

أ. الدكتور بلحاج العربي

الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري

في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية
المشهورة للمحكمة العليا



دراسة مقارنة



الفهرس

05.....	- إهداء
07.....	- مقدمة
09.....	- تمهيد
09.....	-1 المقصود بالحقوق المالية
13.....	-2 الأشياء هي محل الحقوق العينية
16.....	-3 نتائج التفرقة بين العقار والمنقول
18.....	-4 التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي
22.....	-5 إختصاصات القضاء العقاري
26.....	-6 أنواع الحقوق العينية
30.....	-7 التعداد الحصري للحقوق العينية
33.....	-8 خطة البحث
35.....	الفصل الأول : الحقوق العينية الأصلية
36.....	المبحث الأول : حق الملكية في ذاته
36.....	-1 التعريف بحق الملكية
40.....	-2 التطور التاريخي لحق الملكية
44.....	-3 حق الملكية في الإسلام
45.....	-1 التكليف الشرعي لحق الملكية في الإسلام
49.....	-2 الرد على بعض المشرقين
50.....	-4 حق الملكية في القانون الجزائري
52.....	أ-ضمان حماية الملكية الخاصة
54.....	ب- عدم جواز نزع الملكية إلا وفقا للمصلحة العامة
56.....	أولا : شروط نزع الملكية للمنفعة العامة
59.....	ثانيا : كيفية التعويض عند نزع الملكية

- ثالثا : رقابة القضاء في مجال نزع الملكية العقارية61
- رابعا : الإستيلاء الإداري المؤقت للعقارات الخاصة63
- 5- خصائص حق الملكية.....66
- أ- حق مانع66
- ب- حق جامع.....69
- ج- حق دائم.....72
- 6- عناصر حق الملكية80
- أ- سلطة الاستعمال.....80
- ب- سلطة الإستغلال82
- 1- الثمار83
- 2- المنتجات84
- 3- الملحقات.....85
- ج- سلطة التصرف.....89
- 1- التصرف المادي89
- 2- التصرف القانوني.....90
- 7- نطاق حق الملكية.....93
- أ- عناصر الشيء الجوهرية95
- ب- ما يتفرع عن الشيء.....97
- ت- ملكية ما فوق الأرض وما تحتها98
- 1-حكم الكنوز100
- 2-حكم المعادن الثمينة101
- 8- القيود الواردة على حق الملكية103
- أولا : القيود الواردة على حرية التملك105

- 105.....1- القيود التي ترد على حق الأجنبي في التملك
- 105.....1- الترخيص المسبق في حق الأجنبي
- 107.....2- الحماية القانونية للملكية المستثمر الأجنبي
- 108.....3- الحوافز القانونية للإستثمار الأجنبي في الجزائر
- 111.....ب- القيود التي ترد على الأشخاص الاعتبارية للملك
- 113.....ثانيا : القيود الواردة على حق الملكية ذاته
- 114.....1- عدم التعسف في استعمال حق الملكية
- 119.....ب- عدم إضرار المالك بالغير
- 120.....ج- التزامات الجوار
- 123.....1- الجوار بالتلاصق
- 123.....1- وضع الحدود الفاصلة
- 129.....ب- حكم المطلات والمناور
- 133.....2- المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة
- 137.....3- جزاء المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة
- 142.....4- الترخيص الإداري لا يحول دون مسؤولية المالك
- 143.....د- الشرط المانع من التصرف
- 144.....أولا : الطبيعة القانونية لشرط المنع من التصرف
- 147.....ثانيا : شروط صحة شرط المنع من التصرف
- 147.....1- أن يكون الشرط واردا في عقد ناقل للملكية
- 149.....2- أن يكون الشرط مبنيا على باعث مشروع
- 150.....3- أن يكون المنع من التصرف لمدة معقولة
- 152.....ثالثا : آثار الشرط المانع من التصرف
- 152.....أ- عدم جواز التصرف الممنوع بمقتضى الشرط

ب-عدم جواز الحجز على المال الممنوع من التصرف	154.....
ج-جزاء مخالفة شرط المنع من التصرف	154.....
المبحث الثاني : الملكية الشائعة	159.....
1- التعريف بالملكية الشائعة	160.....
2- مصادر الملكية الشائعة	161.....
3- الطبيعة القانونية لحق الشريك في الشيوع	163.....
4- أحكام الإنتفاع بالمال الشائع	165.....
أولا : تعريف المهايأة وأنواعها	166.....
ثانيا : أنواع المهايأة	167.....
أ- المهايأة المكانية	167.....
ب- المهايأة الزمانية	170.....
ثالثا : خضوع قسمة المهايأة لأحكام عقد الإيجار	172.....
5- إدارة المال الشائع	173.....
أ- أعمال الحفظ الضرورية	175.....
ب- أعمال الإدارة المعتادة	177.....
ج- أعمال الإدارة غير المعتادة	178.....
6- نفقات إدارة المال الشائع	180.....
7- التصرف في المال الشائع	182.....
أ- التصرف الصادر من قبل جميع الشركاء	182.....
ب- التصرف الصادر من الشريك منفردا في حصته الشائعة	184.....
1- بيع الحصة في الشيوع	185.....
2- إجارة الحصة في الشيوع	188.....
3- هبة الحصة في الشيوع	189.....
4- رهن الحصة في الشيوع	190.....
8- إنقضاء حالة الشيوع	193.....

أولا : أنواع القسمة	194
أ : القسمة الإتفاقية	194
1- شروط القسمة الإتفاقية	195
2- إفراغ إتفاق القسمة في الشكل الرسمي	199
3- الوضع في ملكية الأسرة	201
ب : القسمة القضائية	203
1- دعوى القسمة القضائية	203
2- القسمة العينية	206
3- قسمة التصفية	209
ثانيا : آثار القسمة	212
أ - أثر القسمة في إفراز الملكية	212
ب- ضمان التعرض والإستحقاق	215
المبحث الثالث : صور خاصة للملكية الشائعة	217
المطلب الأول : الملكية المشتركة في العقارات المبنية	218
1- التعريف بملكية الطبقات والشقق	218
2- النظام التشريعي لملكية الطبقات والشقق	219
أ- الأجزاء المفرزة (الملكية المفرزة)	221
أولا : تحديد الأجزاء المفرزة	221
ثانيا : حقوق المالك والتزاماته بالنسبة للأجزاء المفرزة	222
ب- الأجزاء المشتركة (الملكية الشائعة)	224
أولا : تحديد الأجزاء المشتركة	225
ثانيا : حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة	227

231.....	3- تكاليف الأجزاء المشتركة
233.....	4- إدارة الأجزاء المشتركة
236.....	5- العلاقة بين صاحب السفل وصاحب العلو
237.....	1- التزامات صاحب السفل
238.....	2- التزامات صاحب العلو
239.....	المطلب الثاني : الحائط المشترك
239.....	أ- التعريف بالحائط المشترك
240.....	ب- الحق في استعمال الحائط المشترك
241.....	ج- الحائط المشترك في الفقه الإسلامي
242.....	د- أحكام الحائط المشترك
246.....	المطلب الثالث : الطريق الخاص المشترك
246.....	أ- التعريف بالطريق الخاص المشترك
246.....	ب- أحكام الطريق الخاص المشترك
249.....	المبحث الرابع : أسباب إكتساب الملكية
249.....	أ- المقصود بأسباب إكتساب الملكية
250.....	ب- أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي
251.....	ج- تحديد أسباب إكتساب الملكية
253.....	المطلب الأول : الإستيلاء
254.....	1- تعريف الإستيلاء
256.....	2- إحراز المنقول المباح
257.....	أولا : عناصر إحراز المنقول المباح
257.....	أ- الركن المادي
259.....	ب- الركن المعنوي أو النفسي

ج- محل الإحراز	259.....
ثانيا : حكم اللقطة	261.....
ثالثا- حكم الكنز والمعادن	263.....
3- إحراز العقار (إحياء أراضي الموات	264.....
أولا : التعريف بأراضي الموات	268.....
ثانيا : شروط إحراز أرض الموات	269.....
ثالثا : تنازل الدولة عن الملكية العقارية الفلاحية	271.....
المطلب الثاني : العقود الناقلة للملكية	275.....
1- المقصود بالعقود الناقلة للملكية	275.....
2- إنتقال ملكية العقار	276.....
أ- شروط العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية	283.....
ب- إنتقال الملكية بالهبة	290.....
1- شروط صحة الهبة	290.....
2- الرجوع في عقد الهبة	294.....
ج- الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة	296.....
1- دعوى الإستحقاق	296.....
2- دعوى منع التعدي	297.....
3- دعوى وقف الأعمال في الملكية	298.....
3- إنتقال ملكية المنقول	298.....
أ- المنقول المعين بالذات	299.....
ب- المنقول المعين بالنوع	300.....
ج- المنقول الخاضع لإجراءات التسجيل	302.....
د- إنتقال المنقولات المستقبلية	302.....

303.....	المطلب الثالث : الميراث والوصية
304.....	أ- الخلافة بالميراث
305.....	1- وقت إنتقال أموال التركة إلى الورثة
309.....	2- لا تركة إلا بعد سداد الديون
312.....	3- ضرورة تسجيل الأنصبة العقارية
315.....	ب- الخلافة بالوصية
316.....	1- وقت إنتقال ملكية الموصى به
318.....	2- حماية الموصى له من تصرف الوارث
318.....	3- شروط صحة الوصية
321.....	4- شهر الوصية العقارية
325.....	المطلب الرابع : الشفعة
325.....	1- التعريف بالشفعة
328.....	2- نظام الشفعة في الفقه الإسلامي
330.....	3- خصائص حق الشفعة
333.....	4- أصحاب الحق في الأخذ بالشفعة
335.....	5- شروط الأخذ بالشفعة
335.....	أ- أن يكون الشفيع من الذين لهم حق الشفعة
338.....	ب- أن ترد الشفعة على عقار
339.....	ج- أن يكون التصرف من المعاولات المالية
341.....	6- تراحم الشفعاء
344.....	7- إجراءات الشفعة
351.....	8- آثار الشفعة
352.....	أ- إنتقال ملكية العقار إلى الشفيع
357.....	ب- حق الشفيع في الضمان
357.....	ج- تصرفات المشتري في العقار المشفوع فيه

- 1- حكم التصرفات المادية.....358
- 2- حكم التصرفات القانونية359
- المطلب الخامس : الإلتصاق.....361
- أ- المقصود بالإلتصاق.....361
- ب- شروط اعتبار الإلتصاق.....362
- ج- أنواع الإلتصاق362
- أولا : إلتصاق المنقول بالمنقول.....363
- 1- طرق إلتصاق المنقول بالمنقول.....363
- 2- حكم إلتصاق المنقول بالمنقول364
- ثانيا : الإلتصاق بالعقار.....365
- أ- الإلتصاق الطبيعي بالعقار.....365
- ب- الإلتصاق الصناعي بالعقار368
- أولا : القاعدة العامة368
- ثانيا : حالات الإلتصاق الصناعي بالعقار369
- 1- إقامة مالك الأرض منشآت على أرضه بمواد مملوكة للغير.....369
- 2- إقامة صاحب المواد للمنشآت في أرض مملوكة للغير.....370
- 3- إقامة شخص منشآت على أرض للغير بمواد مملوكة لشخص ثالث373
- المطلب السادس : الحيابة.....373
- 1- التعريف بالحيابة وخصائصها.....374
- 2- خصائص الحيابة.....374
- 3- موضوع الحيابة.....376
- 4- شهادة الحيابة الواردة في القانون 25/90380
- أ- شروط الحصول على شهادة الحيابة.....381

- ب- آثار تسليم شهادة الحيازة 383
- 5- عنصرا الحيازة 388
- أ- العنصر المادي 388
- أ- العنصر المعنوي 390
- 6- شروط قيام الحيازة 393
- أ- أن تكون هادئة ومستمرة 394
- ب- أن تكون ظاهرة وعلنية 395
- ج- أن تكون واضحة لا غامضة 396
- 7- إنتقال الحيازة 399
- 8- زوال الحيازة 401
- 9- آثار الحيازة 402
- أ- أثر الحيازة المكسب للملكية 403
- 1- شروط التقادم المكسب 405
- 2- حكم الحائز على شهادة الحيازة 410
- 3- عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق 412
- 4- موقف الفقه الإسلامي من التقادم المكسب 417
- ب- تملك الثمار بالحيازة 420
- ج- مسؤولية الحائز عن تبعة الهلاك 423
- د- دعاوى حماية الحيازة 423
- 1- دعوى إسترداد الحيازة 424
- 2- دعوى منع التعرض 247
- 3- دعوى وقف الأعمال الجديدة 432
- 10- تملك المنقول بالحيازة 434
- أ- تاريخ قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز 435
- ب- تملك المنقول بالحيازة في الفقه الإسلامي 437
- ت- شروط تطبيق قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز 439
- 1- أن يكون هناك منقولا 439

- 2- أن تكون هناك حيازة قانونية 439
- 3- أن تقترن الحيازة بحسن النية 440
- 4- أن تستند الحيازة إلى سبب صحيح 441
- ج- آثار قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز 442
- د- الاستثناءات الواردة على القاعدة 442
- المبحث الخامس : الحقوق المتفرعة عن حق الملكية 445
- المطلب الأول : حق الانتفاع 447
- الفرع الأول : ماهية حق الإنتفاع 447
- 1- تعريف حق الانتفاع 447
- 2- خصائص حق الإنتفاع 449
- الفرع الثاني : أسباب كسب حق الإنتفاع 451
- أ- إكتساب حق الإنتفاع بالعقد 453
- ب- إكتساب حق الإنتفاع بالوصية 455
- ج- إكتساب حق الإنتفاع بالشفعة 456
- د- إكتساب حق الإنتفاع بالتقادم 457
- الفرع الثالث : أحكام حق الإنتفاع 459
- أ- حقوق المنتفع 460
- 1- حق المنتفع في استعمال الشيء واستغلاله 460
- 2- حق المنتفع في اكتساب ثمار الشيء 461
- 3- سلطات المنتفع على الشيء 462
- ب- التزامات المنتفع 463
- 1- الإنتفاع بالشيء بحسب ما أعد له 463

464.....	2-إدارة الشيء إدارة حسنة
465.....	3-صيانة الشيء وحفظه وتحمل التكاليف المعتادة
466.....	4-رد الشيء عند إنتهاء الإنتفاع
468.....	الفرع الرابع : إنتهاء حق الإنتفاع
470.....	الفرع الخامس : مقارنة بين حق المنتفع وحق المستأجر
473.....	المطلب الثاني : حق الارتفاق
474.....	الفرع الأول : ماهية حق الارتفاق
474.....	1- تعريف حق الارتفاق
475.....	2- خصائص حق الارتفاق
478.....	3- شروط قيام حق الارتفاق
478.....	1- أن يوجد عقاران
479.....	2- أن يكون العقاران مملوكين لشخصين مختلفين
480.....	3- أن يتقرر الارتفاق لمصلحة عقار
481.....	4- أنواع حقوق الارتفاق
485.....	الفرع الثاني : أسباب كسب حق الارتفاق
486.....	أ- التصرف القانوني
488.....	ب- الميراث
489.....	ج- التقادم
491.....	آثار حق الارتفاق
492.....	الفرع الثالث : نماذج من حقوق الارتفاق القانونية
492.....	1- حق المرور
495.....	أ- شروط وجود حق المرور

1- أن تكون الأرض محصورة عن الطريق العام.....	495
2- ألا يكون الحصر راجعا إلى فعل المالك.....	497
ب- أحكام تقرير حق المرور.....	498
2- حق الشرب.....	504
1- ماهية حق الشرب.....	504
ب- أحكام حق الشرب.....	505
3- حق المجرى.....	507
4- حق الصرف.....	509
الفرع الرابع : إنقضاء حق الارتفاق.....	511
الفرع الخامس : مقارنة بين حق الارتفاق وحق الإنتفاع.....	514
المطلب الثالث : الوقف.....	515
1- تعريف الوقف.....	515
2- الطبيعة القانونية للوقف.....	517
3- أنواع الوقف.....	519
أ- الوقف العام.....	519
ب- الوقف الخاص.....	520
ج- الوقف المشترك.....	522
4- شروط صحة الوقف.....	522
5- ضرورة توثيق عقد الوقف.....	526
المطلب الرابع : حق الاستعمال وحق السكنى.....	528
أ- حق الاستعمال.....	528
ب- حق السكنى.....	528

أحكام حق الإستعمال وحق السكنى.....	529
المطلب الخامس : حق المساطحة.....	533
1- التعريف بحق المساطحة.....	533
2- طرق إكتساب حق المساطحة	535
3- آثار حق المساطحة	5367
4- إنتهاء حق المساطحة.....	539
المطلب السادس : حق الحكر	540
أ- التعريف بالحكر.....	540
ب- حقوق المحتكر وإلتزاماته	542
ج- إنتهاء حق الحكر.....	543
- قائمة المراجع	547
1- التشريعات الجزائية.....	547
2- المراجع المتعلقة بالفقه الإسلامي.....	552
3- المراجع العامة والخاصة.....	557
4- الأبحاث العلمية والرسائل الجامعية	571
5- المراجع باللغة الفرنسية	584
- كتب صدرت للمؤلف.....	590
- فهرس المحتويات	593

مؤلف هذا الكتاب في سطور :

- دكتور دولة في القانون الخاص، منذ عام 1984، من جامعة رين 1 (RENNES) بفرنسا، بتقدير " مشرف جدا".
- أستاذ بروفييسور بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة وهران، منذ سنة 1993.
- أستاذ بروفييسور بكلية القانون بجامعة الملك سعود، بالرياض، وبجامعة الشارقة بالإمارات العربية المتحدة سابقا.
- عضو الهيئة العلمية الاستشارية لمجلة البحوث الفقهية المعاصرة، بالرياض، منذ عام 2002 إلى يومنا هذا.
- خبير متعاون مع المجمع الفقهي الإسلامي، لرابطة العالم الإسلامي، بمكة المكرمة.
- عضو مجلس البحث العلمي لجامعة الشارقة، بالإمارات العربية المتحدة سابقا.
- الحائز على جائزة البحث العلمي، من جامعة الملك عبد العزيز، بجدة، عام 2010.
- له عدة مؤلفات وأبحاث ومقالات، قانونية وفقهية محكمة، داخل الجزائر وخارجها.
- مختص في القانون المدني (نظرية الالتزام)، وقانون الأسرة والموارث، منذ أكثر من 35 سنة.

هذا الكتاب في سطور :

يبحث الجزء الأول من هذا الكتاب، في الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري (674 م إلى 881 من ق.م)، وفق آخر التعديلات التشريعية، مع المقارنة بالشريعة الإسلامية أحيانا، والقوانين المدنية المقارنة أحيانا أخرى وكذا بالاعتماد قدر المستطاع وكلما أمكن ذلك، على الاجتهاد القضائي الحديث للمحكمة العليا، وخاصة اجتهادات الفرقة العقارية في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية إلى حين صدور هذه الطبعة.

والكتاب يركز أساسا على حق الملكية في ذاته، باعتباره من أهم الحقوق العينية الأصلية، وأوسعها نطاقا في الحياة العملية ؛ كما أنه يتطرق للحقوق العينية المنفردة عن حق الملكية، وهي : حق الإنتفاع، وحق الارتفاق، والوقف، وحق الإستعمال، وحق السكنى، وحق المساطحة، وحق الحكر.

كما أن الكتاب يتناول بالشرح الأحكام العامة للملكية الشائعة، وكذا صورها الخاصة : كالأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والحائط المشترك، والطريق الخاص المشترك، وملكية الأسرة ؛ كما أنه يعالج بتوسع أسباب إكتساب الملكية في القانون المدني الجزائري وهي : الإستيلاء، والعقد، والميراث، والوصية، والإلتصاق، والشفعة، والحيازة.

دار
هومة

للطباعة والنشر والتوزيع

34 حي القروية - بوزريعة - الجزائر

الهاتف: 021 94 17 75 021 94 19 36
021 94 41 19 021 79 91 84

www.editionshouma.com

e-mail: info@editionshouma.com



السعر: 1320 دج