

تعريف العقار

BRAHAMIA KHALED 2021

1/تعريف العقار

لكلمة العقار معنيين هما

* العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومَتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

* العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي يدخل سنوي دائم ويسمى ريعا

تعريف اصطلاحا: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

وعرفه المشرع الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في ق.الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص , بالاختصاص القضائي.

القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية واشتراطه للسندات أصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية

2 / Le foncier (anciennement *fonsier*) « relatif à un fonds de terre », au sens de « relatif au fond de la nature de quelque chose, de quelqu'un ». Le mot français *fond*: fond de quelque chose, partie essentielle de quelque chose ; fonds de terre » ; en droit « garant d'une chose »¹.

Un **bien foncier** (anciennement **bien-fonds**) désigne soit une maison, soit des terres, soit un immeuble (ou un appartement).

3/عناصر الملكية العقارية

1-3/ حق الانتفاع (droit de bénéficiaire usufruit) : هو حق عيني, (droit réel) في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذلك الشيء لردده إلى صاحبه عند النهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع ومنه فحق الانتفاع هو حق عيني يقع على الشيء غير قابل للاستهلاك. وتنص المادة 844 ق م. الجزائري أن حق الانتفاع يكتسب

بالتعاقد وبالشفاعة أو بالتقادم أو بمقتضى القانون. كما يجوز أن يوصى بحق الانتفاع للأشخاص المتعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز إن يوصى به لمحل السكن.

2-3/ حق الاستعمال وحق السكن (droit d'usage)

هو حق عيني يتقرر لشخص على مملوك لغيره ويحول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته. هو إذن فرع من فروع حق الانتفاع ، ومن هنا فحق الانتفاع يخول لصاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال محدود بحاجاته الشخصية هو وأسرته والمقصود بالأسرة هو نفس المقصود بالأسرة في حق الاستعمال.

3-3/ حق الارتفاق¹ (servitude)

نصت م. 867 ق.م . الجزائري على أن الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الاتفاق على مال إن كان لا يتعارض من الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

فحق الارتفاق حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق الذي يسمى بالعقار المخدوس ليجد من منفعة العقار المرتفق به والذي يسمى بالعقار الخادس. كما أن حق الارتفاق ينشأ عن أسباب محددة نص عليها القانون ويتمثل موقع حق الارتفاق الذي يتنوع حسب العقار المرتفق به. كما أن حق الارتفاق يتميز بخصائص تميزه عن باقي الحقوق الأخرى وهي أن حق الارتفاق هو حق تابع للعقار المرتفق هو حق دائم كما أنه غير قابل للتجزئة.

4/ أنواع الملكية العقارية

1-4/ عقارات بحسب الطبيعة هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و بنايات وأشجار

-الأرض : لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء، وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر. إلى مالكة فلا يؤثر في طبيعتها العقارية ان كان مالكة غير مالك الأرض المقامة عليه كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الأرض.

-المباني : هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن و المصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار واعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض ، تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها. ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب ، مادام مستقرا في الأرض. طالما أنها مثبتة في الأرض ، تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها. ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب ، مادام مستقرا في الأرض.

-النباتات المتأصلة في الأرض : كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة، فجميع النباتات المتأصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها. ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكانية تنقلها فلا تعبر عقارا النباتات التي تنمو في أصيص (pot) لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات

حقوق الارتفاق تنطوي على معنى يتجاوز حق الوصول؛ فهي تشمل أيضاً الحق في العبور، والحق في الاستخدام المؤقت، وعداداً¹ servitudes من المفاهيم القانونية في النظام القانوني

4-2/ عقارات بحسب الموضوع

عرفها المشرع الجزائري بقوله: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عين على عقار بما في ذلك حق الملكية، فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتيازات تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا.

4-3/ عقارات بحسب التخصيص

العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوك لنفس الشخص وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي والآلات الزراعية يستعين بها على زراعة أرض. فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز، صفة العقار لأنها أعدت لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من م 863 من ق.م ففكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله ، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصودة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله

5/ الأصناف القانونية للملكية العقارية في الجزائر

حسب نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90 فالملكية العقارية في الجزائر تنقسم إلى

1-5/ الأملك الوطنية

الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الأملك العمومية والخاصة التابعة للولاية

الأملك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

2-5- الأملك الخاصة وتشمل الأملك الخاصة بالأفراد محمية من طرف الدستور ونصت

عليها المادة 674 وما يليها من القانون المدني، وتكون في شكل :

1-2-5/ ملكية تامة وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث (حق التصرف، حق

الاستعمال، حق الاستغلال) تكلمت عليها المواد من 674 إلى 677 من القانون المدني ويمارس هذه الحقوق على ملكه

2-2-5/ ملكية مجزأة وهي التي يتنازل فيها المالك عن حق الانتفاع لغيره فيمسك ملكية

الرقبة ويتنازل عن حق الانتفاع إلى غير بمعنى أن ملكيته أصبحت مجزأة أو مقسمة إلى قسمين .

3-2-5/ الملكية المشاعة إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد وكانت حصة كل واحد منهم

غير محددة فهم مالكون على الشيوع،

4-2-5/ الملكية المشتركة وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو

مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص ،تتضمن كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة . كالأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد .

5-2-5/5 قيود حق الملكية

- 5-2-5-1/5 القيود القانونية** هي تلك القيود التي حددها القانون ولا دخل لإرادة الأطراف فيها وتنقسم إلى نوعين: القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة العامة ومنها
- يجب أن ينسجم علو البناءات مع المحيط المادة 06 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - ارتفاعات الأسلاك الكهربائية والغاز والمواصلات .
 - لا يتم البناء إلى بعد استخراج الرخص رخصة البناء التسوية ...
 - نزع الملكية للمنفعة العامة.
 - القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة : ومنها
 - مضار الجار الغير مألوفة المادة 691 من القانون المدني .
 - حق المجرى وحق المسيل (قيود متعلقة بالمياه)
 - حق المرور في حالة الانحباس.
 - القيود الواردة على التلاصق في الجوار .

5-2-5-2/5 القيود الإرادية : وهي التي تنقرر بإرادة الأشخاص ومشيئتهم كالشروط المانع من التصرف ويكون بمدة معقولة ومحددة وأن يكون سببه مشروعاً .

3-5/ الأملك الوقفية

الوقف " الحبس " كان قبل سنة 1984 يتم وفقاً للأحكام الشرعية الإسلامية وبصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 84/01 المؤرخ في 1984/06/09 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بتبرعات المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة وفي سنة 1990 أثناء سن القانون رقم 90/25 المؤرخ في المتضمن توجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 ن 32 ومنه تؤكد المادة 32 بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملك الوقفية وسيرها القانون الخاص وبالفعل تدعم التصرف القانوني في سنة 1991 بصدور قانون رقم 09/10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 38/381 المؤرخ في 1998/02/01 الذي حدد شروط إدارة الأملك الوقفية وتسييرها. وحمايتها وكيفيات ذلك ، والأملك الوقفية حسب المادة 06 من قانون الأوقاف نوعان :

الوقف العام وهو ما حبس على الجهات الخيرية كوقف الأرض لحساب المستشفى.

الوقف الخاص هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى جهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم. ويصبح الوقف الخاص عاماً إذا لم يتم قبوله من طرف الموقوف عليه ويتولى ناظراً الوقف إدارة الأملك الوقفية على العين الموقوفة والمحافظة عليها وتوابعها.