

أ. الدكتور بلحاج العربي

الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا



دراسة مقارنة



الفهرس

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

61.....	ثالثا : رقابة القضاء في مجال نزع الملكية العقارية
63.....	رابعا : الإستيلاء الإداري المؤقت للعقارات الخاصة
66.....	5- خصائص حق الملكية
66.....	أ- حق مانع
69.....	ب- حق جامع
72.....	ج- حق دائم
80.....	6- عناصر حق الملكية
80.....	أ- سلطة الاستعمال
82.....	ب- سلطة الإستغلال
83.....	1- الثمار
84.....	2- المنتجات
85.....	3- الملحقات
89.....	ج- سلطة التصرف
89.....	1- التصرف المادي
90.....	2- التصرف القانوني
93.....	7- نطاق حق الملكية
95.....	أ- عناصر الشيء الجوهرية
97.....	ب- ما يتفرع عن الشيء
98.....	ت- ملكية ما فوق الأرض وما تحتها
100.....	1-حكم الكنوز
101.....	2-حكم المعادن الثمينة
103.....	8- القيود الواردة على حق الملكية
105.....	أولا : القيود الواردة على حرية التملك

- أ- القيود التي ترد على حق الأجنبي في التملك.....105
- 1- الترخيص المسبق في حق الأجانب105
- 2- الحماية القانونية للملكية المستثمر الأجنبي107
- 3- الحوافز القانونية للإستثمار الأجنبي في الجزائر108
- ب- القيود التي ترد على الأشخاص الاعتبارية للملك111
- ثانيا : القيود الواردة على حق الملكية ذاته.....113
- أ- عدم التعسف في استعمال حق الملكية.....114
- ب- عدم إضرار المالك بالغير119
- ج- إلتزامات الجوار.....120
- 1- الجوار بالتلاصق123
- أ- وضع الحدود الفاصلة123
- ب- حكم المطلات والمناور.....129
- 2- المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة.....133
- 3- جزاء المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة137
- 4- الترخيص الإداري لا يحول دون مسؤولية المالك142
- د- الشرط المانع من التصرف.....143
- أولا : الطبيعة القانونية لشرط المنع من التصرف.....144
- ثانيا : شروط صحة شرط المنع من التصرف147
- 1- أن يكون الشرط واردا في عقد ناقل للملكية.....147
- 2- أن يكون الشرط مبنيا على باعث مشروع149
- 3- أن يكون المنع من التصرف لمدة معقولة.....150
- ثالثا : آثار الشرط المانع من التصرف.....152
- أ-عدم جواز التصرف الممنوع بمقتضى الشرط.....152

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 المفززة (الملكية المفززة)	221
أولا : تحديد الأجزاء المفززة	221
ثانيا : حقوق المالك والتزاماته بالنسبة للأجزاء المفززة	222
ب- الأجزاء المشتركة (الملكية الشائعة)	224
أولا : تحديد الأجزاء المشتركة	225
ثانيا : حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة	227

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

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

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

- 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 بالمنقول363
 - 2- حكم إلتصاق المنقول بالمنقول364
 - ثانيا : الاللتصاق بالعقار.....365
 - أ- الاللتصاق الطبيعي بالعقار.....365
 - ب- الاللتصاق الصناعي بالعقار.....368
 - أولا : القاعدة العامة368
 - ثانيا : حالات الإلتصال 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.....373
- 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- عناصر 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- إلتزامات المنتفع..... 463
- 1- الإلتفاع 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
أ- 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