الثاني: الرخص والشهادات العمرانية

إن تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء هو قصد تحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تسند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء في إطار الحفاظ على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار. ولما كانت تراخيص البناء تشكلّ عنصرا فعّالا وبارزا في المجال العمراني، فقد ألزمت أغلب التشريعات باحترام قواعد العمران وألزمت كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه باستخراج رخصة بناء. ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون وكل مصالح الدولة العامة والخاصة بدون تفرقة بينهم. ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء لا بد على المعني من احترام الشروط المحددة قانونا.<sup>22</sup> وتسعى الجزائر على غرار الدول المتقدمة إلى النهوض بتشريعات البناء وذلك من خلال القوانين التي شرعتها في مجال التهيئة العمرانية والرامية في نفس الوقت لحماية البيئة، مع الأخذ بعين الاعتبار التوسع

العمراني على حساب المناطق الخاصة (الأراضي الفلاحية، السياحية، الأثرية ... )، ومن جهة أخرى المحافظة على الطابع الجمالي والفن المعماري الذي أخذ يتأثر بسبب تواجد تجمعات صناعية داخل المدن والتي لا تؤدي إلى التلوث البيئي فحسب وإنما تشوه المنظر العام.<sup>23</sup> وللد من هذه الفوضى بادر المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من التشريعات القانونية، تمثلت في قانون: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري، ثم تلاه قانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي نص على طرق رقابة قبلية تتمثل في الرخص والشهادات ولعل أهمها رخصة البناء، وآليات رقابة بعدية تتمثل في إنشاء اللجان ومصالح الرقابة.<sup>24</sup> وباستقراء القوانين المنظمة للعمران، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا لرخصة البناء، أما الفقهاء فقد قاموا بوضع عدة تعريفات لرخصة البناء، من بينها هي: " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".<sup>25</sup> أو هي: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستمت يجب أن تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".<sup>26</sup> وقبل منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط، منها ما هي خاصة بطلبها، ومنها ما يتعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازه، كما يتطلب الأمر احترام مجموعة من الإجراءات تتعلق بكيفية إيداع الطلب والبت فيه. أولا- صفة طالب الرخصة: إن البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، حيث نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي: 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون للمالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة قطعة أرض أو بناية.

وبالنسبة للمالك، إذا كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أما إذا كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>27</sup> وحسب المادة 53 من القانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، وهذا لتعلقها بقطاع أمن الدولة والذي يتطلب السرية.<sup>28</sup>

ثانيا- تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه:

1- الوثائق: إن ملف رخصة البناء يجب أن يحتوي على وثائق إدارية تثبت صفة الطالب، ووثائق تقنية تبيّن انسجام المشروع مع قواعد العمران. والوثائق المقدمة يجب أن تصدر من قبل ذوي الاختصاص والخبرة، ويجب أن يحمل تأشيرة المهندس المعماري، وهذا حسب المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير.

2- إجراءات إيداع الطلب: طبقا للمادة 37 من المرسوم التنفيذي: 91-176 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به ترسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمس نسخ، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد فحص محتوى الملف والتحقق في الوثائق الضرورية. و يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث إنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يعدّ بمثابة ميعاد لانطلاق الأجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.<sup>29</sup>

ثالثا- البت في رخصة البناء: المبدأ المعمول به في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، أن تسليم رخصة البناء يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو المختص الأصلي بمنح رخصة البناء وهذا حسب المادة 65 من قانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أنه يمكن أن يختص الوالي بمنح الرخصة حسب المادة 66 من نفس القانون، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 67 وذلك في حالات حددها القانون.<sup>30</sup> وبعد دراسة ملف طلب رخصة البناء تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارا سواء بالموافقة أو الرفض، أو التأجيل.<sup>31</sup> كما أنه يجب أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم على غرار البناء، ويجب أن تصدر في شكل قرار إداري. و في هذا الصدد تنص المادة 60 الفقرة 01 من القانون رقم: 90-29 بأنه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية."

### المبحث الثاني: القيود المقررة للمصلحة الخاصة

إن قيود المصلحة الخاصة فرضت لعلاج المشاكل التي يثيرها التلاصق، وتنظيم حقوق المتجاورين المتنافرة، ككفد حق المرور في أرض الجار المحصورة أرضه عن الطريق العام، وكفد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين. و يعتبر الجوار عبر التاريخ البشري ظاهرة طبيعية ملتصقة بوجود الإنسان، مما يفرض إنشاء علاقات متجاوزة ومع تطور هذه العلاقات الاجتماعية ظهرت قيود قانونية متزايدة على حق

الملكية مراعاة لحقوق الجوار. و عليه سيكون هذا المبحث مخصص لدراسة قيود الجوار، منها العامة والمتمثلة في قيد عدم التعسف في استعمال الحق، وقيد مضار الجوار غير المألوفة (المطلب الأول)، وهناك أيضا قيود الجوار الخاصة الناتجة عن تلاصق الأملاك (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: قيود الجوار العامة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لعلاقات الجوار بين الملاك وتنظيمها قانونا، ويتمثل هذا التنظيم في إلزام المالك عند استعماله لحقه بألا يتعسف إلى حد يضر بملك جاره ضررا غير مألوف. و عليه سأنتظر في الفرع الأول لدراسة قيد عدم التعسف في استعمال الحق، ولقيد مضار الجوار غير المألوفة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: عدم التعسف في استعمال الحق

لا بد أن يكون استعمال الحق سبيلا إلى تحقيق المصالح ودفع المفساد، ويعدّ التعسف في استعمال الحق من أهم القيود على سلطات المالك مراعاة للجوار.<sup>32</sup> ولقد نصت المادة 124 من القانون المدني الجزائري على ثلاث صور للتعسف في استعمال الحق بقولها: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة." ولقد قيد المشرع الجزائري المالك عند استعماله لحق الملكية العقارية بألا يضر جاره، حيث نص في المادة 691 فقرة 01 مدني جزائري على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار." فالمالك يعتبر متعسفا في استعمال عقاره إذا كان هدفه مجرد إلحاق الضرر بالغير، كالمالك الذي يحدث ضجة شديدة عند ممارسة جاره للصيد لإشاعة الذعر في الحيوانات وتنفيرها، أو المالك الذي يقيم سياجا يظليه باللون الأسود لتعتيم بناء جاره دون أن تعود عليه بفائدة شخصية، أو الذي يقيم مدخنة على ارتفاع عال رغبة منه في حجب النور عن جاره. ولا ينتفي التعسف في استعمال حق الملكية بقصد الإضرار بالغير إذا تحققت بعد ذلك منفعة عرضية غير مقصودة، فلو أن المالك غرس أشجارا في أرضه بقصد حجب النور عن جاره كان متعسفا في استعمال حقه، ولو تبين أن الأشجار عادت عليه بالنفع رغم ذلك إن المعيار ذاتي يصعب إثابته، إلا أنه لصاحب المصلحة أن يثبت نية الإضرار بالغير إذا انتفت المصلحة التي تعود على المالك. و يعتبر المالك متعسفا في استعمال حقه أيضا إذا كان الغرض من

استعمال الحق هو الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ، أي متى كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية ولا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها. و ينطبق هذا الأمر على المالك الذي لا يبالي بما يصيب الناس من ضرر بليغ لقاء منفعة ضئيلة، كأن يفرس شجرة ليستظل فتتسبب في إضعاف ملكية الجار. كما يعتبر أيضا المالك متعسفا في استعمال حقه إذا كان الغرض هو الحصول على مصلحة غير مشروعة، كمن يستخدم منزله لممارسة الدعارة أو الذي يحيط أرضه بأعمدة عالية مديبة بأسلاك، بغية حمل شركة الطيران التي تملك المطار المجاور له على شراء أرضه بثمن مرتفع، لتبعد عن طائراتها خطر الهبوط والصعود.<sup>33</sup>

### الفرع الثاني: مضار الجوار غير المألوفة

لقد أوجب القانون على المالك الامتناع عن استعمال الحق فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف أي غير عاد. وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كقيد على الملكية العقارية الخاصة، حيث نص في المادة 691 فقرة 02 مدني جزائري على أنه: "... وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير 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 منهما بالنسبة إلى الآخر، والغرض الذي خصصت له."

أ- العرف: هو ما استقر عليه الجيران وما جرت العادة بينهم أن يتحمل بعضهم البعض، مثلا لضجة والضوضاء التي تترتب على خروج المالك من مسكنه باكرا لاسيما استخدامه لسيارته، وهذه الحالة تمثل ضررا مألوفا لا يمكن تجنبه، كذلك ما يحصل من ضجة في الأعياد والمناسبات والأفراح وما سواها من الحفلات التي جرى العرف على القيام بها وهي تشكل أضرارا مألوفة.

ب- طبيعة العقارات: إن طبيعة العقار لها أثر بارز في تقدير ماهية الضرر إذا كان ضررا يتصف بالطابع المألوف أم غير المألوف. و تتحدد طبيعة الضرر تبعا لطبيعة العتاد فالمقهى أو الفندق أو المعمل تتحمل منهم الضجة والضوضاء أكثر مما تتحمل من المسكن.

ج- موقع كل عقار بالنسبة إلى العقار الآخر: فصاحب العقار السفلي يجب

عليه أن يتحمل من صاحب العقار العلوي ما لا يتحمل العلوي من السفلي. وقد نصت المادة 98 الفقرة 02 من قانون: 12/2005 المؤرخ في: 04/09/2005 المتعلق بالمياه: "

يتعين على مالك العقار السفلي أن يتلقى على عقاره المياه المنصبة بصفة طبيعية من العقار العلوي ولاسيما مياه الأمطار والثلوج والينابيع غير المجمعة."

د- الغرض الذي خصص له العقار: لو أنشأ محل مقلق للراحة وسط حي سكني، فيمكن اعتبار أن هذا يشكل ضررا غير مألوف ويقتضي إزالة هذا المحل. كما يعتبر أيضا ضررا غير مألوف ذلك الضرر الذي يلتزم المالك بعدم إلحاقه بجاره صاحب المصنع الذي يجاور منازل معدة للسكن وتسبب مصنعه في روائح كريهة لجيرانه، و مالك العقار الذي بنى حديثا و منع مالك المنزل المجاور من استخدام مدخنته بسبب هذا البناء الجديد. و الترخيص لا يحول دون قيام مسؤولية المالك عن الأضرار التي تنشأ من استغلال مصنعه أو المحل المقلق للراحة. و في هذا الصدد نصت المادة 119 من القانون رقم: 83-03 المؤرخ في: 1983/02/05 المتعلق بقانون حماية البيئة على أنه: " تبني وتستغل أو تستعمل البناءات و السيارات و الأشياء الأخرى المنقولة التي يملكها أو يستغلها أو يحوزها أي شخص طبيعي أو اعتباري على نحو مخالف للقانون، قصد إفراز الصخب الذي من شأنه أن يزعج السكان أو يضر بصحتهم". و نصت المادة 120 من نفس القانون على أن الأشخاص المشار إليهم في المادة 119 ملزمون بإزالة الصخب الذي يشكل إزعاجا شديدا للسكان أو يضر بصحتهم وعليهم تنفيذ كل الإجراءات الضرورية لإزالته.<sup>34</sup> و للجار الحق في طلب إزالة المضار المحدثة، و يشترط أن تكون قد تجاوزت الحد المألوف الذي يقرره العرف المحلي، لأن الأعراف تختلف من منطقة إلى أخرى، بالإضافة إلى مراعاة طبيعة العقارات و موقع كل منهما بالنسبة للآخر و الغرض الذي خصصت له، و منه فالمالك لا يسأل عن الضرر المألوف الذي يجب على الجار أن يتحملة ويتسامح في حدود ما تقتضيه طبيعة علاقة الجوار. و التفرقة بين الأضرار المألوفة المتسامح فيها و الأضرار غير المألوفة هو من المسائل النسبية التي يفصل فيها القاضي في ضوء الاعتبارات التي أشارت إليها المادة 691 فقرة 02 قانون مدني جزائري. و يمكن القول إنه يجب توافر شرطين لتحقيق مضار الجوار غير المألوفة هما:

- أن يكون هناك ضرر غير عادي يصيب الجار
- أن يتعسف أو أن يغلو المالك في استعمال حقه. و منه فالمالك أو صاحب المصنع



الذي رخصت له الإدارة بإنشائه يبقى مسؤولاً عن الأضرار التي يسببها عندما تتجاوز الحد المألوف، فالترخيص لا يحول دون مساءلة المالك.<sup>35</sup> و تقوم المسؤولية المدنية للمالك الذي يتعسف في استعمال حقه إلى حد ينشأ عنه ضرر غير مألوف يصيب الجار، فيكون المالك هنا ملزماً بالتعويض سواء كان عينياً أو نقدياً، حيث يمكن للجار المضروب أن يطلب إزالة المضرار ويعتبر ذلك تعويضاً عينياً، غير أنه إذا رأى القاضي أن التعويض العيني غير كاف جاز له الحكم بالتعويض النقدي، و الأمر ينطبق أيضاً على الحالة التي يكون فيها التنفيذ العيني مرهقاً للمالك.<sup>36</sup>

### المطلب الثاني: قيود الجوار الخاصة

لقد نظم المشرع الجزائري قيود الجوار الخاصة في المواد من: 692 إلى 711 القانون المدني، وهذا ما سأتعرض له في هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع، أخصص الفرع الأول للقيود الخاصة بموارد المياه، والفرع الثاني لقيود المرور في حالة العقار المحصور، وأخيراً أتناول القيود التي تتعلق بالتلاصق في الجوار في فرع ثالث.

### الفرع الأول: القيود الخاصة بموارد المياه

لقد نظم المشرع هذه الثروة الوطنية ( المياه ) في مقدمة القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة، وذلك في المادة 692 من القانون المدني<sup>37</sup>، وكذلك في القانون رقم: 05-12 المتعلق بالمياه<sup>38</sup>. وتتمثل القيود الخاصة بموارد المياه في: حق الشرب أو السقي، حق المجرى، وحق الصرف أو المسيل.

أولاً - حق الشرب أو السقي: استعمل المشرع هذا المصطلح في الباب الرابع من القانون رقم: 05-12 المتعلق بالمياه، حيث نص على أن المياه الصالحة للشرب هي المياه الصالحة للاستهلاك والاستعمال المنزلي. وحق الشرب هو حق الشخص في أن يروي نفسه من مسقاة خاصة مملوكة لشخص آخر. وهذا المعنى يختلف عن المعنى المقصود من قيد الشرب والسقي، والذي يعني حق الملاك المجاورين في الحصول على المياه التي تحتاجها أراضيهم من المسقاة التي تخص صاحبها.<sup>39</sup> فإذا أنشأ شخص مسقاة على أرضه وبأمواله الخاصة يكون مالكا لها ويكون له وحده حق الانتفاع بها، غير أن القانون وضع له قيوداً في ذلك في حالة استيفائه لحاجاته وبقي له فائض من الماء، فالقانون حوّل للملاك المجاورين الانتفاع به وسقي أراضيهم، على أن يشتركوا في نفقات إنجاز المسقاة وصيانتها. فهذا القيد يتحقق إذن بتوافر هذه الشروط:

- وجود مسقاة خاصة

- وجود فائض من مياه المسقاة عن حاجة مالكيها
  - وجود أرض مجاورة مملوكة لشخص آخر
  - حاجة الأرض إلى الري عن طريق مجرى.<sup>40</sup>
- ثانيا- حق المجرى: إذا كان حق السقي مقرر لمالك الأرض بالانتفاع بالمياه المملوكة ملكية خاصة في أرض مجاورة له، فإن حق المجرى هو حق مالك الأرض البعيدة عن مورد المياه في أن يمرر فوق أرض غيره المياه التي تكفيه لسقي أرضه المنفصلة عن هذا المورد. ويقوم حق المجرى إذا توافرت الشروط الآتية:
- وجود أرض بعيدة عن مورد المياه
  - حاجة الأرض إلى الري عن طريق المجرى
  - أن تتوسط الأرض البعيدة ومجرى المياه أرض مملوكة للغير
  - يشترط المرور في الظروف الأكثر عقلانية والأقل إضرارا بالأرض الوسيطة
  - دفع تعويض مناسب لصاحب الأرض الوسيطة.<sup>41</sup>
- ثالثا- حق الصرف أو المسيل: إذا كان الهدف من حق السقي وحق المجرى هو تزويد الأرض بالمياه الصالحة لخدمتها، فإن حق الصرف أو المسيل يقصد به حق مالك الأرض الزراعية البعيدة عن المصرف العام في صرف الماء الزائد عن حاجة أرضه، فيجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب في أقرب مصرف عمومي، بشرط أن يحصل المالك على تعويض. فحق الصرف يعطيه القانون لمالك الأرض البعيدة عن المصرف المملوك للجار بعد أن يستوفي الجار حاجياته، أو أن ينشئ مصرفا خاصا على نفقته في أرض الجار ليصل إلى المرفق العام.<sup>42</sup> وهذا ما نظمته المشرع الجزائري في المواد من: 40 إلى 47 من القانون رقم: 17-83 المتضمن قانون المياه. ويتخذ حق المسيل إحدى الصورتين الآتيتين:
- الصرف المباشر: هو صرف المياه الزائدة مهما كان نوعها في مصرف الجار، أي يستعمل مصرف الجار لصرف المياه في مصب عمومي.
  - الصرف غير المباشر: هو صرف المياه الزائدة في ممر عمومي بعد تمرير قنوات الصرف في أرض الجار.<sup>43</sup>

### الفرع الثاني: قيد المرور

إذا كانت الملكية قطعة أرضية فمن حق المالك منع الغير من المرور عليها. لكن هناك حالات تكون فيها الأرض محبوسة عن الطريق العام، وعليه فممنع الجار من المرور على هذه الأرض وعزله عن الطريق العام سيعطلّ حتما استغلالها، لذلك راعى

المشرع حالة العقار المحصور وأعطى لصاحب هذا الأخير حق المرور على أرض جاره للوصول إلى الطريق العام<sup>44</sup> ، وهذا ما تضمنته المواد من: 693 إلى 702 من القانون المدني الجزائري. وفي هذا الصدد تنص المادة 693 على أنه: " يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها 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 من جراء ذلك. " وحسب هذه المادة، فإن الحصر يتحقق في حالتين هما:

- أن لا يصل بين الأرض والطريق العام أي ممر .

- يكون للأرض ممر إلى الطريق العام ولكن الممر غير كاف أو غير ممكن المرور إليه إلا بمشقة كبيرة، أو أنها تكلف المالك بذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار. ومتى تحققت هذه الشروط يكون للجار مالك الأرض المحصورة حق المرور في أرض جاره للوصول إلى الطريق العام مقابل تعويض مناسب للأضرار التي تنجم من جراء استعمال هذا الحق، فالعبرة بالتعويض تكون بالضرر وإن لم يوجد ضرر فلا تعويض. وتنتهي حقوق الارتفاق بانتهاء الأجل المحدد بهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً، أو باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد، ويعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين.<sup>45</sup>

### الفرع الثالث : قيود التلاصق في الجوار

يثير التلاصق في الجوار نزاعات عديدة بين الجيران، ولفض هذه النزاعات فرض المشرع قيوداً على الملكية تختلف باختلاف ظروف التلاصق بين الملكيات المتجاورة، فهي إما قيود تتعلق بوضع الحدود الفاصلة بين هذه الملكيات (أولاً)، أو قيود تتعلق بوضع حائط فاصل مشترك (ثانياً)، أو قيود تتعلق بالمسافات التي يجب أن تراعى فيما بين الحيطان، وهو ما يعرف بالمطلات والمناور (ثالثاً).

أولاً- وضع الحدود للأمالك المتلاصقة: تنص المادة 703 من القانون المدني على أنه: " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما. " يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري قيد استعمال حق الملكية لمصلحة الجار الملاصق، حيث ألزم كل مالك بوضع حدود فاصلة بين أملكهما المتلاصقة، على أن يشتركا معا في نفقات هذا التحديد. ووضع حدود عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنييتين وإظهاره بعلامات مادية،

هذه العلامات المادية الظاهرة تبين معالم الحدود بين المملكتين المتجاورتين ليظهر حد كل منهما على وجه التحديد، فتتقيد بذلك حرية المالك في ملكه بعد أن كان حرا في تحديد هذا الملك أو في عدم تحديده، ذلك ما لم يتفق المالكان وديا على وضع الحدود التي تتم إما وديا أو إجباريا، إذ أن اتصال حدود عقار بحدود غيره قد يؤدي إلى صعوبة التعرف على الحد الفاصل بين كل منهما، الأمر الذي قد يثير منازعات بين الملاك المتجاورين عند مباشرة كل منهم لحقه، لذا أتاح القانون للملاك المتجاورين تجنب ذلك بالاتفاق بينهم على وضع حدود فاصلة وظاهرة بين ملكياتهم بالتراضي، دون حاجة للجوء إلى القضاء، إذ يتم الاتفاق حول مساحة الأرض التي يملكها كل واحد منهما لكنهما لا يعلمان الحدود المادية الفاصلة بين أرضيهما، فيقومان بوضع حد فاصل بينهما إما بالاتفاق فيما بينهما وعند الضرورة يلجآن إلى تعيين خبير يتم الاتفاق عليه.<sup>46</sup> وفي حالة إذا طلب أحد الملاك وضع الحدود بينه وبين جاره ورفض هذا الأخير هذا الطلب، فإن وضع الحدود يتم جبرا عنه، وذلك استنادا إلى المادة 703 من القانون المدني الجزائري السابق الإشارة إليها، أي عن طريق القضاء، فيرفع المالك دعوى رسم الحدود بين المملكتين المتجاورتين، وبموجب هذه الدعوى يتم تعيين خبير من قبل القاضي المختص. وإذا أثبتت الخبرة وجود ملكيتين متلاصقتين يتم رسم الحدود بينهما جبرا. ولا يحق للمالك المدعى عليه الاعتراض على ذلك إلا إذا قدم دليلا يثبت عكس ذلك.<sup>47</sup>

ثانيا - الحائط الفاصل بين ملكين متلاصقين: لقد نص القانون المدني على الأحكام المتعلقة بالحائط الفاصل بين ملكين في المواد: 704 إلى 707، وهو صورة من صور الشيوع في الملكية الخاصة بالجدران، ولقد نظمت هذه المواد ملكية الحائط المشترك وسلطات المالك أو الملاك في الاستعمال والتصرف. والحائط الفاصل هو الذي يفصل بين بنائين، فإذا فصل هذا الحائط بين أرضين، أو بين أرض وبناء لما كان فاصلا بالمعنى المقصود الذي تنطبق عليه الأحكام الواردة في القانون المدني. وإذا كان الحائط الفاصل مملوكا لأحد الجيران، فإنه حسب المادة 708: " ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697." واستمر المشرع في تقييد حرية المالك في ملكيته لصالح جاره، إذ منع في المادة 708 الفقرة 02 هدم حائطه الملاصق لجاره مختارا دون عذر قانوني متى كان هذا يضر بجاره الذي يستتر ملكه بالحائط المراد تهديمه. وبالنسبة للحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة، أي أنه اشترك جاران في إقامته، أو أقامه أحدهما وسمح باشتراك الجار الآخر فيه بمقابل أو بدون

مقابل، فقد نظم المشرع الجزائري حقوق و التزامات مالكي الحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة بين الجيران في المواد من: 704 إلى 707 من القانون المدني، ذلك أن الاشتراك في الملكية يتطلب وضع قيود على ملكية كل شريك رعاية لسطاتهم، سواء كانت سلطة الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف. وتنص المادة 704 من القانون المدني على حقوق الشركاء في استعمال الحائط الفاصل، حيث تضمنت في الفقرة 01 بأنه: " لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته. " وتنص الفقرة 02 على أنه: " إذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له، فإن نفقة ترميمه وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل حسب حصته فيه." فاستعمال الشريك للحائط المشترك يجب ألا يتعارض مع الغرض الذي أعد له الحائط، وألا يحول دون استعمال الشريك الآخر له، وألا يكون من شأنه تحميل الحائط فوق طاقته، فإذا جاوز القدر الواجب مراعاته في استعمال الحائط كان للشريك الآخر أن يطلب إزالة ما قام به أو تعديله.<sup>48</sup> كما أعطى المشرع الشريك في الحائط الفاصل المملوك ملكية مشتركة الحق في تعليته، وهذا حسب المادة 705 الفقرة 01 من القانون المدني والتي تنص على أنه: " للمالك إذا كانت له مصلحة جديّة في تعليته الحائط المشترك أن يعليه بشرط ألا يلحق بشريكه ضررا بليغا، وعليه أن يتحملّ وحده نفقة التعلية وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئا من متانته."

ثالثا- قيد المسافات القانونية: الأصل أن لكل مالك أن يفتح في بنائه ما يشاء من فتحات النظر أو التهوية أو الإضاءة، إلا أن هذه الحرية قيدها المشرع بإلزامية احترام المالك لمسافة معينة حددها القانون في المواد من: 709 إلى 711 قانون مدني. فإذا كانت الفتحة معدة للضوء والهواء والنظر اعتبرت مطلا، وهذا القيد يتعلق بملكية المباني ويفرض مسافات معينة يجب مراعاتها على الخصوص في فتح المطلات على أملاك الجيران. أما إذا اقتصر فتحات على الضوء والهواء دون النظر اعتبرت منورا، ولم يضع القانون قيودا على فتحها لكنه ترد قيود على استعمالها، إذ يحتاج البناء إلى فتحات فيه تسمح بمرور الهواء ونفاذ الضوء بما يحقق الاستفادة منه، أيا كان نوع الاستغلال الخاص به، ومع ذلك فإن إقامة هذه الفتحات قد تسبب مضايقات للجار إذا أدت إلى الإطلال على عقاره، على عكس الفتحات الأخرى التي لا تسمح بهذا

الإطلال. ورغم أن المشرع لم يقيّد من طول ولا عرض ولا ارتفاع المطلات، إلا أنه قيّد المالك عند فتح المطلات على اختلاف أنواعها بضرورة مراعاة مسافات معينة تفصلها عن حدود الملك سواء كان ملك الجار أرضا زراعية أو عمرانية أو بناء.<sup>49</sup> ولقد حددت المادة 703 قانون مدني أحكام المطل المواجه بنصها: " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل أو من المسافة الخارجية للشفرة أو عن التّوء، وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه يملكه الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز للجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابقة بيانها، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل." أما المادة 710 قانون مدني، فقد حددت أحكام المطل المنحرف بنصها: " لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن 60 سنتيمتر من حرف المطل، على أن هذا التحريم يبطل إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام." ويتقيد المطل المواجه أو المنحرف بمسافة معينة عند فتحه، مع العلم أن المسافة القانونية أصبحت 04 أمتار بالنسبة للمطل المواجه حسب المادة 04 من قانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو قانون خاص يقيّد القانون العام، وإن مسافة المطل المواجه أكبر من مسافة المطل المنحرف باعتبار أن المطل المواجه أكثر مضايقة للجار وتقاس المسافة كبدائية من ظهر الحائط أو بداية الشرفة أو التّوء الخارجي المتواجد فيه المطل إلى الخط الفاصل بين العقارين كنهاية، أما المطل المنحرف باعتباره أقل مضايقة للجار ولا يمكن الإطلال منه إلا بالانحناء خارج البناء، فقد حدده المشرع بمسافة قانونية تقدر ب: 60 سنتيمترا، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل إلى الخط الفاصل بين العقارين. وإذا كان المطل المواجه أو المنحرف مستوفيا لشرط المسافة القانونية فإنّ صاحبه يعدّ مستعملا لحق ملكيته في الحدود المرسومة له وعدّ جاره محميا، أما إذا كان المطل غير مستوفٍ لقيود المسافة كان لصاحب العقار المجاور أن يطلب سد المطل بحكم قضائي، ولو لم يصبه ضرر من جراء فتحه، فإذا رغب المالك في البناء على أرضه وإقامة بناء جديد فهو مقيد بأن يقيم بناءا جديدا في حدود ملكيته ويقيم حائطا على الخط الفاصل بين العقارين ولكنه لا يستطيع أن يفتح مطلا، وأن يبتعد على الخط الفاصل بمسافة 4 أمتار إذا أراد فتح مطل مواجه أو 60 سنتيمترا إذا أراد فتح مطل منحرف، غير أنه إذا ظل المطل مفتوحا أقل من المسافة القانونية على هذا النحو مدة 15 سنة ولم يكن فتحه على سبيل التسامح، فإن الجار يكتسب حق ارتفاع على

المطل عن طريق التقادم، ويترتب على ذلك أن مالك العقار المجاور لا يستطيع بعد مضي هذه المدة طلب سد المطل، ولا يجوز له أن يبني على مسافة تقل عن مترين على طول البناء الذي فتح فيه المطل، وهذا حسب المادة: 709 الفقرة 02 قانون مدني.<sup>50</sup> ونصت على المناور المادة 711 من القانون المدني بقولها: "لا تشتط 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 الإطلال منها على العقار المجاور". إذن فالقيود الوحيد في المنور هو الارتفاع عن قاعدة الغرفة المحدد بمترين، وهو ارتفاع يفوق قامة الإنسان المعتادة حتى لا يستطيع الإطلال منه، فيجوز للمالك أن يقيم بناءه على الخط الفاصل بين العقارين ويفتح ما يشاء من المناور على ارتفاع مترين، ولا يجوز لصاحب العقار المجاور أن يعترض عليه أو يطلب سده، ذلك أن هذا النوع من الفتحات لا يؤدي الجار أو يمس بحريته الشخصية، المهم أن يكون موضع فتحها مرتفعا لا يبلغه الإنسان، وإذا فتح المناور على ارتفاع أقل من مترين فإنه يتحول لمطل ويخضع للأحكام السابق بيانها. وإذا استعمل المالك المناور لإلقاء البقايا المنزلية، انتفت مشروعيتها ولا تبقى حقا من حقوق المالك.<sup>51</sup> وإذا أساء مالك المنور استخدامه منوره بالتسلق عليه والإطلال منه على جاره، أو القاء مخلفات من منزله على جاره بواسطة هذا المنور عد متعسفا في استعمال حقه ويجوز للجار في هذه الحالة أن يطلب سد هذا المنور تطبيقا للقواعد العامة في استعمال الحقوق.<sup>52</sup>

## الخاتمة

يمكن أن ترد على حق الملكية الكثير من القيود القانونية، بعضها يتقرر للمصلحة العامة والبعض الآخر يتقرر للمصلحة الخاصة، وترد هذه القيود بصفة عامة على سلطات المالك في الاستعمال والاستغلال أو على حرية التملك نفسها. وإن القيود التي تمس حق الملكية يترتب عليها وجوب التعويض لأنها بمثابة نزع مادي للملكية، ولأن القيد يحظر تصرف المالك في عقاره بصفة مطلقة ويستحق بموجبه المالك التعويض، غير أننا نلاحظ أنه بالرغم من محاولة المشرع خلق توازن بين تحقيق المصلحة العامة ومصلحة المالك من خلال أنه ضمن له تعويضا عادلا، إلا أن ذلك قد أثار الكثير من النزاعات على أرض الواقع، والسبب قد يرجع إلى مقدار التعويض. ولقد أحسن المشرع عندما لم يجز الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن في الاستيلاء المؤقت. أما بالنسبة للشفعة الإدارية فهي ميكانيزم مهم من أجل السياسة

الاقتصادية والعمرانية، لاسيما أن المشرع ربطها بضرورة ممارستها للمصلحة العامة. ويمكن القول أيضا إن المشرع قد وُفق إلى حد كبير في تنظيم بقية القيود مثل الرخص والشهادات العمرانية. أما بالنسبة للقيود المقررة للمصلحة الخاصة للغير والمتمثلة في مصالح الجيران، فإن المشرع قد وُفق من خلالها في موازنة مصلحة المالك مع المصلحة الخاصة للجار. كما أن إلزام المالك بعدم التعسف في استعمال ملكيته، وإلزام الشركاء بتحمل الالتزامات المترتبة على الملكية المشتركة والتي وإن كانت تحقق المصالح الخاصة للمالك أو للجار، إلا أنها تحقق في نفس الوقت مصلحة عامة تتجسد في المحافظة على الأحياء السكنية. إن موضوع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير ثابت ومتغير حسب التوجهات السياسية والاقتصادية، ويحاول المشرع الجزائري تداركها بتشجيع الملكية العقارية باعتبارها المحرك الرئيسي للتنمية، وقد اتجه إلى توسيع نطاقها مواكبة للانفتاح الاقتصادي الحر وتقليص دائرة القيود المفروضة عليها عن طريق وضع الأدوات القانونية لإعادة اعتبارها، وإذا كانت القيود هي وسيلة لتحقيق الوظيفة الاجتماعية المنوطة للملكية العقارية الخاصة، فيجب ألا تؤدي لترجيح المصلحة العامة أو الخاصة على مصلحة المالك فيجب تحقيق التوازن بين المصلحتين، بحيث تؤدي الملكية العقارية الخاصة وظيفتها الاجتماعية مع مراعاة حق الملكية. من خلال ما تقدم، يمني أن أقدم بعض الاقتراحات:

- مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة وكذا المتعلقة بالارتفاقات الإدارية في شقها المتعلق بالتعويض، لأن التعويضات الحالية لا ترقى إلى جبر الأضرار.

- على المشرع أن يضيف مواد أخرى يبين لنا من خلالها حالات نزع الملكية في الظروف الاستعجالية.

- أنشد المشرع بإعادة صياغة المادة 691 فقرة 02 مدني جزائري التي توحى من خلال قراءتها إقراره بأن المشرع منع التعسف في استعمال الحق فقط إذا ألحق المالك بالجار ضررا غير مألوف، وكان المشرع يرخص التعسف في استعمال الحق متى لم يلحق بالجار ضررا غير مألوف. ويجب التفريق عند ممارسة حق الملكية بين ما يعتبر ضررا مألوفًا وضررا غير مألوف، وبما أن القاضي له السلطة التقديرية لتحديد إذا كان الضرر يتجاوز الحد المألوف أم لا، فإن على المشرع أن يحدد الحد الأدنى من التسامح والضرر المألوف الذي يجب على المالك أن يتحمله، فلا يترك مجال الاستنتاج للقاضي، خاصة أنه قد تدخل اعتبارات شخصية في الدعوى كعدم تحمل الإزعاج الناتج عن استعمال المالك المجاور لعقاره لأنه مريض أو مرهف الحس، فمعيار المضار غير



المألوف ينبغي أن يكون موضوعيا مراعاة لحق الملكية العقارية وتجنباً للتقييد المفرط  
لسلطته في استعمال العقار.

- تقييد المستفيد من حق المرور القانوني على الأراضي الخاصة بإضافة جملة في المادة  
693 من القانون المدني وهي: "أن يكون حق المرور القانوني مخصص لسلطة  
الاستعمال والاستغلال فقط"، وهذا حتى لا يتمادى المستفيد في حق المرور القانوني.

### الهوامش

- 1- همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2007، ص 29.
- 2- محمد طه البشير، د.غني حسون طه، الحقوق العينية، مطابع مديرية دار الكتب، القاهرة، 1982، ص 35 وما يليها. - علي هادي العبيدي، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية - الحقوق العينية التبعية)، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005، ص 12.
- 3- د.عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، الطبعة الثانية، الجزائر، 2009، ص 24، 25.
- 4- القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في: 25 ديسمبر 1990 عدد: 52، معدل ومتمم بالقانون رقم: 04-05 الصادر في: 14 أوت 2004، والمنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في: 15 أوت 2004، عدد: 51.
- 5- د. همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 161، 162.
- 6- همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 162.
- 7- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008، العدد: 04، ص 236.
- 8- خيرت أحمد سعيد، التأميم وملكية الأجانب، المجلة المصرية للقانون الدولي، المجلد: 19، مصر، 1993، ص 8.
- 9- حسين نواره، الحماية القانونية للملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، المجلة القانونية النقدية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة: 2009، عدد: 1، ص 60.
- 10- القانون رقم: 91 / 11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في: 08 ماي 1991، العدد: 21.
- 11- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، 2010، ص 104.
- 12- حساين محمد أمين، القيود القانونية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة من متطلبات الحصول على شهادة الماستر، فرع قانون مدني، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2013، 2014، ص 7.
- 13- ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 109 وما يليها.
- 14- حسين نواره، المقال السابق، ص 70.
- 15- وهو ما جاء في المادة 679 الفقرة 3 من القانون المدني، وأكدته أيضا العديد من القرارات القضائية من بينها القرار رقم: 42136 المؤرخ في: 12 جويلية 1986، والمشار إليه في المجلة القضائية، سنة 1990، عدد 04، ص 68.
- 16- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 117.

- 17- رابع سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2010، ص 65.
- 18- القانون رقم: 90-25 الصادر في: 18 نوفمبر 1990، والمنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990، عدد: 49، المتضمن التوجيه العقاري.
- 19- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 250 وما يليها.
- 20- ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 111.
- 21- حساين محمد أمين، المرجع السابق، ص 25، 26. - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008، العدد: 04، ص 244، 245.
- 22- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، جويلية 2005، العدد: 9، ص 131.
- 23- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009، العدد: 06، ص 309.
- 24- رمزي حوجو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008، العدد: 04، ص 218.
- 25 - Henri jacquot; et François Priet; Droit de l'urbanisme; Dalloz; Delta 3ème édition; 1998; p. 547.
- 26- Peiser G; Droit administratif; Ed .Dalloz; 1971; p.88.
- 27- عزري الزين، المقال السابق، ص 146.
- 28- عفاف حبة، المقال السابق، ص 313.
- 29- رمزي حوجو، المقال السابق، ص 223.
- 30- عزري الزين، المقال السابق، ص 15.
- 31- إذا كان الطلب مستوفيا للشروط القانونية، فإن الجهة الادارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، وهذا حسب نص المادة: 47 من المرسوم التنفيذي: 91-176.
- 32- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، ط. 2، دار هومة، 2011، الجزائر، ص 54.
- 33- د.أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، الطبعة 01، مكتب الرسالة الدولية، القاهرة، 1999، ص 75.
- 34- مروان كسان، المسؤولية عن مزار الجوار، الطبعة الأولى، طباعة جون كلود أنطوان الحلو، لبنان، 1998، ص 298 وما يليها.
- 35- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008، ص 101 وما يليها.

- 36- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكام ومصادر الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1997، ص 53.
- Alex Weill; Précis Dalloz; Tome 2; Droit civil; Les Biens; 2ème édition; Paris; 1974; P: 68.
- 37- تنص المادة 692 من القانون المدني: "... وتعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية، وتحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث والتوزيع واستعمال واستغلال المياه".
- 38- القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في: 04 سبتمبر 2005 عدد: 60.
- 39- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة للطباعة والنشر، مصر، ص 26.
- 40- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 35 وما يليها.
- 41- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 111 وما يليها.
- 42- عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 26.
- 43- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 116.
- 44- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 50.
- 45- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 148.
- 46- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 101، 102.
- 47- حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 295.
- 48- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 71 وما يليها.
- 49- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت لبنان، الطبعة 02، بدون تاريخ نشر، ص 116- وائل محمد شحاتة الخطيب، القيود الواردة على حق الملكية في ضوء أحكام محكمة النقض، دار الألفية لتوزيع الكتب القانونية، مصر، ص 76.
- 50- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 145.
- 51- زهدي يكن، المرجع السابق، ص 119.
- 52- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 150.