



## الفهرس

11	المقدمة .....
19	الباب الأول : تعريف وشرح حق الملكية.....
23	المبحث الأول : خصائص حق الملكية.....
23	الفقرة الأولى : الملكية حق مانع جامع.....
25	الفقرة الثانية : الملكية حق دائم.....
31	المبحث الثاني : عناصر حق الملكية : .....
31	الفقرة الأولى : الاستعمال.....
32	الفقرة الثانية : الاستغلال.....
34	الفقرة الثالثة : التصرف.....
39	المبحث الثالث : نطاق حق الملكية : .....
39	المطلب الأول : حدود محل حق الملكية.....
40	المطلب الثاني : ملكية الشيء وما يتفرع عنه.....
41	المطلب الثالث : ملكية ما فوق الأرض وما تحتها.....
4	الباب الثاني : القيود التي تتعلق باستعمال حق الملكية : .....
45	المبحث الأول : القيود التي ترد على سلطات المالك.....
45	المطلب الأول : القيود القانونية.....
49	المبحث الثاني : القيود التي تتعلق بالمياه : .....
50	المطلب الأول : حق الشرب.....
51	المطلب الثاني : حق المجرى .....
52	المطلب الثالث : حق الصرف أو المسيل.....



الفقرة الأولى :

- 53..... القيد المتعلق بالمسيل الطبيعي من الأراضي العالية على الأراضي الراضية الواطئة.
- 55..... الفقرة الثانية : القيود المتعلقة بالري والصرف :
- 56..... القيد الأول : حق المجرى
- 57..... القيد الثاني : حق إقامة السدود والمنشآت الفنية.
- 58..... القيد الثالث : حق صرف المياه الزائدة بعد الري.
- 58..... القيد الرابع : حق صرف مياه الأراضي لتجفيفها واستصلاحها.
- 61..... الباب الثالث : القيود المتعلقة بالتزامات الجوار.
- 61..... المبحث الأول : استعمال حق الملكية.
- 62..... المطلب الأول : مجاوزة الحدود الموضوعية للحق والتعسف فيه.
- 63..... المطلب الثاني : رجحان الضرر على المصلحة.
- 64..... المطلب الثالث : الغلو في استعمال حق الملكية.
- 66..... المطلب الرابع : أساس مسؤولية المالك عن الغلو في الاستعمال.
- 68..... المطلب الخامس : معيار الغلو في استعمال حق الملكية.
- 71..... المطلب السادس : الأسبقية في التملك أو الاستغلال.
- 72..... المطلب السابع : جزاء المسؤولية عن الغلو في استعمال حق الملكية.
- 75..... الباب الرابع : حق المرور في حالة الحصار :
- 77..... المبحث الأول : شروط وجود حق المرور.
- 77..... المطلب الأول : انحصار الأرض عن الطريق العام.
- 77..... المطلب الثاني : معنى الانحصار.
- 79..... المطلب الثالث : يجب أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار.

80	المطلب الرابع : يجب ألا يكون الحصار راجعا إلى فعل المالك.
81	المبحث الثاني : أحكام حق المرور :
81	المطلب الأول : ثبوت الحق في المرور.
81	المطلب الثاني : الأشخاص الذين لهم الحق في المرور.
82	المطلب الثالث : تعيين الممر وطريقة المرور.
83	المطلب الرابع : أثر التقادم في تعيين الممر وطريقة المرور.
87	المبحث الثالث : انقضاء حق المرور.
90	المبحث الرابع : القاعدة العامة.
93	المبحث الخامس : ممارسة حق ارتفاع المرور.
94	المبحث السادس : تقادم ارتفاع المرور.
97	المبحث السابع : الدعاوى القضائية.
99	الباب الخامس : القيود التي ترجع إلى التلاصق في الجوار
101	المبحث الأول : وضع الحدود
102	المطلب الأول : تعريف النصوص القانونية.
103	المطلب الثاني : الحق في المطالبة بوضع الحدود.
105	المطلب الثالث : تعيين الحدود.
105	المبحث الثاني : الحائط الفاصل.
106	المطلب الأول : إثبات الاشتراك في الحائط الفاصل.
107	المطلب الثاني : حقوق الشركاء في الحائط المشترك.
109	المطلب الثالث : الحق في تعلية الحائط المشترك.
110	الفقرة الأولى : الحق في الاشتراك في الجزء المعلى



111	الفقرة الثانية : التزامات الشركاء في الحائط المشترك.
113	الفقرة الثالثة : الحائط الفاصل المملوك لأحد الجارين.
113	المبحث الثالث : المسافات التي يجب أن تراعى فيما بينها.
113	المطلب الأول : المطلات والمناور.
114	المطلب الثاني : تقييد فتح المطلات.
115	المطلب الثالث : نطاق تطبيق القواعد المتعلقة بهذا التقييد.
117	المطلب الرابع : المطلات المفتوحة على أقل من المسافة القانونية.
121	المبحث الرابع : المطلات والمناور.
122	المطلب الأول : المطلات المفتوحة دون مراعاة المسافة القانونية.
123	المطلب الثاني : إباحة فتح المناور.
125	الباب السادس : الحماية القضائية لحق الملكية .
131	الفصل الأول : الالتصاق الطبيعي بالعقار.
133	المبحث الأول : طمي النهر.
135	المبحث الثاني : طرح النهر.
135	المطلب الأول : الأراضي التي تتحول عن موقعها.
136	الفقرة الأولى : المجرى الذي يتحول عن النهر أو الجدول.
	الفقرة الثانية : الأراضي التي تنكشف عنها أو تطفى عليها مياه البحر أو البحيرات أو البرك أو المستنقعات.
137	
139	الفصل الثاني : الالتصاق الصناعي بالعقار :
139	المبحث الأول : تعريف وتحديد
140	المبحث الثاني : حالات الالتصاق

مطلب وحيد : عبء الإثبات. ....	141
المبحث الأول : إقامة صاحب الأرض بناءات عليها بمواد مملوكة لغيره. ....	143
المبحث الثاني : إقامة الباني منشآت بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره. ....	145
المطلب الأول : حالة سوء النية. ....	146
المطلب الثاني : حالة حسن النية. ....	148
الفقرة الأولى : التعويض المرهق لصاحب الأرض. ....	151
الفقرة الثانية : الجور بحسن نية على جزء ملاصق من أرض الجار. ....	153
الفقرة الثالثة : حالات تنظمها نصوص خاصة. ....	156
الفقرة الرابعة : حالات ينظمها الاتفاق. ....	157
باب خاص بالأشخاص الخاضعين للمادتين 784 و785 مدني . ....	160
شروط تطبيق قواعد الالتصاق في حالات إقامة المنشآت في أرض الغير. ....	164
الشرط الأول : أن يكون من أقام البناء غير مالك للأرض التي بني عليها. ....	164
الشرط الثاني : أن يقيم البناءات لحساب نفسه. ....	167
الشرط الثالث : ألا توجد أحكام خاصة بشأن المنشآت المقامة على ملك الغير. ..	169
من الحالات الخاصة التي ورد بشأنها بعض النصوص نذكر : .....	169
(1) المادة 504 من القانون المدني الجزائري. ....	169
(2) المادة 805 من القانون المدني الجزائري. ....	171
الشرط الرابع : ألا يوجد اتفاق يخالف أحكام الالتصاق. ....	171
إقامة شخص منشآت على أرض مملوكة لغيره بمواد مملوكة لثالث. ....	174
(1) علاقة صاحب الأرض بمن أقام المنشآت. ....	175
(2) علاقة صاحب المواد بصاحب المنشآت . ....	175



176	3) علاقة صاحب المواد بصاحب الأرض.....
177	الفرع الثالث : الالتصاق بالمنقول.....
181	الباب السابع : دراسة وتحليل حالات البناء غير المشروع وإطار تسويته. ....
183	الفصل الأول : مختلف أنواع البناء غير المشروع وإطار تسويتها. ....
184	المبحث الأول : سياسة الاحتياطات العقارية والتسوية في قانون 01/85....
	المطلب الأول : سياسة الاحتياطات العقارية وانعكاساتها على البناء
185	على ملك الغير. ....
186	المطلب الثاني : سياسة الاحتياطات العقارية.....
	المطلب الثالث : انعكاسات تطبيق سياسة الاحتياطات العقارية على البناء
189	على ملك الغير. ....
192	المبحث الثاني : تسوية وضعية الأراضي المعنية بقانون 01/85. ....
193	المطلب الأول : الحالات القابلة للتسوية : .....
194	1) مختلف أنواع البناء غير المشروع وإطار تسويتها. ....
	الفقرة الأولى : البناءات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأمالك العمومية
194	ولا لمزارع فلاحية عمومية.....
	الفقرة الثانية : البناءات المشيدة فوق أراض عمومية أخرى غير الأراضي
196	المذكورة أعلاه. ....
200	الفقرة الثالثة : البناءات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص.....
206	المبحث الثالث : احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.....
208	المبحث الرابع : البناءات التي لا تقبل وضعيتها التسوية أبدا.....
210	المبحث الخامس : مكان إقامة البناء وتهيئة مرافقه.....

213	الفصل الثاني : أجهزة التنفيذ وإجراءاته :
214	المبحث الأول : المرحلة الأولية :
216	المبحث الثاني : استلام المجلس الشعبي الملفات وتحليله لهم.
217	المطلب الأول : الإجراءات المتخذة على مستوى البلدية.
217	المطلب الثاني : الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة.
218	المطلب الثالث : الإجراءات المتخذة على مستوى الولاية.
223	المبحث الثاني : مهلة تبليغ القرارات والطعن.
221	المبحث الثالث : تسليم رخصة تجزئة الأراضي للبناء بعنوان تسوية الوضعية.
	المبحث الرابع : مطابقة القاعدة العقارية للقانون ليست كافية عما
223	إذا كان البناء قابلا للتسوية أم لا ؟
225	المبحث الخامس : هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها.
226	المبحث السادس : إجراءات التسوية.
	الفصل الثالث : الإستراتيجية المتبعة للحد من البناء على أملاك الغير
227	في ظل التشريعات الجديدة.
228	المبحث الأول : إصلاح أنظمة ملكية الأراضي.
	المطلب الأول : تسوية وضعية أراضي البناء الممنوحة في إطار
228	الاحتياطات العقارية :
229	الحالة الأولى : تدمج نهائي ضمن الاحتياطات العقارية.
229	الحالة الثانية : احتفاظ امتلاك الأصليين بملكية أراضيهم.
230	أثناء دراسة الملفات يجب التمييز بن حالتين :
230	الحالة الأولى : البلدية مالكة للقطع الأرضية المتنازع عليها.



الحالة الثانية : البلدية ليست مالكة للقطع الأرضية المتنازع عليها. ....	230
المطلب الثاني : إنشاء شهادة الحيازة : .....	232
المطلب الثالث : مسح الأراضي العام. ....	236
المبحث الرابع : بطلان العقود العرفية الناقلة للملكية العقارية. ....	243
المطلب الخامس : توجيه ومراقبة الأراضي العمرانية .....	246
الفقرة الأولى : أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية. ....	247
الفقرة الثانية : آثار التعمير على البناء على ملك الغير. ....	249
الفقرة الثالثة : القطاعات غير القابلة للتعمير. ....	250
المطلب السادس : تنظيم الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي العمرانية. ....	252
الفقرة الأولى : رخصة البناء. ....	252
الفقرة الثانية : رخصة التجزئة. ....	257
المطلب السابع : مراقبة تغيير وجهة الأراضي الفلاحية والبناء عليها. ....	257
المطلب الثامن: شرطة العمران. ....	260

"والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات".

"الملكيّة هي حق الاستعمال والاستغلال والتصرّف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرّمه القوانين والأنظمة، ولمالك الشيء الحقّ في كلّ ثماره ومنتجاته ومنحقاته ما لم يوجد نصّ أو اتفاق يخالف ذلك. ولا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلّا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

فاستعمال حقّ الملكية يخول صاحبه استعمال الشيء في كلّ ما أعدّ له هذا الشيء. وفي كلّ ما يمكن أن يستعمل فيه كالاستعمال الشخصي أي الإقامة والسكن في منزله أو الرّكوب في سيارته أو ارتداء ملابسه أو حمل مجوهراته، وقد يصل في الاستعمال إلى أبعد حدّ فيستهلك الشيء، مثل أكل الطّعام أو أكل ثمار مزرعته، وأعمال الحفظ والصيانة التي يقوم بها المالك في ملكه تعتبر من قبيل الاستعمال. ومن قيود الاستعمال أنّه لا يجوز للمالك أن يفتح مطالّا على جاره إلّا على مسافة معيّنة حدّدها القانون، وليس له أن يستعمل ملكه استعمالا يضرّ الجار ضرا غير مألوف.

أما الاستغلال فإنّ القانون يخول صاحب الملكية حقّ استغلالها سواء بصفة مباشرة مثل أن يقوم مالك الأرض بزرعها وجني ثمارها، ومالك السيارة يستغلّ سيارته استغلالا مباشرا إذا جعلها سيارة أجرة وخصّصها للرّكوب، والاستغلال غير المباشر هو جعل الغير يجني ثمار الشيء ويدفع ثمن ذلك إلى المالك، ومالك النّزل يؤجّره للمسافرين للمبيت فيه مقابل أن يدفعوا له ثمن إقامتهم. ومن قيود الاستغلال هو أنه يردّ على الاستغلال من قيود ما يردّ على الاستعمال وقد حدّدها القانون. أما التصرّف فإنّه يجوز للمالك أن يتصرّف في ملكه بجميع أنواع التصرّفات. وحقّ الملكية هو حق جامع مانع ودائم، فللمالك أوسع السّلطات على الشيء، فله حق الانتفاع به واستغلاله والتصرّف فيه، وملكيته للشيء تعني شمول الملكية سطح الأرض وما فوقها وما تحتها.

وبما أنّ حقّ الملكية حقّ غير مطلق والقيود الواردة عليه من شأنها أن تؤكّد ذلك، مع الملاحظة أن هذه القيود كثيرة ومتنوّعة، منها ما يرجع إلى الجوار ومنها الرّي والصرف بين الجيران من شرب ومجرى ومسيل، ومنها التّلاصق في الجوار بوضع الحدود بين الجيران المتلاصقين، ومنها حقّ المرور في أرض الجار، ومنها حقّ فتح المطّلات والمناور على ملك الجار، وكيفما كان الحال فإنّ حقّ الارتفاق هو حقّ يتقرّر على عقار لمصلحة عقار آخر، والأصل أن عقد الملكية يكون خاليا من القيود إلّا تلك التي فرضها القانون، والتي تمثّل التّنظيم العام المألوف لحقّ الملكية".

ISBN 978-9931032977



9 789931 032977

السعر: 810 دج



5/607

023 19 13 56 023 19 13 54

023 19 13 58 023 19 13 57

34 حي لابرويبار - بوزريعة - الجزائر

www.editionshouma.com

info@editionshouma.com