

أبحاث في القانون العقاري

مدعمة بالقرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة



د. محمد لعشاش

دار الخلدونية
للطباعة والنشر والتوزيع

الدكتور. محمد لعشاش

أستاذ محاضر

أبحاث في القانون العقاري

مدعمة بالقرارات القضائية

للمحكمة العليا ومجلس الدولة



دار الإفتاء المصرية

فهرس الموضوعات

البحث الأول: معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر	5
البحث الأول: معوقات تسوية الأوعية العقارية التابعة للدولة محل البناءات غير المشروعة	8
المطلب الأول: تقييم الأوعية العقارية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية يكون بالنظر إلى وقت اكتسابها	9
الفرع الأول: وقت اكتساب الأوعية العقارية محل البناء غير المشروعة	9
الفرع الثاني: معالجة مشكل فارق المساحة الملاحظ أثناء عملية المسح العام للأراضي	12
المطلب الثاني: حوافز لتسهيل عملية تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة	14
الفرع الأول: الدفع بالتقسيط ولمدة عشر (10) سنوات بدون فوائد	15
الفرع الثاني: تطبيق التخفيض مقابل الازدحام	16
البحث الثاني: معوقات تسوية البناءات غير المشروعة المنجزة على الأملاك الخاصة	17
المطلب الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة في المناطق غير المسووعة	18
الفرع الأول: طلب تسليم شهادة حيازة	18

- الفرع الثاني: طلب فتح تحقيق عقاري وتسليم سند الملكية..... 21
- المطلب الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة في المناطق
الممسوحة 24
- الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة بفعل الترقيم
المؤقت..... 24
- الفرع الثاني: تسوية وضعية الوعاء العقاري محل البناء غير المشروعة التابع لأملاك
الدولة الخاصة 28
- البحث الثاني: حق الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي في إطار أحكام القانون رقم
10-03..... 33
- المبحث الأول: مفهوم حق الامتياز الفلاحي 34
- المطلب الأول: تعريف الامتياز، وخصائصه 34
- الفرع الأول: تعريف الامتياز 35
- الفرع الثاني: خصائص حق الامتياز الفلاحي 37
- المطلب الثاني: تمييز حق الامتياز عن حق الانتفاع الدائم 40
- الفرع الأول: أوجه الشبه بين حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم 40
- الفرع الثاني: أوجه الاختلاف بين حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم 41
- المبحث الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز الفلاحي، وآثاره القانونية 43
- المطلب الأول: شروط وإجراءات منح حق الامتياز 43
- الفرع الأول: شروط منح الامتياز 44

47	الفرع الثاني: إجراءات منح حق الامتياز
50	المطلب الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز، وإجراءات فسخه
51	الفرع الأول: الحقوق والالتزامات
54	الفرع الثاني: إجراءات فسخ عقد الامتياز
59	البحث الثالث: التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 10-03
60	المبحث الأول: شروط التنازل عن حق الامتياز الممنوح في إطار القانون رقم 10-03
60	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بمحتوى الحقوق العينية العقارية محل التنازل
60	الفرع الأول: التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية
61	الفرع الثاني: التنازل عن الأملاك السطحية
63	المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المشتري
63	الفرع الأول: شروط خاصة بالتنازل له عن حق الامتياز
66	الفرع الثاني: شروط خاصة بمحل التنازل (بحق الامتياز)
71	المبحث الثاني: إجراءات التنازل عن حق الامتياز، وحق ممارسة الشفعة
71	المطلب الأول: إجراءات التنازل عن حق الامتياز
71	الفرع الأول: تحرير عقد التنازل في الشكل الرسمي
72	الفرع الثاني: إعلام المستثمر المتنازل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
76	المطلب الثاني: ممارسة حق الشفعة

- الفرع الأول: ممارسة حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية 76
- الفرع الثاني: ممارسة الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 78
- البحث الرابع: إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 إلى حق امتياز 81
- المبحث الأول: التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود غير قانونية، والإخلال بالالتزامات التعاقدية 82
- المطلب الأول: التنازل عن حق الانتفاع بعقود غير قانونية 83
- الفرع الأول: التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود موثقة لكنها غير مشهورة 83
- الفرع الثاني: التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود عرفية 85
- المطلب الثاني: مشكل الإخلال بالالتزامات التعاقدية 87
- الفرع الأول: عدم تسديد مخلفات الإتاوات السنوية المترتبة على المستثمر الفلاحي 87
- الفرع الثاني: البناءات غير الشرعية المشيدة على أراضي المستثمرات الفلاحية 91
- المبحث الثاني: الملفات موضوع نزاعات القضائية، ومشكل فارق المساحة 93
- المطلب الأول: الملفات موضوع نزاع قضائي 93
- الفرع الأول: الاختصاص القضائي 93
- الفرع الثاني: وجوب انتظار صدور الحكم القضائي النهائي 95
- المطلب الثاني: مشكل فارق مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية 96
- الفرع الأول: اقتطاع، أو استرجاع الأراضي الفلاحية، أو نزع ملكية الحق العيني العقاري 96

الفرع الثاني: مشكلة عدم تحيين المخططات ورسم الحدود للمستثمرة الفلاحية ...	98
البحث الخامس: حدود ممارسة الشفعة لاكتساب حق الامتياز الفلاحي.....	99
المبحث الأول: الجهات المعنية بممارسة الشفعة، وإجراءات ذلك	99
المطلب الأول: الجهات المعنية بممارسة حق الشفعة	100
الفرع الأول: أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المتنازل	100
الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)	101
المطلب الثاني: إجراءات ممارسة حق الشفعة	103
الفرع الأول: إجراءات يقوم بها المستثمر الفلاحي المتنازل	103
الفرع الثاني: إجراءات يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	104
المبحث الثاني: حالات عدم جواز الأخذ بالشفعة	107
المطلب الأول: حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز	107
الفرع الأول: اختيار واحد من الورثة لتمثيلهم	108
الفرع الثاني: التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم	110
الفرع الثالث: التنازل عن حقوقهم لصالح الغير	111
المطلب الثاني: حالة عجز المستثمر صاحب الامتياز، أو بلوغه سن التقاعد	113
الفرع الأول: اختيار أحد ذوي حقوق المستفيد من الامتياز العاجز أو البالغ سن التقاعد	113
الفرع الثاني: أيلولة حق الامتياز للديوان الوطني في حالة تخلي ذوي الحقوق	115
البحث السادس: مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الجزائري	117

المبحث الأول: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة.....	118
المطلب الأول: تعريف مضار الجوار غير المألوفة، وأنواعها.....	119
الفرع الأول: تعريف مضار الجوار غير المألوفة.....	119
الفرع الثاني: أنواع مضار الجوار غير المألوفة.....	121
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لمضار الجوار غير المألوفة.....	123
الفرع الأول: مضار الجوار غير المألوفة تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق.....	123
الفرع الثاني: مضار الجوار غير المألوفة هي تطبيق لنظرية الخطأ.....	125
الفرع الثالث: مضار الجوار غير المألوفة هي نظرية مستقلة بذاتها.....	127
المبحث الثاني: المسؤولية عن المضار غير المألوفة.....	129
المطلب الأول: أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، وعناصر تقديرها.....	129
الفرع الأول: الضرر قوام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.....	129
الفرع الثاني: عناصر تقدير المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.....	132
المطلب الثاني: الجزاء المترتب على مضار الجوار غير المألوفة.....	141
الفرع الأول: التعويض العيني.....	141
الفرع الثاني: التعويض بمقابل.....	145
المبحث السابع: حق المرور في القانون الجزائري وتطبيقاته المعاصرة.....	149
المحور الأول: شروط تقرير حق المرور.....	149
المحور الثاني: حالات عدم جواز المطالبة بحق المرور.....	160
المحور الثالث: أحكام تقرير حق المرور.....	164

219.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقود الامتياز المبرمة وفقا لنظام البوت
223	البحث العاشر: أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل
223	في القانون المدني الجزائري
223.....	المحور الأول: أحكام وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة
232.....	المحور الثاني: أحكام الحائط الفاصل
247	المراجع المعتمدة
265	فهرس الموضوعات

ISBN: 978-9931-07-253-9



9 789931 072539



دار الخلدون
للطباعة والنشر والتوزيع

05 شارع مسعودي محمد - القبة القديمة - الجزائر

email : khalidou99_ed@yahoo.fr

د : 021.68.86.49

د/ف : 021.68.86.48