

قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

الأستاذة خواجه سميحة حنان
أستاذة مساعدة بكلية الحقوق
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة

Résumé:

Conformément au nouveaux choix politique, économique et sociale, la propriété foncière, et immobilière privée a été ériger au rang des droits constitutionnels garantis.

-Ce si dit, cette garantie n'exclu pas d'imposer des restrictions qui limitent le droit de propriété pour l'intérêt général.

-Néanmoins, il en résulte de cette garantie constitutionnelle le droit d'indemnisation au propriétaire lorsque celui-ci se trouve lésé d'un attribut essentiel de son droit.

-Ou bien, il existe des mécanismes alternatifs afin que les restrictions imposées à certains propriétaires ne restent à leur seule charge.

ملخص:

بعد تبني الاختيارات السياسية والاقتصادية الجديدة، أصبح حق الملكية الخاصة مضمونا دستوريا، ويترتب على هذا الضمان عدم جواز المساس به إلا على سبيل الاستثناء وفي الحدود التي يقتضيها القانون.

ولئن كفل الدستور الجزائري حق الملكية العقارية الخاصة فهذا لا ينفي إمكانية تنظيمه كغيره من الحقوق، بفرض قيود قانونية تقتضيها المصلحة العامة.

لكن تكريسا لمبدأ الضمان الدستوري، فرض القيود القانونية مراعاة للمصلحة العامة يجب أن لا يتسبب في تغيير حق الملكية في ذاته أو في جوهره، وإذا تسببت القيود القانونية في تغيير طبيعة هذا الحق يجب تعويض ذلك، أو على الأقل إيجاد مekanizmat بديلة حتى لا تبقى أعباء المصلحة العامة على عاتق المالك لوحده.

مقدمة:

إن حق الملكية هو امتداد لشخصية الإنسان وضمان لحريته⁽¹⁾، وقد أثبت الواقع أن الاعتراف بالملكية الخاصة وحمايتها، هو عماد تقدم المجتمع وضمان لازدهاره الاقتصادي، وإن المساس بها هو إهدار لحق من حقوق الإنسان، وينبئ سياسيا عن نظام يجافي الديمقراطية وأصولها المتعارف عليها.

إن مكانة الملكية الخاصة لم تكن مستقرة بعد الاستقلال، ففي ظل التوجهات الاشتراكية لم يلغها النظام وإنما سمح لها في حدود معينة محاطة بقيود محكمة⁽²⁾ تكريسا للتوجهات المتبناة آنذاك، فكانت وظيفة اجتماعية⁽³⁾ وليس حقا تقتصر على تلبية الاحتياجات الخاصة⁽⁴⁾.

وقبيل صدور دستور 1989، ظهرت بوادر تغيير النظام الاقتصادي والسياسي بفتح المجال أمام الخواص لتملك العقارات الخاصة للدولة⁽⁵⁾، وتحفيز المستثمرين لاقتحام سوق العقارات المبنية، وإلى غاية صدوره والتراجع نهائيا عن الاختيارات السابقة أصبحت الملكية الخاصة مضمونة دستوريا باعتبارها الدعامة الأساسية للسياسة الجديدة.

ويترتب على الضمان الدستوري لحق الملكية ثلاث نتائج:

1- المشرع الجزائري عليه التقيد بالضمان الدستوري، ليحدد القيود التي تتفق مع هذا الحق واستبعاد القيود التي تتجاوزها وتمثل عدوانا عليه.

2- مؤسسات الدولة عليها التقيد بالضمان الدستوري، فلا يجوز لها المساس بهذا الحق إلا إذا كان ذلك مستندا على أساس مشروع.

3- يترتب على هذا الضمان، تعويض المالك لما تفرض قيود على حق الملكية خاصيتها حرمان صاحب العقار من سلطاته الجوهرية، أو على الأقل إيجاد مekanزمات بديلة في حالة عدم تعويضه.

غير أن الحماية الدستورية لحق الملكية وما يترتب عليها من نتائج، لا تعني أنه حق مطلق، بل أصابه التطور سواء فيما يتعلق بغاياته أو شروط ممارسته، وكانت نتيجة هذا التطور أن وضعت قيود تقتضيها المصلحة العامة، فحق الملكية وإن كان حقا دستوريا إلا أنه حق قابل للتنظيم كغيره من الحقوق.

إلا أن القول بقابلية تنظيم حق الملكية وتطبيقه لا يخلو من الصعوبات، ذلك أن القيود القانونية يجب أن لا تكون مصدر اعتداء على هذا الحق، فما هي الحدود التي يجب أن يلتزم بها المشرع في تنظيم حق الملكية لما يفرض عليه قيود قانونية حتى يكون تدخله غير مخالف للدستور؟.

ومن هذا المنطلق سنحدد حقيقة الضمان الدستوري لحق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري من خلال دراسة القيود الواردة عليها، ومن الطبيعي أن ندرس حقيقة الضمان الدستوري لحق الملكية العقارية الخاصة في بعض القوانين المقارنة، حيث نتبع منهجا مقارنا مع القضاء الفرنسي والبلجيكي والأمريكي، وضمن هذا المسعى سنقسم الموضوع إلى ما يلي:

أولاً- القيمة الدستورية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الفرنسي والجزائري.

ثانياً- القيود القانونية المبرر الوحيد للمساس بحق الملكية العقارية الخاصة.

ثالثاً - موقف الاجتهاد القضائي المقارن من قيود الملكية العقارية الخاصة.

رابعاً - معايير تمييز القيود التي تفرغ جوهر حق الملكية والتي لا تفرغ جوهره:
خامساً - طبيعة القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري .

أولاً - القيمة الدستورية لحق الملكية العقارية الخاصة في القانون الفرنسي والجزائري:
تعتبر الملكية العقارية الخاصة المحرك الرئيسي للتنمية، وتعد من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها أي نظام اقتصادي، وهي محمية بالدساتير الدولية والأنظمة القانونية والاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان التي اعتبرت أن حق الملكية هو أحد الحقوق الطبيعية للإنسان الذي لا يسقط بالتقادم، وأنه يتساوى في ذلك مع الحرية والأمن والحق في مقاومة الطغيان (6)، وأنه حق مقدس ولا يجوز حرمان أحد منه إلا لضرورة تقتضيها المصلحة العامة يحددها القانون بشرط تعويض عادل يدفع مقدماً (7).

ومن خلال ذلك، سنستند على قضاء ودساتير الفكر الرأسمالي والحرية الفردية التي تقدس حق الملكية الخاصة لنقارنها مع القيمة الدستورية لحق الملكية في التشريع الجزائري، لإمكانية الوصول لسر هذه الدول التي أثبتت تفوقها في جميع الميادين (8).
1- القيمة الدستورية لحق الملكية العقارية الخاصة ومداها في التشريع والقضاء الفرنسي.

سنبين طبيعة حق الملكية الخاصة في النظام القانوني الفرنسي وأساسه الدستورية وبيان دور المشرع في تنظيمه.

1-1- طبيعة الملكية العقارية الخاصة في التشريع الفرنسي:

بعد نشوب الثورة الفرنسية وتخلص ملكية الأرض من أثقالها الإقطاعية (9) أصبحت الملكية حقاً مقدساً ومصوناً، وقرر واضعو أول دستور عصر الثورة الفرنسية المؤرخ في 1791م أن السلطة التشريعية ليس لها أن تضع قوانين مخالفة للحقوق الطبيعية وهذه الحقوق هي الملكية والحرية، وجاء في نص المادة 544 من التقنين المدني الفرنسي أن: "الملكية هي حق الانتفاع والتصرف بالطريق الأكثر إطلاقاً، بشرط عدم استعمالها على وجه تحريم القوانين واللوائح"، ولعل تبرير صفة الإطلاق أن تعريف الملكية في القانون الفرنسي مستمد من القانون الروماني، فالملكية في عهد جوستينيان (10) تميزت بالصفة المطلقة، حيث نصت المادة 22 من قواعد المدونات الخاصة بالأموال والملكية (11) «أنه من الظلم أن لا يكون للأحرار التصرف المطلق في أموالهم»، ونصت المادة 23: «كل امرئ فيما ملك سيد متحكماً، وإن مالك الأرض يملك ما فوقها علواً وتحتها سفلاً».

والملاحظ أن المادة المشار إليها أعلاه، تجافي الاتجاهات الحديثة (12) التي تعتبر الملكية الخاصة حقاً نسبي، وتجعل صاحبها معصوماً وغير مسئول عما قد يترتب استعمالها من ضرر بالغير، كما أن إلباس التشريع الفرنسي الصفة المطلقة لهذا الحق، لم يعد له مكان في الحياة الواقعية واعتباره كذلك يتعارض مع ما يرد من قيود عديدة لأن الفرد لا يعيش خارج النطاق الاجتماعي، وبإمعان النظر في واقع النصوص القانونية نجد أن المشرع الفرنسي وضع قيداً في المادة 544 هو عدم استعمال الملكية على وجه تحريم القوانين والأنظمة، وإن كان مصدر صفة الإطلاق هو القانون الروماني فإننا نجد من النصوص (13) التي تقيد المالك بالانتفاع بالملك بشرط عدم الإضرار بالغير، وهو ما يدل أن الملكية الخاصة لم تكن يوماً حقاً مطلقاً .

2-1 - القيمة الدستورية للملكية الخاصة في الاجتهاد القضائي الفرنسي:

يعتبر حق الملكية الخاصة جزءا من حقوق الإنسان الدستورية والأساسية، ذلك أن الاعتراف به هو ضمان تحقيق السلام الاجتماعي، فإذا لم يكن لدى الشخص ما يملكه فإنه يصبح أكثر استعدادا للعنف والمخاطرة⁽¹⁴⁾.

ومن صور تكريس الملكية الخاصة ما ذهب إليه المجلس الدستوري في قراره المؤرخ في 16/01/1982⁽¹⁵⁾ حيث قيد القرار سلطة الدولة في تأميم الملكية الخاصة، وحسبه إذا كانت المادة 34 من الدستور الفرنسي تجعل التأميم من اختصاص المشرع فإن ذلك ليس من شأنه أن يعفيه في إطار مباشرته للوظيفة الاجتماعية من احترام المبادئ والقواعد ذات القيمة الدستورية، ويجب أن لا يتعارض تقييد الملكية الخاصة مع إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789 م، وقد تطورت الاجتهادات القضائية الفرنسية حيث وسعت في مفهوم القيود التي تمس بحق الملكية الخاصة ففي القرار المؤرخ 13/12/1985⁽¹⁶⁾ اعتبر المجلس الدستوري الفرنسي أن التجهيزات الإدارية التي تضعها المؤسسة العمومية **La Télé diffusion de France** فوق العقارات المبنية تمثل حرمانا للمالك من حق الملكية العقارية الخاصة طبقا للمادة 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789م، إذا كانت التجهيزات تمثل إزعاجا لا يمكن تحمله.

2- القيمة الدستورية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

أكد المشرع الجزائري في دستور 1996م المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 م بأن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا⁽¹⁷⁾، وحق الإرث مضمون، وأن الملكية لا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف⁽¹⁸⁾، وأن الدولة ضامنة لعدم انتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه.

زيادة على ذلك، نصوص الدستور الجزائري ربطت الملكية الخاصة ووضعها في الفصل الرابع المتعلق بالحقوق والحريات، وهو ما يثبت أنه حق دستوري وحق من حقوق الإنسان، وبالتالي لم يعد جائزا النيل من عناصره ولا أن يغير من طبيعته أو يقيد من مباشرة الحقوق المتفرع عنه إلا على سبيل الاستثناء ومن غير ضرورة.

والملاحظ أنه لم يتم الإشارة في النصوص الدستورية أن حق الملكية لا يسقط بالتقادم، لأنه في التشريع الجزائري إذا كان محل حق الملكية العقارية أرضا زراعية، ولم تستغل خلال موسمين متتابعين رغم الإنذار فإنها تنزع وتباع أحيانا⁽¹⁹⁾، كما أن تخلي المالك عن عقاره ولو بنية التنازل يخول للدولة المطالبة قانونا أمام الجهات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث⁽²⁰⁾، وبعد أن يصبح الحكم نهائيا تدمج العقارات المتخلى عنها ضمن أملاك الدولة الخاصة.

ورغم اعتراف المشرع الجزائري بالملكية العقارية الخاصة بأنها حق يخول لصاحبها التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية، إلا أنه رفض ونبذ صفة الإطلاق مسائرا في ذلك الاتجاهات الحديثة والشرعية الإسلامية، التي لا تنكر صفة الحق ولا تلغيه إلا أنها تنبذ صفة الإطلاق.

وبالرجوع لطبيعة الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية، نجد أنها اعتبرت حقا مقدسا فهي بمنزلة البنين مصداقا لقوله تعالى: **"المال والبنون زينة الحياة الدنيا"**، (سورة الكهف آية 46)، إلا أنه تحصيليا للنفع الاجتماعي نفى الفقه الإسلامي الصفة المطلقة بجواز تقييد حق الملكية للمصلحة العامة بنزع العقار لإنجاز طرق أو

مساجد⁽²¹⁾، أو تقييد حق الملكية مراعاة لحقوق الجار وعدم الإضرار به ضررا لا يحتمل كمنع الضوء أو الهواء⁽²²⁾.

ومسايرة لذلك، ورغم اعتراف المشرع في المادة 27 من قانون (90-25) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري بأن الملكية الخاصة حقا يخول لصاحبها الاستئثار بالعقار وبما يتولد عنه من مزايا ومنافع تتمثل في الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أنه رفض صفة الإطلاق وهو واضح في نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري (90-25).

فمن جهة، نصت المادة 01/ 28 أن الملكية العقارية الخاصة تخضع للأمر (75-58) المؤرخ في 1975/09/26، وبالرجوع للأمر نجد أن المادة 674 جاء فيها صراحة أن الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

ومن جهة أخرى، نجد أن المادة 02/28 أكدت أن استغلال الخصائص المرتبطة بحق الملكية يجب أن يوافق الفائدة العامة التي أقرها القانون، وهو ما يثبت أن حق الملكية العقارية الخاصة حق نسبي يحد من إطلاقه القيود القانونية التي تمثل مبرر شرعي للمساس بهذا الحق المضمون دستوريا.

ثانيا - القيود القانونية مبرر شرعي للمساس بحق الملكية العقارية الخاصة:

إن الضمان الدستوري لا يخرج عن جواز تحميل حق الملكية بقيود قانونية وارتفاقات تبررها المصلحة العامة والخاصة، لما له من دور اجتماعي، وتبرير ذلك أن الملكية الخاصة هي مبدأ للتضامن الاجتماعي وليست ثمرة المالك فقط وإنما نتيجة جهده وعمله مع مساهمة الجميع بالمحافظة عليها وحمايتها، واتفق الفقهاء⁽²³⁾ بأنه في الشعوب البدائية لم تفرض على الملكية قيود لأنها لم تكتس طابعها الفردي، فالعشيرة أو القبيلة هي صاحبة الملكية ولم يوجد نزاعات بين المتجاورين لأن الملكيات معزولة والتلاصق أمرا مجهولا، لكن في القانون الروماني واليوناني⁽²⁴⁾ ظهرت بعض القيود مراعاة للمصلحة الخاصة كمسألة المالك عن الإزعاج الذي يسببه للجيران، أو قيود مراعاة للمصلحة العامة كنزع ملكية الأراضي من أجل فتح طريق عام، أو الأمر بارتفاقات المرور في أراضي الفلاحين لأجل رسم طريق عمومي.

ولم يخلو القانون الفرنسي القديم (*Droit coutumier français*) من القيود، حيث أن الإقطاعي النبيل كان له أن ينزع العقارات لاعتبارات عسكرية⁽²⁵⁾، كما صدرت عن البرلمان الفرنسي عدة قرارات بعدم تجاوز الحد المألوف عند استعمال حق الملكية ومعظمها تتعلق بتنظيم علاقات الجوار.

وبذلك أجمع أغلب الفقهاء على تقسيم القيود حسب هدف الوظيفة في تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة.

1- أنواع القيود القانونية:

إن القيود المقررة للمصلحة الخاصة هدفها تنظيم الحقوق المتنافرة للمالك المتجاورين كعدم الإضرار بالمالك المجاور، وعدم التعسف في استعمال حق الملكية، وكل هذه القيود ينظمها القانون المدني من المادة 691 وما بعدها، وأغلب هذه القيود سلبية تمنع المالك من القيام بعمل ما أو أداء شيء ما مراعاة لحقوق المالك المتجاورين.

أما القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة تقيد حق الملكية العقارية للمنفعة العامة، وقد تكون سلبية تمنع المالك من القيام بعمل معين أو أداء عمل معين كالمفروضة من قبل قوانين العمران والتي تمنع المالك من البناء بدون رخصة قانونية، أو قيود قانونية مفروضة على سلطات المالك المصنف عقاره كمعلم تاريخي وتراثي تمنعه من القيام بأي أشغال حتى أبسطها دون رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالثقافة⁽²⁶⁾، أما القيود الإيجابية هي التي تلزم المالك بالقيام بعمل معين من أمثلتها إلزام المالك بوجوب استغلال الأرض الفلاحية للمساهمة في الاقتصاد الوطني، أو التي تجبر الملاك المجاورين لبعض الأملاك العامة ذات الأهمية للقيام بإزالة المنشآت والأسوار التي تحيط بالمناطق العسكرية.

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد ميز بين القيود القانونية وحقوق الارتفاق⁽²⁷⁾، لكنه في قوانين خاصة اعتبر أن القيود القانونية المتعلقة بتمرير الكهرباء والغاز والمواصلات السلكية واللاسلكية المفروضة على الملكيات الخاصة هي ارتفاقات إدارية تنشأ بموجب نص تشريعي، هدفها المنفعة العامة وتصدر بموجب عمل انفرادي من الإدارة، وليس بالضرورة وجود عقار مخدوم كالارتفاقات المدنية وإنما العبرة بوجود عقار خادم.

ويختلط معنى القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة والارتفاقات الإدارية في معنى الحد من منفعة العقار، لكن يدق التمييز بينهما في أن الأولى هدفها المنفعة العامة لكن قد يترتب عليها حرمان المالك من عقاره كنزعه للمنفعة العامة (مادة 677 من القانون المدني) أو الاستيلاء عليه مؤقتا لظروف إستعجالية (مادة 679 من قانون (88-14) المعدل للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني)، أما الارتفاقات الإدارية هدفها المنفعة العامة ولا يترتب عليها حرمان المالك من عقاره ماديا، وإنما يحرم من ممارسة الحقوق العينية العقارية، كتقييد حق التصرف المادي وإلزام المالك بوجوب عدم البناء بحكم قربه من المرافق العامة (المطارات)⁽²⁸⁾ حتى لا يكون البناء عائقا لحسن سير المرفق، أو الارتفاقات التي يفرضها مخطط شغل الأراضي الذي يعين الكمية القصوى والدنيا للبناء المعبر عنها بالمتري المربع من الأرضية المبنية خارج البناء وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها، وذلك حماية للفضاءات والمساحات الخضراء.

وقد يختلط معنى نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة والارتفاقات الإدارية في أن كلاهما هدفهما تحقيق المنفعة العامة، إلا أنه يدق التمييز بينهما في أن الأولى يترتب عليها انقضاء الحقوق العينية العقارية مقابل تعويض مقابل ومنصف وعادل، أما الارتفاقات الإدارية تقيد وتضبط الحقوق العينية العقارية ولا تنقضي بها، كما أنه لا يتم تعويض حرمان المالك لما تضبط سلطته في ممارسة الحقوق العينية العقارية.

وإن الارتفاقات الإدارية لها نقطة مشتركة هي تحقيق المنفعة العامة، كارتفاقات انجاز الأشغال عامة، من أمثلتها ارتفاقات مسح الأراضي فيموجب المادة 22 من المرسوم (62-76) المؤرخ في 1976/03/25 يلزم المالك أو الحائز بالسماح للإدارة وأعوان المصلحة الدخول لمملكته من أجل ضبط الوثائق المساحية، وارتفاقات المحافظة على التراث الوطني (المادة 05 من قانون (98-04) المؤرخ في 15 يونيو 1998 بمنح حق الارتفاق للسلطات المختصة حق الدخول للملكيات والتحري لمراقبتها)، وارتفاقات الدفاع الوطني (مادة 118 من قانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/30 المتعلق بالأملاك الوطنية)، وارتفاقات السكك الحديدية، وغيرها لا يسعنا المجال التطرق إليها جميعا.

2- مبررات القيود القانونية:

نجد قيود المصلحة العامة في التشريعات الخاصة، كالقيود العمرانية⁽²⁹⁾ التي هدفها منع الفوضى العمرانية وتنظيم المساحات، وقيود بيئية هدفها حماية المساحات الطبيعية كحماية الساحل⁽³⁰⁾ والغابات، كما توجد مبررات أخرى لفرض قيود المصلحة العامة من قبل السلطات العامة من بينها التنظيم الاقتصادي، وتنظيم سياسة الإسكان، تهيئة الإقليم⁽³¹⁾.

وإن أغلب قيود المصلحة العامة من النظام العام وهي صفة مستمدة أساسا من هدف تحقيق المنفعة العامة، كما يترتب على هذه الصفة تعريض المخالفين لعقوبات جزائية وغرامات مالية لا يستهان بها⁽³²⁾، أما قيود المصلحة الخاصة فرضت لعلاج المشاكل التي يثيرها التلاصق وتنظيم حقوق المتجاورين المتنافرة، كقيد حق المرور في أرض الجار المحصورة أرضه عن الطريق العام، وقيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين.

خلاصة إن القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة مراعاة للمصلحة العامة أو الخاصة تمثل تكاليف وحدود عامة وثابتة يتحملها العقار الخاص وتفرض على سلطات المالك، لكن يجب أن تتفق القيود مع الضمان الدستوري فلا تكون وسيلة اعتداء على هذا الحق مما تهدر جوهره، ومن هذا المنطلق سنحدد موقف الاجتهاد القضائي للدول المقدسة لحق الملكية من القيود الواردة عليه، وما هي حدود المشرع في سنها ؟.

ثالثا - موقف الاجتهاد القضائي المقارن من قيود الملكية العقارية الخاصة:

لا يجب إنكار أن القيود لها أهمية للمحافظة على البيئة وتنظيم العمران وغيرها من الوظائف، والمسلم به أن الاجتهاد القضائي⁽³³⁾ للدول المقدسة لهذا الحق تعتبر أن القيود ضرورية لتحقيق الوظيفة الاجتماعية ولا تمثل حرمانا للمالك من ملكيته ولا نزعا لها إلا إذا أفرغت جوهر الحق .

لقد أبدت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان بدورها هذا المبدأ، واعتبرت أن القيود ضرورية لتحقيق الوظيفة الاجتماعية، ففي القضية المؤرخة في 1999/07/28⁽³⁴⁾ المتعلقة بالقانون الإيطالي الذي يمنح حق البقاء للمستأجر حتى بعد صدور قرار قضائي بالطرد، اعتبرت لجنة المحكمة أن القانون المقيد لحق المالك والذي يمنح رخصة للمستأجر للبقاء أهدافه مشروعة، مع العلم أن المحكمة الأوروبية في قرارات سابقة من بينها قرار جيمس (James) المؤرخ في 1986/02/21 أكدت أن الدول لها مجال لتقدير كيفية سن قيود على حق الملكية بشرط إيجاد توازن بين المصلحة العامة وحق الملكية وتعويض المساس به.

1- موقف القضاء الفرنسي:

أقر لحق الملكية الخاصة قيم دستورية منذ صدور قرار المجلس الدستوري سنة 1982م⁽³⁵⁾ تفرض على المشرع عند سن القوانين المقيدة لحق الملكية بتحديد ما يتفق مع هذا الحق وما يناط به من وظيفة اجتماعية، كما وضع المجلس الدستوري الفرنسي جملة من المبادئ التي يجب إتباعها عند سن القيود المنظمة لحق الملكية، ففي قراره المؤرخ في (85-189)⁽³⁶⁾ المؤرخ في 1985/07/17 حول دستورية نص المادة 11 فقرة 05 و02 من قانون العمران التي بموجبها يمنح للسلطة الإدارية المختصة الموافقة المسبقة على أي تصرف قانوني أو مادي للعقارات المملوكة للخواص في بعض البلديات التي تستلزم حماية خاصة بسبب الوسط الطبيعي والبيولوجي، اعتبر المجلس أن قيد منع التصرف المنصوص عليه في المادة المشار إليها أعلاه يمثل

حرمانا ويعتبر غير دستوري إذا أفرغ جوهر حق الملكية، لكن في هذه الحالة إن تقييد التصرف برخص عمرانية خاصة ضروري لهشاشة الأوساط الطبيعية، ولا يمثل حرمانا لأن المالك لا يحرم من استغلال أو التصرف في عقاره ولا تنزع ملكيته وإنما تقييد سلطاته برخص مسبقة .

2- موقف القضاء الأمريكي:

في الولايات المتحدة الأمريكية أصدرت المحكمة العليا⁽³⁷⁾ قرارا يسلط الضوء على الموضوع، فاعتبرت المحكمة أن القيود التي تحرم المالك من التصرف المادي في أرضه لحماية التراث الوطني أو الطبيعي أو أي وظيفة أخرى يستوجب التعويض، لأن المالك حرم من عنصر جوهري من عناصر الملكية، حيث في كارولين الجنوبية (Caroline du sud) صدر قانونا يسمح للملاك الخواص بالبناء على الساحل، فاشترى مقاول قطعتين أرضيتين للبناء عليهما، إلا أنه بعد ذلك صدر قانون ثاني يلغي الأول يمنع التعمير والبناء في المنطقة التي اشترى فيها المقاول أرضه، واعتبرت المحكمة أن المقاول له الحق في التعويض لأن بموجب القانون لم يعد للقطعتين أي قيمة اقتصادية، كما أن القانون يقيّد سلطات المالك على وجه الدوام وهو ما يمس بجوهر حق الملكية.

3- موقف القضاء البلجيكي:

سار القضاء البلجيكي على نفس النهج الذي اعتمدته القضاء الفرنسي والأمريكي، فموجب قرار رقم 2001/34 المؤرخ في 2001/03/13 لمحكمة التحكيم البلجيكية وضعت جملة من المعايير لتحديد نوع القيود التي تمثل حرمانا ومساسا لحق الملكية المستوجبة للتعويض، والقيود التي تحد من سلطات المالك تحقيقا للوظيفة الاجتماعية دون المساس به .

إن موضوع نزاع القرار المشار إليه أعلاه، تعلق بمرسوم يصنف الأراضي حسب إمكانية استغلالها، وقد رفع صاحب أرض دعوى يطالب فيها التعويض لتقييد استغلال أرضه لمدة 5 سنوات لكن اعتبرت المحكمة لبلجيكية أن المرسوم لا ينزع الملكية ولا يحرم المالك من سلطاته على وجه الدوام وبالتالي فإنه لا يستلزم التعويض.

وقد توضحت الفكرة بموجب قرار آخر يمثل تطورا هاما في تحديد القيود التي تفرغ جوهر حق الملكية، فصدر لمجلس الدولة البلجيكي قرار رقم 100.286 المؤرخ في 2001/10/25 وقد وضع معايير للقيود المستوجبة للتعويض، حيث تعلق موضوع النزاع بقرار إداري صادر من السلطات الإدارية يفتح إجراءات تصنيف منزل كمعلم تاريخي، ونتيجة لذلك رفعت صاحبة المنزل دعوى بحجة أن قرار إجراءات التصنيف يترتب عليه نتائج سلبية على قيمة العقار كما أن استغلال أو تهيئة المنزل حسب أهواء صاحبه سيتطلب رخص خاصة، وقد قرر مجلس الدولة⁽³⁸⁾: "أن الإجراءات الإدارية التي تقيّد حق الملكية لا تمثل نزعا للملكية من قبل السلطات الإدارية حسب مفهوم المادة 16 من الدستور لأن المالكة لها الحق في التصرف أو تأجير المنزل، كما أن إجراءات التصنيف لا تجعل مستحيلا تهيئة أو استغلال العقار"، وقد علق الأستاذ ميشال باك (Michel paque)⁽³⁹⁾ على القرار واعتبر أنه في الحالة العكسية إذا تقيدت سلطة استغلال صاحبة المنزل على وجه الدوام فإن ذلك يمثل حرمانا يستوجب التعويض حسب المادة 16 من الدستور البلجيكي، أما حجة نقص قيمة العقار بسبب إجراءات التصنيف لا تمثل حرمانا.

ويتجلى من الاجتهاد القضائي للدول التي تحترم حق الملكية الخاصة وموقفها، هو أن القيود يجب أن لا تمس حق الملكية سواء كانت إيجابية أو سلبية، وسلطة المشرع مقيدة بذلك، لكن ما هو معيار تمييز القيد الذي يحرم المالك من عقاره ويمس به مساسا جسيما، والقيد القانوني الذي يمثل الحد العام الواجب احترامه ومراعاته دون أن يمثل اعتداء أو مساسا جسيما بحق الملكية الخاصة؟
لقد وضع الفقه المقارن جملة من المعايير للتمييز بينهما سنحددها بإيجاز في الفقرة التالية:

رابعا - معايير تمييز القيود التي تفرغ جوهر حق الملكية والتي لا تفرغ جوهره:
لا تعد قيود المصلحة الخاصة محل إفراغ جوهر حق الملكية لأن المالك له أن يتمتع بمزايا عقاره بشرط عدم الإضرار بالغير ضررا غير مألوف، لكن قيود المصلحة العامة قد تصل لحد الاعتداء الجسيم على حق الملكية من خلال تغيير مضمونه وشل سلطات المالك على وجه الدوام تحقيقا للمنفعة العامة .
وشبهت القيود القانونية التي لها آثار جسيمة بنزع حق الملكية⁽⁴⁰⁾، وقد وضع الفقه الفرنسي⁽⁴¹⁾ والاجتهاد القضائي الفرنسي جملة من المعايير للتمييز بين القيود التي تمس بحق الملكية والتي لا تمس به من خلال:

- 1- سلب سلطات المالك وأهمها التصرف والاستعمال .
- 2- مدة القيد وخاصيته .
- 3- الضرر الخاص الذي يتسبب فيه القيد .
- 4- آثار القيد .
- 5- انقطاع صلة الاستئثار بين المالك وعقاره بصفة جسيمة في المدى القريب أو البعيد .

وقد كرس المجلس الدستوري الفرنسي⁽⁴²⁾ التمييز بين القيود التي تفرغ جوهر حق الملكية والتي لا تفرغ جوهره، حيث اعتبر المجلس أن قانون التهيئة العقارية المؤرخ في 1985/07/17 مخالف لمبدأ الدستورية، لأن القانون يمنح للإدارة الحق في الاعتراض على أي تصرف مادي أو قانوني يقوم به المالك مخالف للمصلحة العامة. ويتجلى من القرار، أن المجلس اعترف بأن القانون يمثل اعتداء على حق الملكية لأنه يخالف مبدأ حرية التصرف، ومن جهة أخرى القرار وضع ضابطا للمشرع في سن القيود القانونية .

كما أن المحكمة الفدرالية السويسرية في قرارها المؤرخ في 1986/04/23⁽⁴³⁾ ميزت بينهما، واعتبرت أن تصنيف أرض قد يتسبب في المساس الجسيم بحق الملكية ويستلزم التعويض، حيث صنفت أرض قابلة للتعمير بسبب مخطط تهيئة بلدية (Commugny) ضمن منطقة زراعية محمية غير قابلة للبناء وقد كانت مملوكة للسيد (M.R) الذي اكتسبها للبناء عليها فيلا، وبالتالي فقدت الأرض كل قيمة اقتصادية وحرم المالك من حقه في البناء .

خلاصة، إن القيود التي تمس حق الملكية يترتب عليها وجوب التعويض لأنها بمثابة نزع مادي للملكية، ولأن القيد يحظر تصرف المالك في عقاره بصفة جسيمة، ويستحق التعويض استنادا لمبدأين:

- 1- مبدأ الضمان الدستوري لحق الملكية .
- 2- مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة .

من خلال هذه المعطيات، وبعد اعتراف المشرع الجزائري بالملكية العقارية الخاصة باعتبارها حق يخول لصاحبها التمتع بمزايا عقاره هل توجد قيود تفرغ جوهر حق الملكية في النظام القانوني الجزائري؟ وهل يترتب المشرع الجزائري تعويض لما يفرض على الملكية الخاصة قيود وارتفاعات إدارية تفرغ جوهر هذا الحق؟
خامسا- طبيعة القيود المفروضة على حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري:

أدخلت إصلاحات على مختلف المستويات وكافة الميادين لما تبنت الدولة سياسة اقتصاد السوق، وأعلن على توجه جديد للتعامل مع الملكية العقارية الخاصة، لكن هذا لا ينفي فرض قيود عليها، فما هي طبيعة القيود القانونية في النظام القانوني الجزائري؟ . يمكن تصنيف نوعين من القيود، **الصنف الأول** يمثل التزامات وتكاليف تنقل الملكية الخاصة دون أن تمس بحق الملكية، أما **الصنف الثاني** يمثل تكاليف تثقل وتمس بجوهر حق الملكية.

1- الصنف الأول: قيود قانونية تمثل التزامات وتكاليف تثقل حق الملكية دون أن تمس به.

الصنف الأول يتضمن نوعين: قيود مستقلة تثقل جميع أنواع العقارات الخاصة، سواء أرض فلاحية أو أرض عمرانية أو عقارات مبنية، كما توجد قيود مشتركة تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية لا تمس بجوهر حق الملكية .

1-1- قيود مستقلة تثقل جميع أنواع العقارات الخاصة:

أ- قيود الأراضي الفلاحية:

عرفت التعديلات على الأراضي الخاصة بعد الاستقلال طرق مختلفة: التأميم، الاستيلاء، منع التصرف، إلا أنه بموجب قانون (90-25) المؤرخ في 1990/12/19 المتضمن التوجيه العقاري ألغي أهم قيد مفروض على الأراضي الفلاحية هو أمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، وترتب على ذلك الرجوع للقواعد العامة بتكريس حق استغلال المالك لأرضه مباشرة أو عن طريق الغير، وإرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية لملأها الأصليين بشروط معينة حددها قانون التوجيه العقاري والأمر 26/95 المعدل والمتمم له .

ولم ينف إلغاء قانون الثورة الزراعية فرض قيود على الأراضي الفلاحية لما لها من دور كبير في اقتصاد البلاد، فالمالك ملزم بوجوب استغلال الأرض⁽⁴⁴⁾ (استغلال مباشر أو غير مباشر)، وفي حالة عدم امتثاله للإنذار الأول والثاني وإثبات عدم الاستغلال الأرض الفلاحية من قبل لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية، يتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القرار المناسب باعتباره أداة تابعة للدولة والمتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية⁽⁴⁵⁾، وقد يترتب على قرار الديوان نزع الملكية الأرض وبيعها جبرا⁽⁴⁶⁾.

وإن التشريعات المقارنة باختلاف توجهاتها كالقانون الفرنسي تفرض هي الأخرى قيود مشددة على ملاك الأراضي تصل إلى حد نزعها ويسمى المالك الذي لم يستغل أرضه بالمجرم العام⁽⁴⁷⁾.

ويكفي في القانون الفرنسي عدم الانتظام عند استغلال الأرض الفلاحية لتحديد المحكمة المختصة طبقا للمادة 07/188⁽⁴⁸⁾ من قانون الزراعي شخصا آخر لاستغلال الأرض دون موافقة مالكها وقد يترتب على عدم الاستغلال نزع الملكية جبرا⁽⁴⁹⁾.

بالإضافة لذلك، وضع المشرع الجزائري قيود على سلطة التصرف القانونية لمالك الأرض، فهو ملزم لاستصدار رخصة من مديرية المصالح الفلاحية للولاية المختصة إقليميا قبل إتمام التصرف في شكل عقد نهائي، وبدون الرخصة لا يمكن إتمام التصرف سواء كانت هبة أو قسمة أو شراء، أو بيع، ولما يحصل صاحب الأرض على الرخصة تبقى سلطة تصرفه مقيدة بحق الشفعة الإدارية الذي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وحفاظا على الطابع الفلاحي، فرضت قيود على سلطة استعمال المالك لأرضه، فإذا رغب في إقامة تجهيزات أو بنايات ذات استعمال سكني وبالإضافة للرخص العمرانية فهو مقيد بتخصيص البنايات لزيادة الاقتصاد العام للأرض واحترام مساحات مرجعية لا يمكن تجاوزها طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية⁽⁵⁰⁾ .

ب) - قيود الأراضي العمرانية الخاصة:

بموجب أمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن سياسة الاحتياطات العقارية الملغى بموجب قانون التوجيه العقاري احتكرت البلديات سوق الأراضي العمرانية، وبمقتضاه مالك الأرض العمرانية يمنع من أي تصرف إلا لصالح البلدية والسبيل الوحيد لنقل ملكية الأرض لصالح الورثة هي الوفاة، كما أن مساحة الملكية الخاصة لا تتعدى الاحتياجات العائلية المقدرة ب 20 م² للفرد الواحد في عائلة مكونة من 8 أشخاص على الأقل و 20 شخصا على الأكثر .

وإن كانت لهذه السياسة إيجابيات تتمثل في ضبط الأراضي العمرانية ومنع المضاربة بها إلا أنها حققت من جهة أخرى نتائج سلبية من خلال تحرير بعض الملاك عقود عرفية أو إقامة بنايات غير شرعية بسبب الاحتكار، ووجدت السلطات العمومية نفسها أمام حالات عويصة لتسوية وضعية القانونية لبنايات غير شرعية، وأمام هذه الوضعية قل الاهتمام بطابع النسيج العمراني للمدن الجزائرية الذي عم فيه الفوضى والتدهور العمراني، وفقدت المدن المظهر الجمالي والانسجام في البنايات رغم تعدد تشريعات المنظمة للعمران⁽⁵¹⁾ .

وإن كان المشرع الجزائري⁽⁵²⁾ أقر لمالك الأرض العمرانية حق التصرف المادي في الأرض وشغلها بالبناء، إلا أن ذلك يجب أن يتوافق مع الفائدة العامة التي أقرها القانون تحقيقا للوظيفة الاجتماعية المتجسدة في منع التثوه العمراني وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، والحفاظ على المساحات الأثرية، والمساحات الطبيعية الغابية، ومنع المالك من استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات مما يهدد سلامة المالك والمحيط العقاري المجاور له .

وبموجب قانون العمران (90-29) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له لا يجوز للمالك أن يقوم بأي تصرف مادي على أرضه إلا بعد الحصول على رخص إدارية وشهادات عمرانية لتنفيذ الأعمال. وبالإضافة للتشريعات العمرانية، صدر قانون (08-15) المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد للقواعد المطابقة للبنايات وإتمام إنجازها⁽⁵³⁾، الذي بموجبه فرضت على صاحب الأرض العمرانية جملة من القيود الإضافية على سلطات المالك للتصرف المادي في عقاره.

وإن كان حق الملكية العقارية الخاصة يخول لصاحبه سلطة استعمال أرضه وشغلها بالبناء كما يشاء، فيدخل ضمن مفهوم الاستعمال كذلك عدم الاستعمال وعدم شغلها بالبناء، إلا أنه بموجب القانون المشار إليه فرضت قيود من النظام العام، لأنه بموجب المادة 07 يعد إلزاميا إتمام إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، كما أن المشرع الجزائري طبقا للمادة 05 فرض على صاحب الأرض العمرانية المهياة للبناء إنجاز البنايات المحددة في رخصة البناء تحت طائلة توقيع غرامات مالية لا يستهان بها تتراوح من 50.00 دج إلى 100.00 دج بشرط إنهاء أشغال شبكات تزويد الماء الشروب وقنوات التطهير وقنوات تجهيز الكهرباء والغاز.

زيادة على ذلك، فرض المشرع الجزائري في المادة 10 على صاحب الأرض قيد على سلطة الاستعمال والاستغلال تتمثل في وجوب استصدار شهادة مطابقة قبل شغل أو استغلال البناية تحت طائلة توقيع جزاءات تصل إلى حد الحكم ضده بعقوبة الحبس من 06 إلى 12 شهر في حالة عدم الامتثال لأمر الجهة القضائية بإخلاء الأماكن.

وإن كنا ننتقد القانون المقيد لسلطات المالك من جهة واحدة هي غلاء مواد البناء الذي قد يعرقل أصحاب الأراضي، إلا أن هذا القانون جاء ليضع حدا لحالات عدم انتهاء البنايات والورشات المفتوحة لأجل غير محدد التي يترتب عليها تدهور الجمالي للمدن وتدهور بيئي من خلال الإسمنت والرمل الذي ينتفسه المواطن كل يوم داخل المنازل، لذلك فالقانون ضروري أمام التلوث البصري للمدن الجزائرية والفوضى السكنية العارمة، ويجب سن قوانين على الأمد القريب والمتوسط والبعيد لحماية الفضاءات⁽⁵⁴⁾، وتقيد سلطة أصحاب الأراضي العمرانية بما يتوافق مع تنظيم المجال العقاري.

ج - قيود الملكية العقارية المبنية:

لقد تجسدت جهود المشرع الجزائري بتقليص دائرة القيود الموروثة عن الحقبة الاشتراكية المفروضة على الملكية العقارية المبنية بصور المرسوم التشريعي 93-03⁽⁵⁵⁾ المؤرخ في 14/03/1993 وفسح المجال أمام المنافسة الحرة بين القطاع العام والخاص لإنجاز السكنات والمحلات التجارية والمهنية لامتناس أكبر عدد ممكن من المحتاجين للسكن، وقد ألغى المرسوم أهم قيد مفروض على الملكية العقارية المبنية المتمثل في رخصة الامتداد القانوني لعقد الإيجار الممنوحة للمستأجر التي تمنحه حق البقاء في الأمكنة له⁽⁵⁶⁾ ولعائلة الشاغل في حالة هجره للمنزل أو وفاته⁽⁵⁷⁾، وإن كان المرسوم التشريعي (93-03) المشار إليه أعلاه يمثل قفزة نوعية لتطابق النصوص القانونية مع القواعد التي تحكم النظام الاقتصادي الحر إلا أنه لم يف بالمطلوب لأنه استثنيت عقود إيجار الأماكن المعدة للسكن الخاضعة للتشريع السابق والأماكن المعدة للمهن، وبصدر قانون (07-05) المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر (75-58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني أعيد التوازن للعلاقات الإيجارية بإلغاء الامتداد القانوني والإنذار بالإخلاء باستثناء قيدان يفرضان لمرحلة انتقالية⁽⁵⁸⁾ لاعتبارات إنسانية واجتماعية وإمكانية تدبر المستأجر لأمواله، ومن نتائج إلغاء القيد حل مشكلة السكن لعدم تخوف الملاك من تأجير شققهم ومنازلهم مع مراعاة قيود مؤقتة لا ترهق هذا الحق لتتال منه لأن المالك لا يحرم من سلطة الانتفاع على الدوام، وبانتهاء المدة المحددة وعدم توفر الشروط المنصوص عليها قانونا لا يخضع عقد الإيجار إلا للشكالية المطلوبة.

إلا أن المشرع الجزائري فرض قيد قانوني على الملكية العقارية المبنية بموجب قانون المالية لسنة 2008 الصادر بموجب قانون (12-07) المؤرخ في 12/30 2007/⁽⁵⁹⁾، حيث سن قيد يتمثل في عدم التصرف القانوني للمالك المستفيد من إعانة الصندوق الوطني للسكن، فلا يمكنه التنازل عنه بهبته أو بيعه أو أي تصرف قانوني آخر لمدة 10 سنوات كاملة من تاريخ الملكية، ولا ينتقل السكن للورثة إلا عن طريق الوفاة، وإذا كانت قيود الملكية الخاصة تبررها الوظيفة الاجتماعية فأين تكمن في هذه الحالة وظيفة قيد منع التصرف القانوني للملاك المستفيدين من هذه السكنات ؟، ألا تمثل سلطة التصرف عنصرا جوهريا لحق الملكية ؟، ألم يعرف المشرع الجزائري في المادة 27 من قانون (25-90) المتضمن التوجيه العقاري أن الملكية العقارية الخاصة هي السلطات التي يباشرها المالك على عقاره من انتفاع وتصرف.

يمكن القول رغم أن سلطة التصرف تمثل مميزا جوهريا لحق الملكية إلا أن تقييده لا يكون على وجه الدوام وإنما مؤقتا، أما وظيفة تقييد التصرف القانوني لمالك المستفيد من السكنات التساهمية⁽⁶⁰⁾ هو الحد من المضاربة بالسكنات ومنع تفشي الفوضى السكنية.

1-2- قيود مشتركة تثقل الملكية العقارية المبنية وغير المبنية لا تمس جوهر حق الملكية:

- حماية للأمالك العمومية تقرر قيود على الملكيات الخاصة المبنية أو غير المبنية يتحملها صاحب العقار، البعض منها محلها الأمالك العمومية الطبيعية والبعض الآخر محلها الأمالك العمومية الاصطناعية.

أ- ارتفاعات إدارية حماية للأمالك الاصطناعية:

لهذه الارتفاعات أهمية عملية في إدارة المرافق الاصطناعية ومن بينها ارتفاعات الطرق العامة التي تأتي في صور التزامات مفروضة على الملاك المجاورين كحضر زراعة النباتات التي تعيق الرؤية خاصة في المنحنيات والتقاطعات، والالتزام بتبييض واجهات المنازل المطللة على الطريق، تسوير الأراضي الفضاء المجاورة لها، حظر استخراج الأحجار أو حفر الآبار.

ب- ارتفاعات إدارية حماية للأمالك الطبيعية:

أهمها ارتفاعات المجاري المائية، فصاحب العقار المحاذي للمجاري المائية والبحيرات والسبخات والشطوط ملزم بتحمل الارتفاعات والسماح بحرية مرور عتاد الإدارة والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة وتنظيم وحماية الحواف، وتمثل حرية مرور الإدارة وعتادها ارتفاعات للمنفعة العامة، وقد حددت المادة 10 من قانون 12/2005⁽⁶¹⁾ المؤرخ في 04/10/2005 المتعلق بالمياه ب 5 أمتار عرض الحافة أو الجزء من الحافة أو من الأرض الذي يتحمل الارتفاع إن لم توجد مسافة كبيرة بين العقار الخاص والمجرى المائي.

بعد دراسة القيود القانونية التي تمثل التزامات وتكاليف تثقل حق الملكية دون أن تمس عنصره، سنحدد القيود التي تمثل تكاليف تثقل حق الملكية وتمس جوهره في الفقرة الموالية.

2- الصنف الثاني: قيود تمثل تكاليف تثقل وتمس جوهر حق الملكية وتشل سلطات المالك :

تمثل الارتفاعات الإدارية تكاليف تمس بجوهر حق الملكية لأن:

- 1- القيد يشل سلطات المالك على وجه الدوام وتقطع صلة الاستئثار بين المالك وعقاره .
 - 2- القيد له آثار على طبيعة العقار، بحيث لا تعود له قيمة اقتصادية من خلال منع المالك من التصرف المادي في عقاره كمنعه من البناء الذي يمثل جوهر الحق Noyau dur du droit de propriété
 - 3- القيد غير محددة المدة .
- وسنحدد أهم هذه القيود:

2-1- اتفاقات الكهرباء والغاز:

حددت المادة 159 من قانون 01/2002 المؤرخ في 2002/02/06 المتعلق باتفاقات الكهرباء والغاز وتمريه بواسطة القنوات الارتفاقات الإدارية التي تتحملها الملكيات الخاصة، وتخص تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغرز 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 لملكيته .

مع الإشارة أن ممارسة الارتفاقات الإدارية ترخص مجاناً دون تعويض للمالك أو صاحب الحقوق العينية العقارية، وحسب المادة 03/162 من القانون المشار إليه أعلاه، المالك مقيد برخصة من صاحب المنشآت في جميع أشغاله وتصرفاته التي يمكن أن تضر بالمنشأة .

- ويتجسد المساس بحق الملكية العقارية الخاصة لما يمنع المالك من التصرف المادي في أرضه حتى لا تضر التصرفات المادية المنشآت محل الارتفاق ويترتب على ذلك عدم تعويض المالك لمنعه من ممارسة حقوقه العينية العقارية، ألم يخول القانون للمالك الحق في التمتع بعقاره ؟ ألا يعتبر منعه من التصرف في أرضه على وجه الدوام نزاعاً لحق الملكية دون نزاع العقار مادياً ؟.

ولعل البعض⁽⁶²⁾ يرى أن سبب عدم تعويض الارتفاقات الإدارية هو أنها من جهة تمثل عبئاً يثقل العقار، ومنفعة للمالك من جهة أخرى الذي يستفيد هو الآخر من ذلك . مع الإشارة، أنه في فرنسا قررت الشركة الوطنية للكهرباء والغاز بموجب اتفاقية مؤرخة في 1992/08/25 تعويض ملاك البنايات الرئيسية والفرعية التي تنقلها اتفاقات الكهرباء والغاز بشرط أن البنايات تم شراؤها أو إنجازها قبل فتح تحقيق المنفعة العمومية، ويستثنى من ذلك الأشخاص الذين أنجزوا أو اشتروا عقاراتهم بعد التحقيق لأنهم من المفروض علموا بوجود خطوط كهربائية .

2-2- اتفاقات المواصلات السلكية واللاسلكية⁽⁶³⁾:

تخص تركيب الشبكات العمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية على الأملاك الخاصة إما فوق الأرض العادية أو في باطنها أو فوق المنشآت والمباني، وقد خول القانون للأعوان المكلفين بتركيب الأجهزة والدخول للعقارات الخاصة، وعلى المالك الراغب في إجراء تعديلات أو إصلاحات في عقاره أن يعلم المستفيدين من الشبكات العمومية والحصول على الموافقة لانجازها مع استصدار رخصة إدارية، ويتجسد المساس بجوهر حق الملكية لما تتعارض الأعمال والتصرف المادي مع شبكات المواصلات السلكية واللاسلكية فيمنع القيام بها، وبالإضافة إلى عدد من القيود

المفروضة على المالك لحسن سير الأجهزة، كمنع إحداث أي إشاعة من شأنها أن تشكل لأجهزة المركز درجة ضرر تزيد على القيمة الملائمة لاستغلال المركز.

2-3- ارتفاعات إدارية متعلقة بالملكية العامة للمياه:

يتعين على مالك الأرض أو مستعملها أن يمتنع على القيام بأي عمل من شأنه المساس بغرض الذي وضع من أجله الارتفاق (مادة 26 من قانون 05-12 المتعلق بالمياه)، وإذا رغب المالك في إقامة بناء جديد أو سياج أو غرس أن يحصل على ترخيص من الإدارة أو الجهة العمومية المستفيدة من الارتفاق.

ويتجسد المساس بحق الملكية لما يتعارض إقامة بناء جديد أو السياج أو الأشجار مع الارتفاقات المخولة للإدارة أو أنها تشكل عائقا على حرية المرور، فقد أعطى المشرع للإدارة حسب المادة 12 من قانون 12/2005 الحق في هدم البناء ومنعه لأنه يعيق الارتفاق.

كما يظهر المساس لما تفرض على أرض خاصة غير مبنية محاذية للمجاري المائية ارتفاعات وضع قنوات باطنية أو مكشوفة (مادة 27 من قانون المياه)، حيث لا يتمكن صاحب الأرض من الحفر للبناء عليها لأن ذلك يتعارض مع تخصيص الارتفاق. زيادة على ذلك، الملكية المحاذية للمجاري المائية يمكن في أي وقت أن تكون محل ارتفاق استيلاء أو شغل مؤقت مراعاة للمنشآت العامة الاصطناعية للمياه (مادة 22 من قانون المياه).

2-4- ارتفاعات إدارية حماية للأمالك العامة:

حماية للطرق العامة على المالك المجاور أن يلتزم بترك مساحات فضاء من الأرض الخاصة يحظر البناء عليها بغرض إنشاء الطرق أو تحسينها، كذلك يمنع البناء على الملاك المجاورين على بعد محدد من حدود السكك الحديدية، أو منع إقامة مباني حول المطارات العامة.

إن القيود القانونية التي تفرغ جوهر حق الملكية المتجسدة في بعض الارتفاقات الإدارية للمصلحة العامة ترخص مجانا (راجع المادة 161 من قانون 01/2002 المؤرخ في 06/02/2002 المتعلق بارتفاعات الكهرباء والغاز وتمريه بواسطة القنوات).

وإن كانت هذه الارتفاقات ترخص مجانا، فهذا لم يمنع المشرع الجزائري من إيجاد ميكانزمات بديلة حتى لا يتحمل المالك وحده أعباء المصلحة العامة، فأوجد طرق وسبل أخرى لمراعاة التوازن بين مصلحة المالك والمصلحة العامة.

3- ميكانزمات بديلة لإرساء التوازن بين مصلحة المالك والمصلحة العامة:

إن الميكانزمات البديلة تستند على مبدأ الضمان الدستوري ومبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

3-1- ميكانزمات بديلة على مبدأ الضمان الدستوري لحق الملكية العقارية الخاصة:

فرض المشرع ميكانزمات بديلة ضمانا لحق الملكية، حيث أن الارتفاقات يجب أن تعد بشروط عقلانية والأخف ضررا والأقل خسارة لاستغلال العقار الذي يتحملها (مادة 28 من قانون المياه) (مادة 06/159 من قانون 02-01 مؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات)، وإذا تسبب الارتفاق في حرمان المالك أو صاحب الحق العيني من استغلال أرضه بسبب الشغل المؤقت لمدة تفوق

(2) سنتين أو تصبح غير قابلة للاستغلال الذي كانت عليه من بعد تنفيذ الأشغال يمكن لصاحب الملكية:

(أ)- الحصول على تعويض إضافي أو بيع الأرض للمستفيد من الارتفاق (مادة 158 من قانون المتعلق بالكهرباء والغاز المشار إليه أعلاه، والمادة 139 من قانون 10-01 مؤرخ في 2001/07/03 المتضمن قانون المناجم⁽⁶⁴⁾).

(ب)- إذا تسبب الارتفاق بضرر للعقار فإن ذلك يكون محل تعويض ويحدد كما هو معمول بالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة (مادة 05/34 من قانون 03 /2000 المؤرخ في 2000/08/05 المحدد لقواعد المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، والمادة 01/161 من قانون 02-02 مؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء والغاز).

(ج)- بيد أنه إذا أُرهِق حق الارتفاق حق الملكية واستحال ممارسته كأن يفرض على المالك إزالة البناء أو منعه من البناء، فالمشرع الجزائري أوجب أن يتم نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، مادة 13 من المرسوم التنفيذي 02-88 مؤرخ في 2002/03/02 المتعلق بارتفاقات الطيران ومادة 154 من قانون 02-01 مؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء والغاز.

2-3- مبادئ بديلة تستند على مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

إن مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة يعني أن يكون الأفراد جميعا متساوين في المعاملة أمام القانون، لا تمييز لواحد منهم على الآخر، ومقتضى ذلك أن الناس متساوين في الواجبات والتكاليف التي يقتضيها النظام الاجتماعي . وقد حرص الدستور الجزائري الصادر في سنة 1989 أو في سنة 1996 المعدل له على التأكيد في نص المادة 27 أو المادة 29 على مبدأ المساواة بشقيه: المساواة في الحقوق والمساواة في الواجبات والأعباء العامة حيث جاء فيها: "كل المواطنين سواسية أمام القانون".

وقد أوجد المشرع مبادئ بديلة تكريسا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة في بعض الارتفاقات الإدارية ومن بينها ارتفاقات الكهرباء والغاز، وارتفاقات قانون المناجم، وارتفاقات الدفاع الوطني.

وتكريسا لهذا المبدأ ارتفاقات المناجم المثقلة للأمالك العقارية الخاصة التابعة للأشخاص القانون الخاص المتمثلة في الدخول والمرور وتمرير القنوات في باطن الأرض أو فوقها والضرورية لسير الاستغلال المنجمي يتم تعويضها ولا ترخص مجانا (مادة 01/142 من قانون 01-10 مؤرخ في 2001/07/04 المتضمن قانون المناجم).

كذلك تكريسا لهذا المبدأ إن ملاك المجاورين لمنشآت ووسائل الدفاع التابعة للأمالك الوطنية العمومية العسكرية يخول لهم القانون حق التعويض لتضييق حقهم وفقا للتشريع المعمول به (راجع المادة 118 من قانون (90-30) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأمالك الوطنية).

وإن كانت الارتفاقات الأخرى ليست محل للتعويض، فإنه تحقيقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ارتفاقات الكهرباء والغاز لا تشكل عائقا أمام المالك لممارسة حقه في هدم البناء أو ترميمه أو الزيادة في علوه (مادة 162 من قانون الكهرباء والغاز)، وعلى المستفيد من الارتفاق تحمل التغييرات الضرورية لمنشآته وتكون على عاتقه في حاله هدم صاحب العقار بناءه أو تعديله، إلا إذا كانت التغييرات التي يتحملها

المستفيد باهضة بالمقارنة مع الضرر الملحق بصاحب الملكية، وفي هذه الحالة على المستفيد تدعيم رفضه باقتراحات بديلة بغية الوصول لإتفاق بالتراضي .

الخاتمة:

إن حماية حق الملكية العقارية الخاصة والضمانات المخولة لهذا الحق تثبت درجة ومستوى تحضر دولة القانون، لذلك لا يجب أن لا يكون في النظام القانوني الجزائري شيء من شأنه أن يعكر صفو اندماجها وتفوقها في الميدان الاقتصادي. إن الضمان الدستوري يترتب عليه تقييد لسلطة المشرع الجزائري فلا يجوز حرمان المالك على وجه الدوام من العناصر الجوهرية لحق الملكية دون تعويض، وقد نضج فكر المشرع الجزائري، حيث أوجد الوساطة المطلوبة مراعاة المصلحة العامة من جهة ومراعاة المصلحة الخاصة من جهة أخرى من خلال إيجاد ميكانزمات بديلة لمراعاة حقوق المالك .

الهوامش:

- (1) " La ou il y'a pas de propriété privée ; y'a pas de liberté" Voir: PH Malaurie et L. aynes, cour de droit civil , les biens ,tome 3^{eme} édition , éd Cujas , 1994, p .104
- (2) قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب أمر (73-71) المؤرخ في 1971/11/08 والذي وضع قيود على الأراضي الفلاحية التي من شأنها أن تعجز الملاك كوجوب استغلال الأرض استغلالا مباشرا تحت طائلة سقوط حق الملكية، وقانون الاحتياطات العقارية الصادر بموجب أمر (26-74) المؤرخ في 1974/02/20 الذي وضع قيود على حق ملكية العقارات الحضرية كالتقيد بمساحة معينة لا تتجاوز الاحتياجات العائلية وعدم التصرف في الأرض بأي كيفية إلا لصالح البلدية.
- (3) الوظيفة الاجتماعية هي: " توجيه الملكية الخاصة لتحقيق مصلحة المجتمع، فالمالك كائن اجتماعي يعيش في مجتمع يسوده مبدأ التضامن والتكافل الاجتماعي ، ويتعين على المالك أن يقوم بدوره إزاء المجتمع "، مع العلم أن الوظيفة الاجتماعية تتحقق بفرض القيود عليها، راجع: محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة بين القوانين الوضعية والشرعية، دار بوسعيد للطباعة والنشر، القاهرة، 1973، ص 417.
- (4) راجع الميثاق الوطني، الصادر بموجب الأمر 76-75 المؤرخ في 1975/07/05، ص 41-40 .
- (5) بموجب قانون (01-81) المؤرخ في 06 فيفري 1981 تم التنازل عن الأملاك الشاغرة لصالح الخواص ، و بموجب قانون (18-83) المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية التابعة للدولة، وبموجب القانون فتح المجال للخواص لتملك الأراضي التابعة للدولة.
- (6) المادة 02 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر لسنة 1789، راجع: أحمد عبد العال، الحماية الدستورية للملكية الفردية في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، الطبعة الأولى، دار الثقافة الجامعية، القاهرة 1999، ص 08 .
- (7) Article 17 de la déclaration des droit de l'homme de 1789: "La propriété étant un droit inviolable et sacré; nul ne peut être privée se ci n'est lorsque la nécessité publique légalement Constatée l'exige évidemment sous condition d'une juste et préalable indemnité", voir: J-F. STUILLON, Protection de la propriété immobilière privée et prérogative de la puissance publique, harmalton , paris, 1996 , p21.

- (08) Soto Hernando ; le mystère du capital ; pourquoi le capitalisme triomphe en occident et échoue partout ailleurs , analyse critique , revue Futuribles , novembre 2005 , numéro 313 ; pp97-98-99.
- (09) يكن زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت لبنان، 1974، ص 212.
- (10) جوستينيان: إمبراطور بيزنطي، استخلف عمه جوستان الأول من 527م إلى 566م وحكم روما في تلك الفترة، راجع:
- Le petit Larousse illustré, édition Larousse, paris, 2007p 147.
- (11) منذر الفضل، تاريخ القانون، مكتبة دار الثقافة، عمان الأردن، 1998، ص 149.
- (12) الفكر الفردي اعترف بالملكية الخاصة كحق مطلق يمنح للمالك سلطات دون تحديد ولا تقييد، أما الفكر الاشتراكي انقسم إلى قسمين: الأول يعادي الملكية الخاصة ويلغيتها تماما ويعتبر أن الدولة هي المالك الوحيدة لوسائل الإنتاج والعقارات، أما القسم الثاني المسمى بالاشتراكية الإصلاحية يناهض ببقاء الملكية الخاصة مع إحاطتها بمجموعة من الضمانات والقيود التي تخلصها من عيوبها مع الاعتراف بنوع من التنظيم الجماعي للنهوض بإنتاجيتها، ومن رواد ومفكري المذهب الفقيه الفرنسي برود ون، لمزيد من التفصيل راجع: فليسيان شالاي، تاريخ الملكية، ترجمة صباح كنعان، منشورات عويدات، بيروت، لبنان، بدون تاريخ، ص 117 وما بعدها، ومحمد نزيه الصادق، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ، ص 98-99-100.
- (13) محمد علي حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ، دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الخاصة، مرجع سابق، ص 477.
- (14) La propriété individuelle, est le gage de la paix social ceux qui n'ont rien a perdre sont prêts a toutes les aventures et a toute a toutes les violences" , voir: François Chabas, leçons de droit civil, droit de propriété et ses démembrements, Tome 2, deuxième volume , 8ème édition , monthechrestian paris, 1994, p17 .
- (15) أحمد عبد العال أبو قرين، الحماية الدستورية للملكية الفردية في ضوء الفقه المصري والفرنسي، مرجع سابق، ص 09.
- (16) Pour le conseil constitutionnel: « le droit accorder a la Télé diffusion de France, établissement public de procéder a certaine installation sur la partie supérieure des propriétés bâtie ,constitue une privation dans la mesure ou il Impose une gêne insupportable, qui comportait une privation de propriété au sens de l'article 17 de DDHM de 1789 si la sujestion ainsi imposer devait aboutir a vider de son contenu le droit de propriété » , voir: MAX FLAQUE ET MICHEL MASSENET, Droit de propriété et environnement, Dalloz, paris, 1997, p 8.
- (17) المادة 52 من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 م .
- (18) راجع المادة 20 من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 .
- (19) راجع المادة 51 من قانون (25-90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- (20) في القانون البريطاني في حالة انعدام الوارث فان الأراضي تنتقل إلى الطبقة المالكة، راجع: Jean Bergel, la Propriété, DALLOZ, Paris, 1994, p12.
- (21) فتحي الدريني، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، القاهرة، 1999، ص 234-234.
- (22) راجع بدران أبو العينين بدران تاريخ الفقه الإسلامي ونظرية الملكية والعقود، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1968، ص 343.

- (23) مروان الكسان، المسؤولية عن مضار الجوار، الطبعة الأولى، طباعة جون كلود أنطوان الحلو، الأشرقية، لبنان، ص 05
- (24) مروان الكسان، المرجع السابق، ص 06 .
- (25) Jean louis mestre, l'expropriation face a la propriété du moyen age, édition Puf, 1999, p52.
- (26) راجع المادة 13 من قانون (98-04) المؤرخ في 1998/05/18 المتعلق بحماية التراث الوطني، (جريدة رسمية عدد 1998/44).
- (27) حرص المشرع على التمييز بينهما، فعرض القيود القانونية الواردة على حق الملكية في الباب الأول المتعلق بحق الملكية، القسم الثالث بعنوان: القيود التي تلحق حق الملكية من المواد 690 إلى 712 ق م، بينما نظم حق الارتفاق في الباب الثاني المتعلق بتجزئة حق الملكية، عكس المشرع الفرنسي الذي أدرج القيود الواردة على حق الملكية ضمن حقوق الارتفاق ولم يميز بينهما في المادة 639 ق م فرنسي.
- (28) راجع المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (2002-88) المؤرخ في 2002/03/02 المتعلق بارتفاق الطيران، (ج ر عدد 2002/17) والتي جاء فيها <> لا تسلم رخصة البناء في المناطق التي وضعت فيها ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة، إلا إذا كانت البناءات المزمع إنشاؤها مطابقة للأحكام الخاصة لمخطط ارتفاق الطيران <> .
- (29) كقيد معامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض، راجع المادة 18 من الرسوم (91-178) المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بإجراءات إعداد شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .
- (30) راجع المرسوم التنفيذي رقم (07-206) المؤرخ في 30 يونيو 2007 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، (ج ر عدد 43) المؤرخة في 01 يوليو 2007.
- (31) Voir: MICHEL PAQUE, propriété, privation et servitude de droit public, quel biens quel équilibre, quelle compensation morceaux choisie in contraintes limitation et atteintes a la propriété commission université-palais ; bruxelle, larcier, 2005, pp10-12.
- (32) راجع المادة 167 من قانون (05-12) المؤرخ في 04-08-2005 المتعلق بقانون المياه، (ج ر عدد 2005/60) والذي يعاقب فيها المالك الذي لا يحترم ارتفاقات المياه بغرامة مالية تتراوح من 50.000 د ج إلى 100.000 د ج، وتضاعف الغرامة في حالة العود .
- (33) Max flaque et Michel Massenet, droit de propriété et environnement, édition Dalloz, paris, 1997, p66.
- (34) "De même, encore la législation italienne qui oblige le propriétaire à tolérer le maintien dans les lieux du locataire, malgré une décision judiciaire d'expulsion s'analyse en une restriction à l'usage des biens, jugé par la cour européenne des droits de l'homme, arrêt immobilière Safi du 28/07/1999, voir: Michel paque, propriété, privation et limitation par l'autorité publique ; op. Cit p 19.
- (35) راجع حيثيات القرار في الصفحة 03.
- (36) Recueil de décision constitutionnel n°(96-373) du 09/04/1996, http://conseil-constitutionnel-fr/décision/. 1996/1996373
- (37) Cour suprême des état unis, juillet 1992, lucas.v south carolina costal concile ; voir: René Houstiou, littoral, la propriété privée face au droit

de l'environnement ; revue étude foncière, Bimestrielle ; n °65, décembre. 1994 ; page 32.

- (38) "les mesures administratives restreignant l'exercice du droit de propriété ; ne constituent pas en principe une expropriation au sens de l'article 16 de la constitution s'il n'y a pas appropriation du bien par l'autorité;et que la procédure n'interdit pas au propriétaire de disposer de son immeuble ou de le louer et ne rendait pratiquement impossible la réalisation de l'immeuble ni son aménagement ".
- (39) MICHEL PAQUE, propriété, privation et limitation par l'autorité publique ; op. Cit. p 26.
- (40) La restriction qui a des effets très graves, est assimilée à l'expropriation du droit de propriété, Voir: MICHEL PAQUE ,op. Cit. , page 25.
- (41) من بينهم Renoux(T), De villier , L.Favore راجع:
Franck Biglione, la notion de privation de propriété ; Thèse de doctorat pour le droit, Université de droit d'économie et de science politique D'Aix en Provence présentée le 09 /01/1998 .p410.
- (42) Franck Biglione ,la notion de privation de propriété ; Thèse de doctorat pour le droit , o p .cit.p412.
- (43) ASTRID REBILLARD .les servitudes environnementales, thèse de doctorat, faculté de droit et de science politique, université de la rochelle ; soutenu le 12/12/2005 ; page 357.
- (44) راجع المادة 02/48 من قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .
- (45) راجع المادة 05 من مرسوم تنفيذي (87-96) المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،(ج ر عدد 1996/15) .
- (46) مادة 03/51 و 52 من قانون التوجيه العقاري (25-90) المؤرخ 1990/11/18.
- (47) "Le malfaiteur public"; François Chabas ; droit de propriété et ses démembrement ; p 8 6.
- (48) Article 188/07 «lorsqu' un fond est exploité irrégulièrement par son propriétaire, le préfet met l'intéressé en demeure, si la mise en demeure n'est pas suivit d'effet dans certain délai, un nouveau titulaire du droit d'exploiter peut être désigné par le tribunal des beaux ruraux, autrement dit la jouissance du fond peut être confié a un tiers sans l'accord du propriétaire» voir: J-P moreau, l'évolution contemporaine des biens, conférence troisième journée rené Savatier (4, 5 octobre 1990, presse universitaire de France,1991,p36.
- (49)Article 125/07 du code rural, voir François Chabas , droit de propriété et ses démembrement ,OP , Cit. p 86.
- (50) ج ر عدد 1992/.
- (51) قانون (03-87) المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الملغى بموجب قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير،المرسوم التنفيذي 91-175 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،مرسوم تنفيذي 91-176 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- (52) راجع المادة 50 من قانون 29-90 مؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

- (53) جريدة رسمية عدد 44/2008.
- (54) رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي "الجزائر غدا" الدورة الرابعة الصادر في 1997 الموافق ل2 ذو الحجة 1417، (جريدة رسمية عدد 21)، صفحة 28 وما بعدها.
- (55) جريدة رسمية عدد 14-1993.
- (56) راجع المواد 514 إلى 537 من القانون المدني الصادر بموجب أمر (58-75) المؤرخ في 1975/09/26 .
- (57) راجع المادة 515 من أمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .
- (58) إن القيدان المفروضان بموجب قانون (07-12) لمرحلة مؤقتة هما: ترخيص المستأجر الذي أبرم عقد إيجاره في ظل التشريع السابق إمكانية حق البقاء لفترة انتقالية مدتها 10 سنوات من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، وتمديد حق البقاء إلى حين وفاة المسن البالغ 60 سنة كاملة .
- (59) جريدة رسمية عدد 82/2007.
- (60) السكنات التساهمية تنجزها وتبيعها المؤسسات العمومية التابعة للدولة كمؤسسات ترقية السكن العائلي وهي تستفيد من الدعم المقدم من الهيئات العمومية التابعة للدولة كما أن المشتري يحصل على مسكن بأقل تكلفة لاستفادة المرقى العقاري العمومي عند اقتناء الأرض أو مواد البناء بأقل من ثمنها الفعلي، أما السكنات الترقية يبيعها وينجزها العقاريين العموميين والخواص، وثنمها مرتفع لعدم الاستفادة من التسهيلات المالية عند شراء الأرض أو مواد البناء، وإيجابيات هذا النوع من السكن أن المرشح له الحرية أكبر لمناقشة شروط العقد واختيار مواصفات المسكن .
- (61) جريدة رسمية عدد 73/2005 .
- (62) R et M watgen, la propriété immobilière, édition pomoculture, paris, 1999, p 85.
- (63) راجع قانون 03/2000 المؤرخ في 2000/08/05 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، (جريدة رسمية عدد 48/2000).
- (64) جريدة رسمية عدد 35/2001 مؤرخة في 2001/07/04.