

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

ارتباط حق البناء والتعمير بحق ملكية الأرض

The right to build and develop is linked to the right to land ownership

زبدة نورالدين *

جامعة المسيلة (الجزائر)، noureddine.zebda@univ-msila.dz

تاريخ النشر: 2024/09/01

تاريخ القبول: 2024/02/01

تاريخ ارسال المقال: 2023/12/05

* المؤلف المرسل

المخلص:

عملية تعمير الأرض وبناءها مرتبط بالأساس بملكية العقار المراد البناء عليه، و هو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، و حسب هذه المادة حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: العمران - البناء - الارض - الملكية.

Abstract

The process of land reconstruction and construction is essentially linked to the ownership of the property on which it is to be built, and this is confirmed by Article 50 of Law 90-29 dated 12/01/1990 relating to development and reconstruction: "The right to build is linked to ownership of the land," and according to this article the right to build is one of the aspects Real estate ownership right.

key words: Urbanism - building - land – ownership

مقدمة:

عمل الإنسان منذ عصور على تعمير الأرض وإقامة المنشآت عليها وجعلها أكثر توافقا مع حاجاته المتزايدة، وتحقيقا لغاياته المعيشية المختلفة، غير أن إقامة هذه المنشآت والهياكل المتنوعة، أصبح لها إطار ينظمها فمن غير المعقول ان تبقى بطريقة غير منظمة أوتسير بعشوائية، لذلك أخضعتها الدول لضوابط فنية ودراسات علمية تراعي الشروط القانونية والتقنية بما في ذلك متطلبات السلامة والحفاظ على صحة الافراد.

وكأصل عام فالإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية فله حق القيام بالأعمال التي تتطلبها مختلف الأنشطة العمرانية ، لكن ممارسته لحرية على هذا الحق لا يبقى على إطلاقه بل لها حدود تضبطها الإدارة ، فالتعمير والبناء من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، ويتجلى ذلك في سد رغبات هذا الأخير المتعددة كحقه في بناء سكن أو شغله للأرض واستعمالها بعد تملكها، وهذا انطلاقا من المبدأ السائد والذي تضمنه جل التشريعات المقارنة وهو حق الملكية وحرية التصرف فيها كأصل عام، وهذا ما كرسته الدساتير المقارنة وأيضا الدساتير الجزائرية.

والاشكالية التي سنتعرض لها في ورقتنا البحثية هذه تتمثل في:

ما مدى اعتماد مبدأ ارتباط حق البناء بحق ملكية الأرض في التشريع الجزائري؟

أولا/ مدلول فكرة ارتباط حق البناء والتعمير بحق ملكية الأرض:

لا شك أن حق الملكية يعتبر من أبرز الحقوق الاساسية التي أكدتها الدساتير الوطنية وكذا المواثيق الدولية، فالمشروع الجزائري بموجب المادة 52 من الدستور الجزائري 28 نوفمبر 1996 حيث نص على أن " الملكية الخاصة مضمونة"، وعلى أساس أن الحق في البناء حقيقة يعتبر أحد أوجه حق الملكية، كما أن الاصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها كيفما شاء، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء¹.

فعملية تعمير الأرض وبناءها مرتبط بالأساس بملكية العقار المراد البناء عليه، و هو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير²: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، و حسب هذه المادة حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية.

ومن ناحية أخرى أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري³ لكل شخص حامل لشهادة الحيازة البناء 'سند حيازي' الحق في الحصول على رخصة البناء كاستثناء عن القاعدة المذكورة في المادة 50 أعلاه، وذلك بغرض تشجيع الأفراد على خدمة العقارات الفلاحية والرجوع الى الأرياف وتعميرها.

ثانيا/ ضبط مفهوم حق ملكية الأرض:

هناك جملة من التعاريف القانونية والفقهية لحق الملكية، تعرضت لهذا الحق من زوايا مختلفة وبرؤى متباينة، وفيما يلي بيانه ذكر لبعض هذه التعاريف وشرح لأهم مضامينها.

بداية نشير الى أن المشرع الجزائري عرف في المادة 674 من القانون المدني الجزائري حق الملكية بقوله: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة) والمتفحص لهذا التعريف يجد أن المشرع الجزائري عرف حق الملكية من خلال ذكر السلطات التي يخولها للمالك لكن مع حصرها في التمتع والتصرف دون سلطة الاستعمال هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبدو أن المشرع في المادة المذكورة أعلاه بين موقفه صراحة من الجدل الفقهي حول إطلاق حق الملكية، ذلك أنه قيّد ممارسة هذا الحق باحترام القوانين والأنظمة على خلاف بعض المشرعين في الدول العربية، مثل المشرع المدني المصري الذي لم يعرف حق الملكية و اكتفى بالتأكيد على سلطات المالك في المادة 802 من التقنين المدني المصري عندما بين أن لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون حق استعماله واستغلاله و التصرف فيه⁴.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف حق الملكية في المادة 544 من القانون المدني 5 بقوله: " حق الملكية هو حق التمتع بالشيء والتصرف فيه على نحو مطلق شريطة ألا يكون هذا الاستعمال محرما بنص القوانين والأنظمة"⁶

والملاحظ مما سبق أن المشرع الفرنسي أراد التركيز على وصف سلطات المالك ومدى درجة الإطلاق التي يتميز بها هذا الحق والتي قيدها طبعاً باحترام القوانين والأنظمة.

ذهب أنصار المذهب الفردي إلى أن حق الملكية حق مطلق لذا اعتبر التقنين المدني الفرنسي أن الأصل فيه الإطلاق وإن تقيدده استثناء لا يجوز التوسع فيه ومعنى هذا الإطلاق أن يكون للمالك أن يباشر سلطاته من استعمال، استغلال و تصرف على النحو الذي يراه مناسباً دون أن يسأل عن أي ضرر يصيب الغير جراء استعماله لحقه، في حين يرى أنصار المذاهب الاجتماعية أن حق الملكية حق له وظيفة اجتماعية فهو يتقرر لمصلحة الفرد ومصلحة الجماعة وهو ما أخذ به المشرع المصري الحالي⁷.

وبالنسبة للشريعة الإسلامية فقد أجمع الفقه على أن المال لله عز وجل الذي كلف الإنسان بعمارة الأرض وأن ملك أي إنسان فيه حقوق لله وحقوق لعباده، والملكية الخاصة طبقاً للشريعة الإسلامية، محترمة مقدسة ومحمية بنصوص الشريعة الإسلامية ولكنها مقيدة بما لا يضر بالمصالح العامة ولا يعيق الآخرين في استعمال حقوقهم⁸.

أما المشرع الجزائري، فقد قضى بموجب المادة 677 من القانون المدني بأن حق الملكية هو حق التمتع و التصرف في الأشياء شريطة أن يتم ذلك مع مراعاة ما تنص عليه الأنظمة والقوانين، وبناءً عليه خصص القسم الثالث من الفصل الأول من الباب الأول المتعلق بحق الملكية من الكتاب الثالث من القانون المدني للقيود الواردة على حق الملكية، أما عن القيود التي تلحق حق الملكية فقد بينت المادة 690⁹ بأن حرية المالك في استعمال حقه مقيدة بما ينص عليه القانون من قيود تقتضيها المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

ثالثاً: نطاق حق الملكية

من المعروف ان يملك صاحب العقار، عقاره أصلاً وفرعاً، أي عناصره الجوهرية بمعنى أن ملكية الأرض تشمل ملكية سطح الأرض وما فوقها وما تحتها ويملكها فرعاً فتتناول الملكية ما يلحق بالأرض وما يتفرع عنها من ثمار ومنتجات .

وتتضح فكرة شمولية الملكية من خلال نص المادة 675 من القانون المدني الجزائري:

"مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير".

وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد بالتمتع بها علوا وعمقا.

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها" ومما لا شك فيه، أن الملكية حق ذاتي كسائر الحقوق، بل هي أكثر الحقوق عناصرها وأشملها خصائصها، فللمالك أن يستعمل الشيء في شؤونه الخاصة ويستعمله على الوجه الذي يقدر أنه نافع له، وله أن يستغل الشيء إرضاء لمصالحه الشخصية ووفاء لحاجاته الذاتية، وله أن يتصرف في الشيء بجميع أنواع التصرفات فله أن ينقل ملكيته إلى غيره بمقابل أو بغير مقابل، وان يرتب حقوقا متنوعة على الشيء وله أن يغير من معالم الشيء ويزيد عليه أو ينقص منه، بل له أن يستهلكه ويتلفه وهذا كله سعيا وراء مصالحه الشخصية¹⁰.

غير أن المالك مقيد في كل ذلك بمراعاة مصلحة غيره، إذ ينبغي عليه ممارسة حقه بالقدر الذي لا يضر بمصلحة الآخرين.

والمالك يملك عقاره في حد ذاته وجميع عناصره الجوهرية وفق ما يلي:

أ - ملكية علو الأرض:

قد يبدو تعبير ملكية العلو تعبيرا غير دقيق من الناحية القانونية، إذ يظهر أن العلو ليس سوى الهواء والذي ليس مملوكا لأحد لاستحالة وضع حدود له.

ومعنى ملكية العلو يتمثل في استعمال الفراغ الذي يعلو أرض المالك استعمالا معقولا، وقد يكون هذا الاستعمال عن طريق البناء أو الزرع، كما تمكنه من النور والهواء¹¹، وقد حددت المادة 675 من القانون المدني الجزائري ملكية العلو بما فوق الأرض أو تحتها إلى غاية الحد المفيد في التمتع بها.

غير أن هذا الحق لا يعطي للمالك السلطات المطلقة إذ لا يجوز له منع استعمال العلو فوق أرضه من أجل المصلحة العامة أو الخاصة كمنع الطائرات من التحليق فوق أرضه وكذلك ما يتعلق بتطور العلوم والصناعات متى كانت لا تضر به وبملكه، ومعارضته لذلك يعد تعسفا منه في استعمال حقه.

ب - ملكية سطح وعمق الأرض:

إن ملكية الأرض لا تقتصر على سطحها، بل تشمل كذلك ما تحتها من طبقات، فللمالك أن يستخدم هذا العمق، كأن يستخرج الأحجار والرمال والأتربة من جوف الأرض ويحفر الآبار فيه ويمد الأنابيب، وله أن يمنع غيره من استخدام هذا العمق، كأن يطالب مثلا بقطع جذور أشجار الجار التي امتدت في باطن أرضه¹²، وتنقيد سلطة المالك في العمق في الحدود التي تحقق له الانتفاع بأرضه¹³، ويجب أن يكون انتفاعه فعليا، كأن يستخرج الأحجار والرمال من جوف أرضه، أو يحفر الآبار فيها ويمد الأنابيب.

ويراعى أن ملكية سطح الأرض يجوز أن تكون منفصلة عن ملكية ما فوقها وما تحتها بمقتضى القانون، أو الاتفاق ولا يعتبر هذا الاتفاق مخالفا للنظام العام، وما حق المثل وحق المرور إلا أمثلة مختلفة من ملكية ما فوق السطح، إلا أن ملكية العلو أو السفلى لا تقيم قرينة على ملكية السطح ومن ادعى ملكية السطح عليه إثبات ذلك.

فملكية العمق تسمح للمالك بأن يحفر في أرضه حتى يضع أساس البناء الذي يقيمه فوق الأرض، وله أن يغرس أشجارا ومزروعات تمتد جذورها إلى العمق الذي تتطلبه، ومن حقه أن يقوم بحفريات وله أن يمنع اعتداء الغير على باطن أرضه، فيستطيع المالك تملك العمق لأن الاستفادة الفعلية بباطن الأرض هي المعيار في مد حق ملكية سطح الأرض إلى الباطن.

غير أن أكبر قيد يرد على ملكية العمق، فقانون الحفريات، وحماية الآثار التاريخية الذي يجعل ما يتم العثور عليه في باطن الأرض من آثار ملكا للدولة وليس للمالك، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 16 من الأمر المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية بقوله: "إذا تم العثور على آثار أو أشياء تكون لها علاقة بالفن.... فيجب على من عثر على هذه البقايا القديمة أو الأشياء وعلى صاحب العقار الذي تم فيه العثور أن يصرح بذلك حالا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يخبر بهذا العثور مدير الدائرة الأثرية وعامل العمالة الذين يعلمان الوزير المكلف بالفنون..."

واستثنى المشرع أيضا مواد المناجم والمحاجر من نطاق الملكية الخاصة، نظرا لضرورتها الخاصة للاقتصاد الوطني وهذا بموجب القانون رقم 06/84 المؤرخ في 07 يناير 1984 والمتعلق بالأنشطة المنجمية. وتبقى مسألة تحديد الحد المفيد في التمتع متروكة لتقدير القاضي، إذ هو المؤهل لأن يحدد مدى العلو والعمق الذي يدخل في نطاق الملكية¹⁴ أو ما لا يعد من نطاقها.

و قد نص المشرع الجزائري في المادة 782 من القانون المدني على أن: "كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو أغراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته ويكون مملوكا له."

ومن خلال هذه المادة يكون المشرع الجزائري قد أعطى للمالك ملكية ما تشمله الأرض من بناء أو غراس ويفترض أنها من عمل المالك نفسه إلا إذا أثبت شخص أنه أقامها على نفقته أو أن المالك تنازل عن هذه المنشآت لشخص أجنبي.

ج - ملكية ما يتفرع عن العقار المملوك

تشمل ملكية الأرض ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، فقد نص المشرع الجزائري على أنه يتفرع عن الشيء المملوك في المادة 676 من القانون المدني بقوله: "للمالك الشيء حق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

رابعاً: مدى ارتباط حق بناء الأرض بحق ملكيتها

رأينا سابقاً أن المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم قد أكدت على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، وهو مبدأ يهدف بشكل أساسي إلى ضبط حركة العمران وتمكين الإدارة من رقابة أشاء البناءات وتشبيدها.

وعملاً بهذا المبدأ أشارت المادة 42 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بعقود التعمير على أن الطلب المقدم أمام الإدارة لاستصدار رخصة البناء يجب أن يكون موقعاً من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل عملية البناء، فالدفتر العقاري محل الأرض المراد بناؤها يثبت الملكية طبعاً إذا كان هذه الأرض ممسوحة، أما إذا لم تكن ممسوحة فعقد الملكية المشهر هو الذي يثبت صفة المالك، كما قد يطلب هذا المالك رخصة البناء بنفسه أو عن طريق من يفوضه بذلك بموجب وكالة لاستصدار رخصة البناء لحسابه وباسمه.¹⁵

فطلب رخصة البناء يُرفق بنسخة من عقد ملكية العقار أو عقد وكالة، أو الترخيص القانوني من المالك للمستأجر أو نسخة من قرار التخصيص الذي تم بموجبه تخصيص الأرض المعنية بالبناء لصالح إدارة أو مؤسسة عمومية.¹⁶ كما أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري¹⁷ لحامل شهادة الحياة 'سند حيازي' حق استصدار رخصة البناء على الأرض محل هذه الشهادة، فهذه المادة- أي المادة 39- عاملت حامل شهادة الحياة معاملة المالك الحقيقي في الحق في البناء.

كذلك اعتبر قانون المالية لسنة 2004 عبر الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الأشهار العقاري على أن شهادة التقييم المؤقت التي تسلمها المحافظة العقارية ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، بالتالي لصاحب شهادة التقييم المؤقت الحق في استصدار وطلب الحصص على رخصة البناء.¹⁸

ومن خلال الحالات السابق ذكرها يتضح أن هناك استثناءات عديدة عن الأصل العام الذي يقضي بارتباط الحق في البناء بملكية الأرض محل عملية البناء فأصحاب الصفة الذين يمنحهم القانون الحق في استصدار رخصة البناء غير محصورة في قانون واحد، ويبدو أن التحولات الاقتصادية التي شهدتها البلاد قد فرضت على المشرع العمراني فتح المجال أمام عدد أكبر من ذوي الصفة الذين يمكنهم الحصول على رخصة البناء.¹⁹

ويرى البعض أن المادة 50 من القانون 25/90 المذكورة أعلاه لم تعد ذات جدوى فيما يخص ربط حق البناء بحق ملكية الأرض ذلك أن حق الملكية لم يعد شرطاً مانعاً لأجل الحصول على رخصة البناء²⁰، وعليه يجب على المشرع العمراني تدارك هذه المسألة وتوحيد وحصر هذه الاستثناءات التي تخرج عن الأصل العام وفق مبدأ ارتباط حق بناء الأرض بحق ملكيتها في قانون واحد.

خاتمة:

نستنتج مما سبق التطرق اليه في هذه الورقة البحثية أن للمالك الحق في التصرف في ملكيته العقارية، على أساس أن الحق في البناء - حقيقة - يعتبر أحد أوجه حق الملكية، كما أن الاصل للمالك الحرية في كيفية استعمال ملكية أرضه واستغلالها والتصرف فيها كيفما شاء، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في بناء هذه الأرض.

لكن بداية من تسعينات القرن الماضي ولظروف اقتصادية واجتماعية أقر المشرع العقاري استثناءً بأن منح صاحب شهادة الحياة الحق في استصدار بعض الرخص والشهادات التي لا يتمتع بها في الأصل الا المالك الحقيقي حامل سند ملكية العقار، لتتوالى بعدها الاستثناءات عن الأصل العام الوارد في المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، وتباعاً لهذه الاستثناءات أصبح لكل شخص يشغل عقاراً بصورة قانونية وفق الحالات المذكورة أعلاه (مالك للعقار أو وكيله القانوني، المستأجر المرخص له قانوناً، حامل شهادة الحياة، صاحب التقييم المؤقت، الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض محل البناء...) الحق في استصدار رخصة البناء، ومنه يمكن القول بأن سند الملكية لم يعد شرطاً حصرياً ومانعاً للحصول على رخصة البناء.

المراجع المعتمدة:

- 1- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية رقم 49.
- 2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 والمستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004.
- 3- المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقد التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22/11/2020 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقد التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.
- 1- أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 2- توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق)، الدار الجامعية، بيروت، 1988.
- 3- حامد مصطفى، حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري و السوري، الجزء الأول، الحقوق العينية الأصلية جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، القاهرة، 1964.

- 4- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، ج 08، دار النهضة العربية، مصر، 1968.
- 6- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، بدون سنة طبع.
- 7- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 8- Encyclopédie juridique numérique . code civil français , Dalloz , paris 1999 .

الهوامش:

- 1 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص: 08.
- 2 - القانون 90 / 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 والمستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004.
- 3 - القانون 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1990 .
- 4 عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، بدون سنة طبع، مصر ، ص10.
- 5-Encyclopédie juridique numérique . code civil français , Dalloz , paris 1999 .
- 6- " La propriété est le droit de jour et disposer des choses de la manière la plus absolue , pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements " .
- 7- عبد الناصر توفيق العطار، المرجع سابق، ص: 36، 37 .
- 8- حامد مصطفى، حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري و السوري، الجزء الأول، الحقوق العينية الأصلية جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، القاهرة، 1964 ، ص: 07، 08 .
- 9- أنظر المادة 690 من القانون المدني الجزائري.
- 10 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، ج 08، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص: 551 .
- 11 - نفس المرجع، ص : 572 .
- 12 - عبد المنعم فرج الصدة، عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع، 16، ص : 34 .
- 13 - أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص : 21 .
- 14 - توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق)، الدار الجامعية، بيروت، 1988، ص : 93 .
- 15 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص: 71 و 72.
- 16 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص: 114.
- 17 - أنظر المادة 39 من القانون 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 18 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 73.
- 19 - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص: 115.
- 20 - نفس المرجع، ص: 116.