

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه

فرع: الحقوق

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

تخصّص: القانون الخاص

مقدمة من طرف الطالبة

سقني سميرة

بعنوان:

## حق الإرتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي

أمام لجنة المناقشة المكوّنة من:

نوقشت بتاريخ: 2022/06/09

- أ. د. زوايمية رشيد، أستاذ، جامعة بجاية، ..... رئيسا.  
د. حمليل نورة، أستاذة محاضرة أ، جامعة تيزي وزو، ..... مقرّرة.  
د. عثمان بلال، أستاذ محاضر أ، جامعة بجاية، ..... ممتحنا.  
د. بزغيش بوبكر، أستاذ محاضر أ، جامعة بجاية، ..... ممتحنا.  
د. مواسي العلجة، أستاذة محاضرة أ، جامعة تيزي وزو، ..... ممتحنة.

السنة الجامعية: 2021-2022

قال الله تعالى

"وقل رببي زدني علما"

(طه 114)

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة:

إلا من صدقة جارئة، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له"

رواه مسلم

**« On en vint au point où nous sommes aujourd'hui, de considérer les servitudes [...] comme des qualités civiles ou morales de l'héritage dominant et de l'héritage servant ; des qualités aussi inhérentes à l'héritage que la fertilité, la salubrité, l'étendue, etc.»**

**C.-B.-M. TOULLIER, *Le droit civil français suivant l'ordre du Code.***

**Cité par : MEILLER Éric,  
Contribution à la théorie des servitudes une  
approche objective du service foncier.**

# شكر وعرفان

الحمد لله على عظيم نعمه، وجزيل عطائه، الذي يسر من العسر وقرب من النجاح، أحمدته

ربي على ما منحني من جهد وأمانني لإتمام هذا البحث.

وإقرار مني بالفضل، أتوجه بالشكر الخالص إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة:

"حمليل نوارة" على تفضلها بالإشراف على هذه الأطروحة وعلى كل النصائح

والتوجيهات التي قدمت لي طوال فترة إنجازي لهذا العمل، وتشجيعها المستمر، وحرصها

على إتمام هذا البحث. فجزاها الله عنى كل خير.

كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأساتذة الكرام أعضاء اللجنة، لقبولهم مناقشة

هذه الأطروحة، تصحيحها وإثراءها، فجزاهم الله عنى كل خير ونفع الله بعلمهم الطلاب

والباحثين.

وأخص بالشكر الجزيل لكل من ساعدني من قريب أو بعيد فجزى الله عنى الجميع بجزيل

الشكر والامتنان.



# إهداء

إلى روح جدتي العالمة، رحمها الله وأسكنها فسيح جنانه

إلى الزميل حشلافه جعفر رحمه الله وجعله من أهل الجنة

إلى من علماني الصبر والاجتهاد أبي وأمي حفظهما الله

إلى من قدم لي التشجيع والمساندة أخي وأخواتي حفظهم الله

إلى كل الزملاء والأصدقاء.

وإلى كل من ساعدني على إتمام هذا العمل

إليك يا قارئ، إهدائي

أهدي هذا العمل المتواضع

سهيرة

أولاً: باللغة العربية

- ت.م.ج: ..... تقنين مدني جزائري.  
ق.م.ف: ..... قانون مدني فرنسي.  
ج.ر: ..... الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.  
د.د.ن: ..... دون دار النشر.  
د.م.ن: ..... دون مكان النشر.  
د.س.ن: ..... دون سنة النشر.  
ص: ..... الصفحة.  
ص ص: ..... من الصفحة إلى الصفحة.  
ق.إ.م.إ: ..... قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: باللغة الفرنسية

- al. : ..... alinéa.  
PUF : ..... Presse universitaire de France.  
éd : ..... édition.  
T : ..... Tome.  
N° : ..... Numéro.  
Ibid : ..... Même référence.  
Op.cit : ..... Ouvrage précédemment cité.  
P : ..... Page.  
PP : ..... De la page à la page.

# مقدمة

تنقسم الحقوق المالية إلى حقوق شخصية وعينية، فيعتبر الحق العيني نقيضا للحق الشخصي ويمارس مباشرة على شيء مادي، خلافا للحق الشخصي الذي يمارس ضد شخص معين كالدين والذي يلزم شخصا، أو عدة أشخاص. كما تنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية فيقصد بالحقوق العينية الأصلية تلك الحقوق العينية التي تقوم بذاتها، ولا تستند في وجودها إلى حق آخر، بينما الحقوق العينية التبعية هي تلك الحقوق التي لا توجد مستقلة بذاتها وإنما تستند في وجودها إلى حق آخر.

يعتبر حق الملكية أهم الحقوق العينية الأصلية، لأنه يخول صاحبه حق الاستعمال والاستغلال، والتصرف بكل حرية في العقار الذي يملكه. كما أنّ حق الملكية العقارية حق مقدّس، فقد كرّسه المشرّع الجزائري من خلال المادة 60 من الدستور الجزائري<sup>(1)</sup>. فيحق لكل فرد امتلاك ما يشاء من الأموال واستغلالها، دون أن تتدخل الدولة في ذلك وإلا اعتبر اعتداء على الملكية العقارية، بعدما أن كان حق الملكية مطلقا فمع مرور الزمن أصبحت تفرض قيود على الملكية العقارية لتحقيق المصلحة العامة، وأصبح ينظر إليها كوظيفة اجتماعية تهدف لتحقيق مصلحة اجتماعية، وأصبح حق الملكية العقارية مقيد وليس مطلق.

تتفرع عن حق الملكية عدّة حقوق منها حقوق الارتفاق، التي تنظم الملكيات العقارية المتاخمة، فقد يحتفظ المالك بجميع سلطاته على الشيء المملوك، إلا أنه رغم ذلك يشترك مع غيره في الاستفادة من بعض منافع هذا الشيء تحقيقا لمصلحة عقار مجاور يملكه شخص آخر، وبذلك ينشأ حق الارتفاق.

<sup>1</sup> - تنص المادة 60 من مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020. على أنه: «الملكية الخاصة مضمونة».

لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف»

ارتبطت فكرة الإرتفاق بالملكية العقارية، حيث كانت تركز أساسا على المصالح الاقتصادية، التي دفعت القبائل إلى ممارسة أوجه نشاطها، في حدود الإقليم الذي ترعرعت فيه، وذلك بالاعتراف بممارسة بعض الارتفاقات من خلال المساحات التي كانت تترك لتمكين استغلال الأراضي الزراعية بصفة عرفية. أما في عهد الإمبراطورية الجرمانية استعمل بعض الفقهاء اصطلاح الارتفاقات للتعبير عن علاقات القانون السائدة في نطاق الملكية، ويعود الفضل للفقهاء الألمان باعتبارهم أول من قاموا بدراسة وصياغة نظرية الارتفاقات، دراسة علمية موضوعية (1).

اعتبر حق الإرتفاق في الفقه الاسلامي، على أنه مال ولما كان المال مال الله والناس جميعا عباد الله، فكان من الضروري أن ينتفع به الجميع، وبذلك تكون الشريعة الإسلامية قد سبقت جميع الشرائع في تقييد سلطات المالك في استعمال حقوقه مراعاة لعدم التعسف في استعمال الحق، واحتراما لحقوق الجوار (2).

ظهرت عدّة نظريات حول طبيعة حق الإرتفاق، فمنها من تعتبره كحق ذاتي، يثبت لشخص معين دون غيره، باعتبار حق الإرتفاق منفصل عن ملكية العقار المرتفق به، ومن تعتبره كحق على العقار المرتفق به، إذ حق الإرتفاق يرتبط بملكية هذا الأخير، فيقرر هذا الحق لصاحب العقار المرتفق بوجود العقار المرتفق به. (3)

يتم تقرير حق الإرتفاق بمختلف أنواعه، الذي يتحدد حسب الحاجة هذا من جهة، غير أنه يقيد من سلطات المالك الذي يفرض عليه هذا الحق في استعمال ملكيته من جهة أخرى، فقد تكون ارتفاقات مقرّرة للنفع الخاص، كما يمكن أن تكون ارتفاقات مقرّرة للنفع العام. كما

1- فلاح عبد الحميد، الإرتفاق كقيد على الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي البليدة، 2000، ص 10 وص 11.

2- مقالاتي منى، النظام القانوني لحق الإرتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 17.

3- MEILLER Èric, Contribution à la théorie des servitudes une approche objective du service foncier, thèse pour l'obtention du doctorat en droit, spécialité droit privé, Université jean moulin, lyon3, 2009, p. 33.

يتسع نطاق الارتفاقات للمنفعة العامة بشكل لا يمكن حصرها نظرا لتشعبها، وتتوعها وخضوعها لنصوص قانونية مختلفة، بحيث تخضع لقوانين في مجالات كثيرة مثل: التعمير الموصلات اللاسلكية، المناجم، الطاقة الكهربائية والغازية، النقل، الأمن، الآثار التاريخية الأشغال العامة، السياحة، البيئة الأملاك العامة، الموانئ، فهذه الارتفاقات تتميز بكونها تخضع لقوانين خاصة بها، ولا يطبق عليها القانون المدني، رغم أنه في كثير من الأحيان تقرّر وتفرض على الملكية العقارية الخاصة.

تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال المنازعات العديدة، التي تطرح على مستوى الهيئات القضائية، بسبب الاختلافات التي تنشأها علاقات الجوار، فيما يخص الارتفاقات المقررة للنفع الخاص، ولعل أهمها يتمثل في حالة وجود ملكية محصورة، ولا يربطها ممر إلى الطريق العام. كما يمكن أن تكون منازعات ما بين الأفراد والدولة في حالة احداث أضرار، نتيجة انتقال الملكيات الخاصة بالارتفاقات العامة.

كما تظهر أهمية الموضوع كذلك في كثرة الصعوبات والإشكالات في تفسير بعض النصوص القانونية من قبل رجال القانون، واستنتاج نية المشرع منها، مما يستدعي دراسة هذا الموضوع والبحث فيه، باعتباره من المواضيع الشاقة والشيقة في نفس الوقت، وذلك بالسعي إلى الإلمام بالارتفاقات التقليدية والمعاصرة التي تتواكب مع التطور المتزايد لحاجات الأفراد إلى مرافق جديدة تستدعي تقرير حقوق ارتفاق جديدة.

نظم المشرع الجزائري حق الإرتفاق في التقنين المدني،<sup>(1)</sup> من المواد 867 إلى 881 غير أنه نص عليه كذلك من المواد 690 إلى 712 ضمن القيود الواردة على حق الملكية ما عدا المادتين 691 و703 باعتبارهما قيود على الملكية العقارية، وليست بحقوق ارتفاق فليس كل قيد على الملكية العقارية يعتبر حق ارتفاق، كما قرّر له حماية قانونية وذلك بتمكين مالكي العقار المرتفق، والمرتفق به برفع دعاوى قضائية. سواء على مستوى القضاء

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 (معدل ومتّم).

العادي، أو على مستوى القضاء الإداري. بينما المشرع الفرنسي، نصّ على حقوق الارتفاق في القانون المدني من المادة 637 إلى المادة 710، بالإضافة إلى مختلف الارتفاقات الإدارية، التي تم النص عليها في مختلف النصوص القانونية الخاصة.

يتحدّد مجال دراسة هذا الموضوع بتحليل النصوص القانونية المنظمة له وفقا للتقنين المدني الجزائري، وكذا دراسة القوانين الخاصة التي عالجت حقوق الارتفاق المقررة للمنفعة العامة، مع الاستعانة بالتطبيقات القضائية، مع مقارنتها بالقانون الفرنسي كلما استدعى الأمر ذلك.

يرتبط الارتفاق ارتباطا وثيقا بحق الملكية، الأمر الذي دفعنا إلى التركيز على هذه الرابطة بطرح إشكالية قانونية تتمثل فيمايلي:

### في مدى اعتبار الارتفاق حق عيني أو قيد على حق الملكية؟

تستوجب الإجابة عن هذه الإشكالية، اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة بشأنه، مع مقارنته بالقانون الفرنسي كلما استدعى الأمر ذلك. مع اعتبار الارتفاق حقا عينيا (الباب الأول)، مع ذلك يشكل قييدا على الملكية العقارية بمناسبة اقراره للنفع العام (الباب الثاني).

الباب الأول

الإرتفاق حق عيني



## الباب الأول الإرتفاق حق عيني

يعتبر حق الارتفاق من الحقوق العينية المنظمة لعلاقات الجوار<sup>(1)</sup> من جهة، وتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية من جهة أخرى. كما يعتبر حق الإرتفاق من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، وقد نظّمه المشرّع الجزائري في التقنين المدني، واعتبره من الحقوق العينية، كما اعتبره كذلك من القيود الواردة على حق الملكية. كما عالج المشرّع الفرنسي حق الارتفاق في القانون المدني الفرنسي.

تناول المشرّع الجزائري في التقنين المدني، الإرتفاقات التقليدية فقط دون أن يتعرض للإرتفاقات الحديثة، مثل ما نصّ عليه المشرّع الفرنسي، من خلال عدة نصوص قانونية سواء في القانون المدني الفرنسي، أو في القوانين الخاصة. فهذا ما يجعل حق الارتفاق من الحقوق العينية، التي تثير اهتمام الباحثين في معرفتها، ومحاولة الإلمام بجميع أنواعها المختلفة، وبالتالي يتحدد حق الارتفاق بإبراز ماهية حق الإرتفاق (الفصل الأول).

ينجم آليا عند ممارسة حقوق الارتفاق عدة آثار قانونية، تترتب على عاتق كل من مالك العقار المرتفق، ومالك العقار المرتفق به، المتمثلة في تحمّل الالتزامات وذلك بصيانة حق الارتفاق ودفع التكاليف المختلفة، حماية له من التلف وغيرها من الالتزامات، كما تترتب حقوق وذلك بممارسة حق الارتفاق، دون تعرض من قبل مالك العقار المرتفق به، ودون إساءة استعمال حق الارتفاق من طرف مالك العقار المرتفق، وغيرها من الحقوق الأخرى. كما تترتب الحماية القانونية لحقوق الارتفاق، من خلال مباشرة مختلف الدعاوى القضائية (الفصل الثاني).

---

<sup>1</sup> -« Le bon voisinage contraint enfin les propriétaires à différentes obligations» : GOMA MACKOUNDI L Rodrigue, L'expropriation pour cause d'utilité publique de 1833 à 1935 (législation, doctrine et jurisprudence avec des exemples des archives de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle), thèse pour le doctorat en sciences juridiques, spécialité histoire du droit, université Nancy 2, 2010, p. 16.

# الفصل الأول

## ماهية حق الارتفاق

## الفصل الأول

### ماهية حق الإرتفاق

يعود مصطلح حق الإرتفاق إلى القانون الروماني، والذي كان يتطابق مع مفهوم جد واسع، فكان يشمل حتى حق الانتفاع في ذلك العصر، غير أنه في وقتنا الحالي، يتم تعريف حق الإرتفاق اعتماداً على العناصر المكوّنة له، ومختلف الخصائص التي يتميّز بها (1) عن باقي الحقوق العينية الأخرى، التي تسمح بتحديد مفهومه.

كما يعتبر حق الإرتفاق من الحقوق التي تخوّل صاحبها سلطة محدودة على شيء مملوك للغير، بينما يقدّم حق الإرتفاق لصاحب العقار المنقل سلطة مباشرة على العقار سواء كانت هذه السلطة إيجابية، تخوّله مباشرة أعمال مادية على عقاره كحق ارتفاق المرور أو مجرد سلطة سلبية تقتصر في حرمانه من ممارسة بعض سلطاته كمالك مثل حق ارتفاق عدم فتح مطلات على مسافات معيّنة (المبحث الأول).

تتنوع حقوق الإرتفاق حسب مصادر نشأتها، فقد تكون ارتفاقات طبيعية، وهي تلك حقوق الإرتفاق التي تنشأ دون تدخل الإنسان، وإنّما حسب الوضع الطبيعي للأمكنة، كحق ارتفاق المسيل، قد تكون ارتفاقات قانونية والتي فرضها ونصّ عليها المشرّع في القوانين والتي قد تكون مقرّرة للنفع الخاص، كما يمكن أن تكون مقرّرة للنفع العام المتمثلة في الارتفاقات العامة، ومثالها حق ارتفاق المطل، وقد تكون حقوق ارتفاق اتفاقية، وهي التي يتفق الأفراد على انشائها دون اللجوء إلى القضاء لتقريرها، وإنّما تنشأ بإرادة الأطراف كالإتفاق على انشاء حق ارتفاق المرور (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - «Le terme servitude remonte au droit romain, ou il correspondait à une notion assez large qui englobait même l'usufruit. Aujourd'hui, une servitude se définit par ses éléments constitutifs et ses caractères» : SCHILLER Sophie, Droit des biens, 4<sup>ème</sup> éd, Dalloz, Paris, 2009, p. 176.

## المبحث الأول

### مفهوم حق الإرتفاق

يتوجب التوسع في تحديد المفهوم الشامل لحق الإرتفاق، باعتباره من المواضيع البحثية النظرية، وذلك من خلال بيان المقصود من حق الارتفاق، باعتباره حق عيني من جهة ومثال ذلك الارتفاقات المقررة للنفع الخاص، كما يتوجب تحديد المقصود من الارتفاق باعتباره قيد على الملكية العقارية ومثال ذلك الارتفاقات المقررة للنفع العام، وذلك بذكر مجموعة الخصائص التي ينفرد بها عن باقي الحقوق العينية الأخرى، وتمييزه عن الأنظمة المشابهة له من عدة جوانب (المطلب الأول).

يتحدد نطاق حقوق الارتفاق بمجمل الصور التي يتخذها حق الارتفاق، فقد تكون ممارسة هذه الحقوق بطريقة ظاهرة أو خفية، كما يمكن أن تكون الممارسة بطريقة مستمرة أو غير مستمرة، كما يمكن أن تكون الممارسة كذلك بطريقة إيجابية أو سلبية، فكل هذه الممارسات تشكل الصور المختلفة لحق الارتفاق.

يتحدّد كذلك نطاق حق الارتفاق بمختلف المصادر المنشئة له، والتي تعدّ من أسباب اكتسابها، ولعلّ أهمها يتمثل في التصرف القانوني، فقد يسعى الأفراد اللجوء إلى الاتفاق لإنشاء حق الارتفاق، وبالتالي يتمثل المصدر في هذه الحالة في العقد المبرم بينهما، كما يمكن للأفراد إنشاء حقوق الإرتفاق استنادا للنصوص القانونية المنظمة لها، فيلاحظ أنّ هذا المصدر يتمثل في القانون. مثل ما هو الحال للإرتفاقات المقررة للمنفعة العامة، التي تفرض من خلال النصوص القانونية المنصوص عليها<sup>(1)</sup> (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - تزايد عدد القوانين المتعلقة بالإرتفاقات ذات المنفعة العامة بدرجة مذهلة، ممّا جعل أحد المؤلفين Olivier Sachs يقول بأنّ عدد الأملاك الخاضعة لنزع الملكية، هي أقل من الأملاك الخاضعة للإرتفاقات الإدارية: رياحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015، ص 4.

## المطلب الأول

### المقصود بحق الارتفاق

يتحدد حق الارتفاق بتعريفه من الناحية اللغوية والفقهية من خلال مختلف الآراء الفقهية التي تناولت تقديم تعريفات عديدة لهذا الحق (الفرع الأول)، كما يتحدّد حق الارتفاق بتمييزه عن مختلف الحقوق العينية المشابهة له (الفرع الثاني)، ومن خلال استعراض تمييز مختلف الأنظمة التي تتشابه مع حق الإرتفاق تستخلص مجمل خصائصه (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف حق الإرتفاق

يتمثل التعريف اللغوي لحق الارتفاق في تعريف كلا المصطلحين الحق والارتفاق (أولاً). فقد حظي حق الارتفاق بتعريفات فقهية عديدة، كما حاول الفقهاء تعريف الارتفاقات العامة وتمييزها عن الارتفاقات الخاصة (ثانياً)، وصولاً إلى التعريف القانوني لحق الارتفاق والارتفاق العام، وذلك في مختلف النصوص القانونية التي ورد تعريفها (ثالثاً).

### أولاً: التعريف اللغوي لحق الإرتفاق

يتحدّد حق الارتفاق بوجود مصطلحين الحق والارتفاق، يتمثل المعنى اللغوي للحق أنّه خلاف الباطل، كما يستعمل لتأكيد الأمر. بينما المعنى اللغوي للارتفاق، فله عدة معانٍ ومنها:

- رفق: يدل على الرفق والمقاربة، فالرفق عكس العنف<sup>(1)</sup>.
- المرفق: يقصد به مرفق اليد، المرفق بكسر الميم وفتح الفاء موصل الذراع في العضد<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 24 وص 25.

<sup>2</sup> - عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1988، ص 577. أنظر كذلك: مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 25.

كما أنّ تسميتها بقيود الارفاق أو الارتفاق تنسب إلى الاتكاء والانتفاع، فيقال: ارتفعت بالشيء أي انتفعت به أو استعنت به والإرفاق هو النفع فيقال ارفقت فلانا إذا نفعته (1).

### ثانيا: التعريف الفقهي لحق الإرتفاق

#### أ. التعريف الفقهي للإرتفاقات الخاصة

يعرّف فقهاء الشريعة الإسلامية حق الإرتفاق على أنّه منفعة مقررة لعقار على عقار آخر مملوك لغير الأول، كما يعرف أيضا على أنّه: «تكليف مفروض على عقار معيّن لمنفعة عقار مجاور يملكه الغير» (2)، كما تعتبر تسمية هذه الحقوق "بحقوق الارتفاق" على أنّها تسمية حديثة أطلقها صاحب مرشد الحيران المرحوم: "قدري باشا" (3).

عرّف المالكية الإرفاق بأنّه إعطاء منافع العقار ومثلوا له بحق الشرب، والمجرى، والمرور، وغرز الخشب في الجدار، وفتح باب ليمرّ عليها، وإعارة عرضة للبناء. أما عند الحنفية فقد عرّفه صاحب مرشد الحيران بأنّه مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لشخص آخر (4).

يعرّف فقهاء القانون حق الإرتفاق بأنّه: «تكليف مرتب على عقار معيّن لمنفعة عقار معيّن آخر مملوك لغير مالك العقار الأول، ويقوم هذا التكليف على تحويل شخص حق استعمال العقار المرتفق به، أو حرمان صاحب هذا العقار من استعمال بعض حقوقه» أو

1- منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن)، ص 178.

2- يوسف محمد رضا، الكامل الكبير زائد: قاموس اللغة الفرنسية الكلاسيكية والمعاصرة والحديثة فرنسي-عربي، الطبعة الرابعة، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 2001، ص 1236.

كما عرّف حق الإرتفاق تحت عنوان: الحقوق المجردة: بناسي شوقي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري: دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري واجتهادات القضاء الفرنسي، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 131. أنظر كذلك: يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011، ص 232.

3- بلحاج العربي، «حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 34، العدد 04، 1996، ص 668.

4- عبد الله بن عبد العزيز المصلح، مرجع سابق، ص 577.

«هو الحق الذي يتقرر قانونا، ويرتب بناء عليه مصلحة أو منفعة لعقار معين على عقار آخر يتحمل عبء المنفعة أو الإرتفاق»<sup>(1)</sup>. يعرف أيضا على أنه: «سلطات تخول صاحبها أن يستعمل عقارا مملوكا لغيره استعمالا جزئيا»<sup>(2)</sup>.

### ب. التعريف الفقهي للإرتفاقات العامة

تميّزت آراء الفقهاء اتجاه مفهوم الإرتفاقات الإدارية بالتذبذب، وعدم الوضوح وفي أحيان كثيرة تصل إلى التعارض والتناقض، وذلك يعود إلى الاختلاف في تحديد الطبيعة القانونية للإرتفاقات الإدارية، ومدى اعتبارها ارتفاقات حقيقية أو مجرد التزامات وقيود تفرض على الملكية، بالإضافة إلى الاختلاف في تحديد عناصرها، واعتبارها صنف مستقل عن الارتفاقات المدنية، أم تشكل جزء منها<sup>(3)</sup>.

يرى الأستاذ Subra بأنه يمكن أن تكون كلمة الإرتفاق هي السبب ذاته الذي لا يثير الاهتمام ولا يمكن استبعاد فرضية أنّ هذا المصطلح يثير صعوبات فهو أولا غير جذاب ويمكن أن يكون غير عقلاني ولكن يرتب "احساس حقيقي بالنفور"<sup>(4)</sup>.

يرى كذلك الأستاذ F.BIGLIONE بأنّ عبارة الارتفاق الإداري تنقصها الدقة والوضوح، فهي تتضمن قيود متعدّدة ويجمعها عامل مشترك واحد، وهو تخصيص ممارسة حق الملكية لمصالح عامة ومتعددة. بينما يعرف الأستاذ L'HUILLIER ارتفاقات

<sup>1</sup>- عصام نجاح، «حقوق الإرتفاق الراجعة للانتفاع بالمياه»، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، المنعقد يومي 25 و26 سبتمبر 2013، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة قالم، ص 162. أنظر كذلك: ابراهيم منصور اسحاق، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة العاشرة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 293.

<sup>2</sup>- فيلاللي علي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 97. أنظر كذلك: ديدان مولود، مقرر وحدتي: المدخل للعلوم القانونية ونظرية الحق، دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2005، ص 51.

<sup>3</sup>- رباحي مصطفى، مرجع سابق، ص 108 وص 109.

<sup>4</sup> - «Il se peut que le mot servitudes ne soit pas de ceux qu'en eux-mêmes provoquent de l'interet, il n'est pas exclure que le terme évoque un climat de contrainte de prime, abord, assez peux attirant pour l'esprit qu'il suscite peut etre un irrationnel ; mais réel sentiment d'ennui...»: SUBRA de Bieusses, Les servitudes administratives, Paris, p. 16.

نقلا عن : رباحي مصطفى، مرجع سابق، ص 108.

التعمير<sup>(1)</sup> أنّها التكاليف الموضوعة لتحقيق المنفعة العامة، تتحمّلها الأراضي حسب موقعها داخل مختلف مناطق المدينة، هدفها تخطيط وتنظيم هذه الأخيرة. أمّا الأستاذ B.DROBENKO عرّفها أنّها: "مجموعة من القيود الإدارية الخاصة بالتعمير، التي تفرض من قبل الإدارة أو لصالحها، في مجال استعمالات الأراضي لغرض المنفعة العامة"<sup>(2)</sup>.

عرّف الأستاذ B.LE COURT الإرتفاقات العامة على أنّها تقرّر على ملك عقاري تنعدم فيه العلاقة بين عقار مرتفق وعقار مرتفق به، بحيث تهدف فقط على المصلحة العامة، وهذا تطبيقاً لنص قانوني صادر دون النظر لمصلحة، أو فائدة عقار مجاور وهذا على عكس إرتفاقات القانون الخاص<sup>(3)</sup>. وبالتالي يتقرر الإرتفاق الإداري لمجرد وجود مصلحة عامة تتطلب توقيعه<sup>(4)</sup>.

كما حاولت الأستاذة LAPORTE-LECONTE Stéphanie بتقديم تعريف مشترك للإرتفاقات الإرتفاقات الخاصة والعامة على النحو التالي: "أعباء عقارية للصالح العام" وتتميّز الإرتفاقات العامة عن الإرتفاقات الخاصة في عدم "وجود عقار مرتفق"<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - تعتبر إرتفاقات التعمير أنّها أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر وإنّما خدمة للمصلحة العامة العمرانية: بن شريطوة سناء، «دور إرتفاقات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 02، 2019، ص 162.

<sup>2</sup> - «Certains auteurs considèrent les servitudes comme un ensemble de restrictions administratives spécifiques à l'urbanisme imposées par les autorités publiques , pour toute utilisations du sol ou de l'espace dans un but d'intérêt général»: ADJA Djillali et DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme (Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, le contentieux), BERTI Editions, Alger, 2007, p. 71.

أنظر كذلك: العيفاوي كريمة وبواي دليلة، «دور إرتفاقات التعمير في حفظ النظام العام البيئي»، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 1308.

<sup>3</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 114.

<sup>4</sup> - سعيدان أسماء، «القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري»، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء الرابع، العدد 33، 2019، ص 62.

<sup>5</sup> - «Récemment, LAPORTE-LECONTE Stéphanie a tenté d'apporter une définition commune à l'ensemble des servitudes, de droit public et privé comme suit: " des charges foncières au service d'un intérêt général" se caractérisant par " l'absence de fonds dominant"»: **Cité par** LAMY-WILLING Sébastien, La constructibilité des propriétés foncières entre la règle et le contrat, Thèse pour le doctorat en droit, Université Aix-Marseille, 2016, p. 24.



ثالثا: التعريف القانوني لحق الإرتفاق

أ. التعريف القانوني للإرتفاقات الخاصة

عرّف المشرّع الجزائري حق الإرتفاق ضمن نص المادة 867 ت.م.ج التي جاء نصّها كمايلي: «الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال». يتضح من خلال نص المادة أنّ المشرّع الجزائري أغفل عبارة هامة "مملوك" التي سقطت من النص العربي، وهذا عكس ما ورد في النص الفرنسي<sup>(1)</sup>، الذي يشترط أن يكون العقار المستفيد من حق الإرتفاق مملوك لشخص آخر. في واقع الأمر وجب إضافة هذه العبارة، إذ يعتبر النص الفرنسي هو الأصلي<sup>(2)</sup>. كذلك صياغة تعريف حق الإرتفاق غير دقيقة، فهو تعريف منتقد لأنّ حق الإرتفاق لا يجعل حدا لمنفعة عقار، وإنّما يحد من منفعة عقار لصالح عقار آخر<sup>(3)</sup>، كما أسقط المشرّع الجزائري من النص العربي للمادة 867 ت.م.ج صفة (عام) عن كلمة (مال)<sup>(4)</sup>، وكان ينبغي أن يرد على مال عام<sup>(5)</sup> <sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup>- ورد النص الفرنسي للمادة 867 ت.م.ج كمايلي:

« La servitude est un droit qui limite la jouissance d'un fonds au profit d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire. Elle peut être constituée sur un domaine de l'État dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec l'usage auquel ce fonds est destiné »

<sup>2</sup>- زيدان محمد، حق الإرتفاق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2004، ص 13.

<sup>3</sup>- بناسي شوقي، مرجع سابق، ص 132.

<sup>4</sup>- يجوز ترتيب حق الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال، فمثال ذلك إذا كان للشخص (أ) قطعة ترابية عرضها 14 متر والشخص (ب) يطالب بممر عرضه 10 متر، هنا سيبقى للشخص (أ) سوى 04 متر فقط، يستحيل بناؤها أو غرسها أو القيام بأي غرض فيها، فيظهر هنا معارضة الإستعمال المخصص لهذا العقار.

<sup>5</sup>- فقد أجاز المشرّع الجزائري إمكانية إنتقال الأموال العامة بحقوق الإرتفاق وفقا للمادة 867 ت.م.ج، شريطة ألا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال ومنه تنبثق عدة أحكام، فيجوز إنتقال الأموال العامة بكافة أنواع حقوق الإرتفاق المدنية التي يجيزها القانون المدني، ما دامت متفقة مع تخصيص المال العام، كما يجوز إنتقال الأموال العامة بإرتفاقات إدارية التي تستهدف أساسا تحقيق النفع العام: مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 94 وص 95.

هذا ما قضت به المحكمة العليا على أنه: " يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال عام **Domaine de l'Etat** إن كان لا يتعارض مع الاستعمال المخصص له هذا المال": قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 586490، مؤرخ في 2010/03/11، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2010، ص 204.

<sup>6</sup>- علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن)، ص 246.

اعتبر المشرع الفرنسي حق الارتفاق وفق المادة 637 ق.م.ف (1) أنه عبء يقع على عقار من أجل خدمة عقار مملوك لشخص آخر (2)، كما أنّ الارتفاق يعد تكليف يفرض على العقار المرتفق به، محدثا تجزئة لهذا العقار (3). تولّد الحقوق الإرتفاقية مجموعة من الأعباء على الملكية العقارية (4)، يتحملها مالك العقار المرتفق به، سواءا كانت لصالحه أو تشكل له عبئا (5). يعد الإرتفاق عبء يثقل العقار ولا يعد التزاما، وبالتالي هو قيد على الملكية العقارية (6).

فيقصد من ذلك، أنّ حق الارتفاق يشكل عبء على العقار المرتفق به ويقيّد سلطة مالك العقار المرتفق به على الملكية العقارية، كما أنّ حق الارتفاق لا يعد التزاما على مالك العقار المرتفق به وإنما عبء فرض على ملكيته.

بمقارنة المادة 867 ت.م.ج بنص المادة 637 ق.م.ف، فكان المشرع الفرنسي أوضح عندما استعمل عبارة مملوك «*appartenant à un autre propriétaire*»، فحق الارتفاق هو عبئ يفرض على عقار مملوك لشخص آخر لفائدة عقار آخر. كما أرى أنّ المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا جامعا ومانعا لمصطلح حق الارتفاق عكس ما قام به المشرع الفرنسي والذي اعتبره على أنه تكليف أو عبء مقرر على عقار مملوك لصاحب العقار المرتفق به لفائدة عقار مملوك لصاحب العقار المرتفق، وهو

<sup>1</sup>- L'article 637 du code civil français dispose: «**Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- TERRÉ François et SIMLER Philippe, Droit civil-Les biens, 5<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 1998, p. 647. **Voir aussi:** CARBONNIER Jean, Droit civil-Les biens: monnaie, immeubles, meubles, T3, 16<sup>ème</sup> éd, PUF, Paris, 1995, p. 271.

<sup>3</sup>- «La servitude est une charge imposée au fonds servant, créant un démembrement de propriété de ce fonds»: SCHILLER Sophie, Op.cit., p. 178.

<sup>4</sup>- CORNU Gérard, Droit civil (introduction, les personnes, les biens), T1, 8<sup>ème</sup> éd, Montchrestien, Paris, 1997, p. 474.

<sup>5</sup>- ESMEIN Paul et PONSARD André, Droit civil français, T3, 7<sup>ème</sup> édition, Librairies techniques, Paris, 1968, p. 238.

<sup>6</sup>- «La servitude est une charge qui pèse sur le fonds et non pas une obligation, en effet tout en admettant une restriction du droit de propriété»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Droit civil (aide-mémoire), 10<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 2010, p. 193.

المصطلح الأتق، فلا بد من المشرع الجزائري إعادة صياغة المادة 867 ت.م.ج، لتكون على النحو التالي:

" الإرتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر مملوك لشخص آخر ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال "

مما تقدم يلاحظ أن حق الارتفاق يتكون من ثلاثة عناصر: العقار المرتفق، العقار المرتفق به والمنفعة التي يقدمها هذا الأخير إلى العقار المرتفق (1)، فيعتبر العقار المرتفق «Le fonds dominant» هو العقار الذي تقرر له فائدة حق الارتفاق، أما العقار المرتفق به هو العقار الذي تقرر عليه حق الارتفاق «Le fonds servant» (2)، وأن يقدم العقار المرتفق به للعقار المرتفق فائدة تحد من منفعته (3).

وبالتالي يشترط لقيام حق الإرتفاق أن يكون العقار المرتفق والعقار المرتفق به مملوكان لشخصين مختلفين، لأن المالك لا يكون له حق ارتفاق على شيء ملك له (4). ينعدم حق الإرتفاق داخل الملكية المشتركة (5) في العقارات المبنية التي أشار إليها المشرع الجزائري في

<sup>1</sup>- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 13.

<sup>2</sup>- TERRÉ François et SIMLER Philippe, Op.cit., p. 648. Voir aussi : ESMEIN Paul et PONSARD André, Op.cit., p. 238.

كما أنه يطلق على العقار المنقل بحق الارتفاق أي العقار المرتفق به مصطلح "العقار الخادم"، ويطلق على العقار الذي تقرر لمصلحته الارتفاق أي العقار المرتفق مصطلح "العقار المخدم": بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 107. أنظر أيضا: رمضان محمد أبو السعود ومحمد حسين منصور، المدخل إلى القانون: الكتاب الأول: القاعدة القانونية، الكتاب الثاني: نظرية الحق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 395.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية: حق الإنتفاع وحق الإرتفاق، الجزء التاسع، دار الحياء التراث العربي، بيروت، (د.س.ن)، ص 1281.

<sup>4</sup>- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 17.

<sup>5</sup>- يراد بالملكية المشتركة أنها الحالة القانونية لعقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة على شكل حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة: القرام إيتسام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري: قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، البليدة، 1998، ص 70.

المادة 743 ت.م.ج، وذلك لكون المالك الشريك يملك حصة تخوّله حق الإستعمال الشخصي. أمّا بالنسبة للأجزاء المشتركة (1) والتي قد تكون محل ارتفاق، فهي مملوكة على الشيوع (2) لكافة الشركاء (3).

كما يجب أن يقرر حق الإرتفاق على العقار ولفائدة عقار آخر، يترتب عن ذلك تحميل العقار المرتفق به بتكاليف عيني من جهة (4)، وتحقيق فائدة أو منفعة عينية للعقار المرتفق من جهة أخرى (5). أما إذا كان الإرتفاق لمنفعة شخص فلا يعتبر ارتفاقا، فالحق في التنزه في حديقة غيره أو في قطف أزهار منها، لا يعتبر حق ارتفاق لأنه يحق فائدة شخصية وليس لعقار.

كما يجب أن يكون حق الارتفاق حقيقيا وذلك بوجود تكليف «Charge» أو مضايقة للعقار المرتفق به، فيترتب عليه نقص في حقوق مالك هذا العقار الذي يجب عليه أن يتحمل فعل الغير (6). إضافة إلى ذلك لا يجب أن يكون مضمون حق الإرتفاق مخالفا للنظام العام، يصعب إيجاد تطبيق عملي لحق ارتفاق غير مشروع حسب الفقهاء (7).

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بحق الإرتفاق فلا وجود لهذا الشرط فلم ينص عليه المشرّع الجزائري، وإنّما يمكن استنتاجه ضمنا من بعض النصوص القانونية

1- كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 25.

2- يراد بالشيوع وضعية عدة أشخاص يملكون شيئا واحدا، دون أن تكون حصة كل منهم مقسمة، يعتبر هؤلاء الأشخاص شركاء في الشيوع، ولا يجبر أحد على البقاء في هذه الوضعية بل يمكنه طلب التقسيم أمام القضاء: القرام إبتسام، مرجع سابق، ص 155.

3- فيلاي علي، مرجع سابق، ص 99.

4- وباعتبار حق الإرتفاق تكليف مفروض على العقار المرتفق به فيقوم إما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف، وإما بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه: فؤاد ضاهر، حقوق الإرتفاق في ضوء الإجتهد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2002، ص 07.

5- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 17.

6- محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص 480 وص 481.

7- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 19. على سبيل المثال إذا تقرر حق ارتفاق بالمرور على ملكية مالك العقار المرتفق به، ويمر مالك العقار المرتفق منه حاملا معه مخدرات، فإنّ الإرتفاق يقع باطلا لمخالفته للنظام العام.

المنظمة لحق الإرتفاق. بينما المشرع الفرنسي نص على عدم مخالفة حق الارتفاق للنظام العام وذلك ضمن نص المادة 686 ق.م.ف (1). ما يلاحظ أيضا لا المشرع الجزائري ولا المشرع الفرنسي نصا على هذه الشروط صراحة ضمن نصوص قانونية واضحة، وإنما تستنتج من خلال القواعد التي تنظم حق الارتفاق.

#### ب. التعريف القانوني للإرتفاقات العامة

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على مصطلح الارتفاقات الإدارية بل اكتفى بالتطرق لإمكانية تقييد الملكية بموجب قوانين تفرضها المصلحة العامة، بحيث صدرت العديد من القوانين الموظفة للإرتفاقات الإدارية، فتعرّف على أنها تكاليف تقرر بغرض المنفعة العامة على الملكية، وقد تناولها القانون المدني الجزائري في المادة 690 وذلك كمايلي:  
«يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة».

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري، فالمشرع الجزائري لم يستعمل عبارة الإرتفاقات الإدارية، بل اكتفى باستعمال مصطلح القيود الواردة على حق الملكية، وأحال مسألة تقييدها إلى القوانين التي يعمل بها في هذا المجال المتعلق بالمصلحة العامة، والذي يلزم ويجبر كل مالك على مراعاتها، عند استعماله الحق المحدد في المادة 674 ت.م.ج (2).

يثير موقف المشرع الجزائري من الإرتفاقات الإدارية التساؤل حول عدم استعمالها في مضمون المادة 674 ت.م.ج لمصطلح الإرتفاقات الإدارية، أو على الأقل الارتفاقات القانونية على غرار التشريعات المقارنة فهل هذا يعني أنّ هذه القيود لا ترقى إلى مرتبة

<sup>1</sup> - L'article 686 du code civil français dispose : «Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - تنص المادة 674 ت.م.ج على أنه: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.»

الإرتفاقات الإدارية وتبقى مجرد تكاليف والتزامات يتقيد بها أصحاب الملكية، ويلزمون بمراعاتها عند ممارستهم لحقوقهم، لكونها تحقق المصلحة العامة (1).

وبالرجوع إلى القوانين الخاصة وتطبيقا للمادة 13 من القانون رقم 90-29 (2) فتمثل الإرتفاقات الإدارية في الموانع، والقيود الإدارية، المفروضة على استعمال عقار معين، تنفيذاً للمشاريع ذات المصلحة الوطنية، والتي لها علاقة مباشرة بتنفيذ البرامج العامة للدولة والجماعات المحلية، والمؤسسات، والمصالح العمومية (3).

يلاحظ أيضاً أن القانون المدني الفرنسي أشار إلى الإرتفاقات الإدارية، في المادة 649 ق.م.ف (4)، «**Les servitudes établis par la loi**» هذا ما يتبين كذلك من خلال نص المادة 650 ق.م.ف «**établies pour l'utilité publique**»، وتنظيمها يعود لنصوص قانونية وتنظيمية مختلفة عن أحكام القانون المدني الفرنسي (5)، وعليه تشكل

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 106 و ص 107.  
<sup>2</sup> - تنص المادة 13 من قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990. معدّل بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، ج ر عدد 32، صادر في 25 مايو 1994. معدّل وامتّم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15 غشت 2004. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018. على أنه: «يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الاراضي»  
<sup>3</sup> - بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانوناً وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017، ص 123.

<sup>4</sup> - L'article 649 du code civil français dispose : «**les servitudes établis par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.**»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>5</sup> - L'article 650 du code civil français dispose : «**celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des cours d'eau domaniaux, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux. Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des règlements particuliers.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

الارتفاقات العامة قيودا على الملكية العقارية (1).

لا تعتبر الإرتفاقات الإدارية من وجهة القانون أنها ارتفاقات حقيقية، بحيث لا تستند إلى وجود عقار مرتفق على غرار وجود العقار المرتفق به. فلا يمكن اعتبار الإدارة في محل العقار المرتفق، في الحقيقة يوجد عبئ يثقل العقار، والذي يمكن اعتباره العقار المرتفق به، في هذه الحالة المنفعة تعود للمنفعة العامة وليس لفائدة عقار، وهذا ما نسميه بالارتفاقات العامة. (2) تشكل الإرتفاقات الإدارية قيودا على الملكية العقارية، تفرض من قبل الدولة لصالح النفع العام و تسمى أيضا بالارتفاقات الإدارية، وارتفاقات القانون العام (3).

يستفاد من هذا الاستعراض القانوني أنّ المشرّع الفرنسي أشار إلى الارتفاقات الإدارية مستعملا مصطلح الارتفاقات القانونية المحققة للنفع العام، وذلك ضمن المواد 649 و650 ق.م.ف، وأحال تنظيمها للقوانين الخاصة، كما نلاحظ غياب استعمال مصطلح الارتفاق الإداري في القانون المدني الجزائري، غير أنّه يفهم من خلال المواد 690 و674 ت.م.ج تقييد الملكية العقارية لتحقيق المنفعة العامة، يفهم من ذلك أنّ أصل نشأة الارتفاقات الإدارية يعود للقانون المدني.

<sup>1</sup> - «Les servitudes établies par la loi ayant pour objet l'utilité publique ou communale constituent effectivement une entrave à l'exercice du droit de propriétés. Aux termes de l'article 650 du code civil»: GOMA MACKOUNDI L Rodrigue, Op.cit., p. 16 et p. 17.

<sup>2</sup> - «Au point de vue juridique, ce ne sont pas de véritable servitudes : elles ne profitent pas à un fonds dominant à l'encontre d'un fonds servant. Le fonds dominant ne peut être le domaine public. En réalité, il ya une charge qui grève un immeuble déterminé, qu'on peut appeler par comparaison au moins le fonds servant ; mais la charge profite non pas à un autre immeuble mais à la collectivité. C'est la servitude publique.» : Dagot Michel, «servitudes et publicité foncière», *Revue droit et ville*, T30, 1990, p. 76.

<sup>3</sup> - «Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. Qualifiées aussi parfois de "servitudes administratives" ou de "servitudes de droit public" »: DUBOIS MAURY Jocelyne, «Les servitudes d'utilité publique», 2007, in <http://outil2amenagement.cerema.fr/archives-les-servitudes-d-utilite-publique-sup-a635.html> (Consulté le 03/04/2022).



الفرع الثاني

تمييز حق الارتفاق عن بعض الأنظمة المشابهة له

وجب تمييز حقوق الارتفاق عن الأنظمة المشابهة لها المتمثلة في حق الملكية، حق الإنتفاع، وحقي الإستعمال والسكنى. (أولاً)، كما يجب تمييز الارتفاقات العامة عن الأنظمة المشابهة لها كذلك، المتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العامة، التأميم، المصادرة والاستيلاء المؤقت (ثانياً)، وصولاً إلى تحديد معيار تمييز حقوق الارتفاقات الخاصة عن الارتفاقات العامة وذلك من حيث معيار التنظيم، الهدف، المنفعة المقدمة للإدارة والشهر العقاري (ثالثاً).

أولاً: تمييز الإرتفاقات الخاصة عن الأنظمة المشابهة لها

أ. تمييز حق الإرتفاق عن حق الملكية العقارية

عرّف المشرّع الجزائري حق الملكية ضمن المادة 674 ت.م.ج سالفه الذكر، بينما المشرّع الفرنسي عرّفها ضمن المادة 544 ق.م.ف (1)، يرتبط حق الإرتفاق بالملكية العقارية، إلّا أنّه يختلف عنها في العديد من المسائل، فحق الملكية يمكن كسبه بالتقادم المكسب متى وضع الغير يده على العقار المملوك، وذلك بمقتضى حيازة قانونية مستوفية لشروطها كاملة (2)، أمّا حقوق الإرتفاق فلا تكتسب بالتقادم إلّا إذا كانت ظاهرة (3).

كما أنّ حق الملكية لا يزول بعدم الإستعمال مهما طال مدته، بينما حق الإرتفاق

<sup>1</sup> - L'article 544 du code civil français dispose : «La propriété est le droit de jouir 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. » <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة مننوري-قسنطينة 1-، 2020، ص 18 و ص 19.

<sup>3</sup> - وسيتم التعرض إلى ذلك في الفرع الثاني، من المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الأول للباب الأول، ابتداء من الصفحة 46 من الأطروحة.



يسقط بالتقادم وذلك بعدم الإستعمال، فتعتبر حقوق المالك أوسع مدى من حقوق صاحب حق الإرتفاق، فيعد المالك في ملكية عين الماء مثلا «Source» له أن يستخدم ماء العين في كل وجوه الإستعمال، ولكن من له حق ارتفاق بإغتراف المياه «Servitude de puisage» ليس له إلا حق المجيء لإغترافها (1).

### ب. تمييز حق الإرتفاق عن حق الإنتفاع

عرّف المشرّع الفرنسي حق الانتفاع في المادة 578 ق.م.ف (2) بينما المشرّع الجزائري اكتفى بتبيان أحكامه دون التطرق لتعريفه، يرتبط حق الارتفاق بحق الانتفاع «Droit d'usufruit» بكونهما من الحقوق العينية المترتبة عن حق الملكية العقارية (3)، إلا أنّه يختلف عنه في العديد من المسائل.

يقرر حق الإرتفاق لمنفعة عقار معيّن، أي كان مالكة لذا يسمى بحق الإرتفاق العيني بينما يقرر حق الإنتفاع لمنفعة شخص معيّن لذا يسميه بعض الفقهاء ارتفاق شخصي (4)، فيحوّل حق الإنتفاع لصاحبه سلطة الإستعمال والإستغلال لعين مملوكة للغير لمدة مؤقتة فينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعيّن هذا ما نصت عليه المادة 852 ت.م.ج (5).

<sup>1</sup> - محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية: أنواع الملكية، الحقوق المنفردة عن حق الملكية: الإنتفاع، الإستعمال، السكنى، الحكر، الإرتفاق، الجزء الثاني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 491 وص 492.

<sup>2</sup> - L'article 578 du code civil français dispose: «**l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - «L'usufruit et les servitudes sont les principaux droits réels démembrements de la propriété»: BUFFELAN-LANORE Yvaine et LARRIBAU-TERNEYRE Virginie, Droit civil (introduction, biens, personnes, famille), 17<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 2011, p. 206.

<sup>4</sup> - يعتبر حق الإرتفاق حق تراعى فيه الأعيان أكثر من الأشخاص، يراد بالأعيان أنه حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لغير مالك العقار الأول: علي حسين نجيدة، المدخل لدراسة القانون نظرية الحق، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992، ص 61. أنظر كذلك: بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 669.

<sup>5</sup> - تنص المادة 852 ت.م.ج على أنه: «ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجره إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن.»

يعتبر حق الإرتفاق حق دائم لا ينتهي بوقت، أما حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع كالموصى له بمنفعة الأرض مثلا. كما أنّ الإرتفاق حق تابع لا يجوز رهنه ولا حجزه مستقلا عن العقار المرتفق به، في حين أنّ حق الإنتفاع هو حق أصلي يجوز التصرف فيه مستقلا عن الشيء المثقل به، ما لم يقيد المشرع الجزائري ذلك بنص (1).

### ج. تمييز حق الإرتفاق عن حقي الإستعمال والسكنى

يرتبط كذلك حق الارتفاق بحقي الإستعمال والسكنى كونهم من الحقوق العينية المترتبة عن حق الملكية العقارية، إلاّ أنّه توجد نفس الفروق السالفة الذكر بشأن حق الإرتفاق وحق الإنتفاع، هذا ما نصت عليه المادة 857 ت.م.ج (2). وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة 625 ق.م.ف (3)، غير أنّهما يختلفان عن الإنتفاع في عدم جواز التنازل عنهما أو رهنهما (4). أثبت المشرع الجزائري هاته الميزة بنص صريح في المادة 856 ت.م.ج (5). كما أنّه بالنسبة لحقي الاستعمال والسكنى فلا بد من الحصول على رخصة السكن والبناء.

### ثانيا: تمييز الارتفاقات العامة عن الأنظمة المشابهة لها

#### أ. تمييز الإرتفاقات العامة عن نزع الملكية

حظيت الملكية الفردية بالحماية القانونية، فهي معترف بها دستوريا، وبالتالي لا يجوز حرمان أصحابها منها، أمّا الاستثناء فيتمثل في حالات خاصة تجبر الإدارة على الخروج عن القاعدة العامة للمنفعة العامة وفق شروط تحددها النصوص القانونية، فتسمح للإدارة بموجب قرارات إدارية، أو غيرها من أخذ الملكية من صاحبها، الأمر الذي يجعل حق الملكية بهذه الصورة حقا نسبيا يحرم منه صاحبه.

تتمثل عملية نزع الملكية في تحويل الممتلكات العقارية الضرورية لتنفيذ عمل عام إلى نازع الملكية. «L'expropriation pour cause d'utilité publique» فهي إجراء

<sup>1</sup> - فلاح عبد الحميد، مرجع سابق، ص 46.

<sup>2</sup> - تنص المادة 857 ت.م.ج على أنه: «تسري القواعد الخاصة بحق الإنتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة.»

<sup>3</sup> - L'article 625 du code civil français dispose: «Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص 497. أنظر كذلك: زيدان محمد، مرجع سابق، ص 34.

<sup>5</sup> - تنص المادة 856 ت.م.ج على أنه: «لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي.»

اجراء استثنائي (1)، الأصل أنّ اكتساب الإدارة للأموال والحقوق العقارية التابعة للخواص يتم عن طريق التراضي، ولا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حالة عدم نجاح المحاولات الودية مع المالك، ويعتبر هذا الشرط من النظام العام، لا يجوز للإدارة تجاوزه، ويمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه. كما ألزم المشرع الجزائري من خلال المادة 677 ت.م.ج، دفع تعويض قبلي عادل ومنصف، يغطي كل ما لحق المالك من ضرر، وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية (2).

ترتبط الارتفاقات العامة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، فكلاهما يعتبر طريقة استثنائية، لا يتم استعمالها واللجوء إليها، إلا بعد انقضاء كافة الطرق الودية، والتفاوض مع المالك (3)، إلا أنه يوجد اختلاف كبير بين قيود الملكية العقارية، الناجمة عن الإرتفاقات الإدارية، وطريقة نزع الملكية للمنفعة العامة، فنزع الملكية العارية يهدف إلى تجريد المالك من ملكيته، بينما الارتفاقات العامة تقتصر على تقييد الملكية دون نزعها (4).

#### ب. تمييز الإرتفاقات العامة عن التأميم

تعتبر كل من الإرتفاقات الإدارية والتأميمات «Nationalisation» من الوسائل

<sup>1</sup> - «L'expropriation, est une opération consistant à transférer à l'expropriant les propriétés jugées nécessaires pour exécuter un travail public»: GOMA MACKOUNDI L Rodrigue, Op.cit., p. 50.

كما يمكن تعريف نزع الملكية، على أنها امتياز للدولة، يسمح لها في إطار تحقيق المنفعة العامة، مع احترام مجموعة الضمانات والإجراءات، بأن تلزم أي شخص، للتنازل عن ملكيته، أو أي حق عيني عقاري لفائدة الدولة.

«On peut définir l'expropriation comme la prérogative de l'état lui permettant, à l'initiative d'une personne publique ou privée, dans un but d'utilité publique et moyennant le respect d'un certain nombre de garanties de procédure et de fond, de contraindre une personne publique ou privée à céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier à une personne publique ou privée»: AUBY Jean -Marie et BON Pierre, Droit administratif des biens (domaine, travaux publics, expropriation pour cause d'utilité publique), 3<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 1995, p. 347.

<sup>2</sup> - سعيدان أسماء، مرجع سابق، ص 58 وص 59.

<sup>3</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 176.

<sup>4</sup> - سقني سميرة وحمليل نورة، «إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية»، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 09، العدد 01، 2021، ص 21.

القانونية<sup>(1)</sup>، التي تمس الملكية مباشرة، وقد نصت المادة 678 ت.م.ج (2) على التأميم ويعتبر هذا الأخير إجراء خطير، لذلك فالمشرع لم يسمح بممارسته واللجوء إليه، إلا بنص قانوني صادر عن السلطة التشريعية، وقد اعتبر من أعمال السيادة التي لا تخضع لرقابة القضاء.

يختلف التأميم عن الإرتفاقات الإدارية وذلك من عدة جوانب:

- من حيث الجانب القانوني، فالتأميم يشبه نزع الملكية ويختلف عن الإرتفاقات الإدارية في نفس الوقت، وذلك لكونه وسيلة لنزع ونقل الملكية، فهو عبارة عن تحويل مال معين، أو نشاط معين، إلى ملكية جماعية، أو نشاط جماعي، بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة.

بينما في حالة الإرتفاقات الإدارية، فرغم أنها تتضمن حرمان الأفراد من أملاكهم، إلا أنها لا تنزع الملكية، فهي عبارة عن تحميل أملاك الخواص، بأعباء، وتكاليف، والتزامات متعددة منها، إجبارها على السماح بإقامة أشغال عامة، كحق شركة سونغاز في إقامة، أعمدة كهربائية في ملكية خاصة، تابعة للأفراد بصورة دائمة، فهذا القيد لا يؤدي إلى نقل الملكية، بل يبقىها، تحت تصرف أصحابها هذا من حيث آثار التصرفين.

- من حيث الخضوع لرقابة القضاء، فإن التأميم، يتم بإجراءات غير قابلة للطعن فيها، أمام القضاء، لكونه يصدر بنص تشريعي، وهو من أعمال السيادة بينما يصدر الارتفاق الإداري، بقرار، فهو من أعمال الإدارة، ويصدر من طرف الوالي ويمكن الطعن فيه، أمام القضاء الإداري، أما فيما يتعلق بالتعويض، فإنه وفي الإرتفاقات الإدارية يتم بنفس الإجراءات المعمول بها، في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ويمكن الطعن فيه أمام القضاء بينما في

1- يقصد بالتأميم إسناد، أو تحويل أموال يملكها أشخاص، أو مساهمون في شركات، أو مؤسسات صناعية، أو تجارية خاصة إلى الدولة، أو الجماعات العمومية وذلك بنزع ملكيتها. ومثال ذلك بتاريخ 1971/02/24 تم تأميم أنابيب نقل البترول والغاز الطبيعي و51% من موجودات الشركات البترولية الفرنسية: القرام إبتسام، مرجع سابق، ص 196.

2- تنص المادة 678 ت.م.ج على أنه: «لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني. على أن شروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.»

التأميم، فإنّ التعويض ليس شرط مسبق لنقل الملكية، المؤممة، فالمشرّع نص عليه، دون أن يعتبره شرط مسبق، وقبلي لتحويل الملكية (1).

### ج. تمييز الإرتفاقات العامة عن المصادرة

تنصب المصادرة «Confiscation» على أموال تستعمل في ارتكاب الجرائم، وسواء كانت هذه الأموال منقولات أو عقارات، وبالتالي اعتبرها المشرّع الجزائري بمثابة عقوبة جنائية، لا تتم إلاّ بناء على حكم قضائي، وتتص المادة 09 من قانون العقوبات الجزائري على المصادرة الجزئية للأموال، كعقوبة تكميلية وتعرّفها المادة 15 من نفس القانون (2)، على أنّها الأيلولة النهائية إلى الدولة لمال أو مجموعة أموال معيّنة، ترتبط الإرتفاقات الإدارية مع المصادر بكونها ينصبان على عقار، إلاّ أنّها تختلف عنها من حيث عدّة جوانب منها:

- من حيث الإجراءات، تتم الإرتفاقات بقرارات تؤدي إلى تقييد الملكية دون نقلها، بينما تتم المصادرة بحكم قضائي، ينتج عنه نزع ونقل ملكية الفرد المحكوم عليه، بجريمة ومصادرتها لصالح الدولة.
- من حيث المحل، فالمصادرة موضوعها منقولات وعقارات لها علاقة بالجريمة المقترفة. بينما الإرتفاق الإداري، ينصب على عقارات فقط.
- من حيث التعويض، فليس للشخص الذي يصدر حكم ضده، بمصادرة أمواله وممتلكاته، حق في التعويض لا نقدي ولا عيني، لكونه يصنف في عداد المجرمين. بينما في الإرتفاقات الإدارية فإنّ التعويض إلزامي، سواء تم ذلك بطريقة ودية أو عن طريق القضاء (3).

1- رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 184-186.

2- راجع المواد 09 و15 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادر في 11 يونيو 1966 (معدّل ومتّم).

3- رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 188 و189.

د. تمييز الإرتفاقات العامة عن الإستيلاء المؤقت

يعتبر الإستيلاء المؤقت من الطرق الجبرية للحصول على العقارات أو المنقولات مؤقتا، يمارس من قبل الإدارة في إطار القانون فهو عملية استثنائية، مقرونة بإجراءات محددة ضمنا لحق ملكية الأفراد. ونظرا لكون أن الإستيلاء هو طريق جبري ينصب على حق الملكية الخاصة بالأفراد، هذا الحق المكرس دستوريا، فقد أحاطه المشرع الجزائري بمجموعة من القيود والإجراءات كضمانة للحد من خطورته بهدف حماية حقوق الأفراد، وذلك من خلال وضع آليات وقواعد وهيئات تعمل على تحقيق تلك الضمانة.

ف نجد من أهم الضمانات المقررة للأفراد من أجل تحصين ملكيتهم في مواجهة امتياز الإدارة في الاستيلاء، هي عدم جواز الإستيلاء على الملكية الخاصة، إلا في الأحوال التي يقرها القانون. والإدارة في إطار ممارستها لهذا الإجراء ملزمة برد العقار بعد انتهاء مدة الإستيلاء بنفس حالته مع التعويض عن كل نقص أو اتلاف في قيمة العقار (1).

يختلف الإستيلاء المؤقت عن الإرتفاقات العامة، بكون هذه الأخيرة لا تتم بطريقة جبرية، وإنما تتبع الإدارة الاتفاقات الودية، في حالة عدم وجود اتفاق، تلجأ الإدارة الى استصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، وفي هذه الحالة الإدارة تقدم تعويض على الجزء من الملكية العقارية المفروض عليه الإرتفاق، ولا تقوم برده إلى صاحبه (2).

ثالثا: معيار تمييز الارتفاقات العامة عن الارتفاقات الخاصة

أ. التمييز وفقا لمعيار التنظيم

تختلف الإرتفاقات الإدارية عن ارتفاقات القانون الخاص في كون الأولى تفرض بموجب عدة نصوص قانونية عامة غير موحدة وغير متجانسة، بينما يتم إقرار الثانية في

1 - بن طيبة صونية، «ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي»، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، المجلد 09، العدد 11، 2016، ص 147.

2 - للمزيد من التفاصيل ارجع إلى المطلب الأول من المبحث الأول للفصل الثاني من الباب الثاني للأطروحة.

قانون واحد ويتمثل في القانون المدني الجزائري (1). غير أنّ المشرّع الفرنسي نصّ على الارتفاقات العامة في القانون المدني بالإضافة إلى مختلف النصوص القانونية الخاصة (2).

### ب. التمييز وفقا لمعيار الهدف

يتم فرض الإرتفاقات الخاصة، لغرض تيسير العلاقات بين العقارات المتجاورة، وذلك لتنظيم علاقات الجوار، أمّا بالنسبة للإرتفاقات الإدارية، فإنّ غرضها الأساسي هو تأمين سير المرافق العامة، وتحقيق المصالح العامة. يشترط لقيام الإرتفاقات الخاصة وجود عقار مرتفق به، يقدم منفعة لعقار مرتفق، وهذا ليس بشرط أساسي بالنسبة للإرتفاقات الإدارية، التي لا تتطلب وجود بالضرورة عقار مرتفق، ذلك لكونها موظفة لتحقيق الصالح العام، وهذا ما أدى ببعض الفقهاء إلى اعتبار هذه الأعباء، والتكاليف المقررة للمصلحة العامة، لا ترقى إلى درجة الحقوق الإرتفاقية المعروفة في القانون الخاص (3).

### ج. التمييز وفقا لمعيار المنفعة المقدمة للإدارة

يختلف الإرتفاق الإداري عن الإرتفاق المدني الذي تقرر للمنفعة الخاصة، فالإرتفاقات الإدارية هي التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق مصلحة عامة (4). فيرى أحد الفقهاء، بأنّ الإرتفاقات المدنية تختلف جوهريا عن الإرتفاقات الإدارية وذلك لكون هذه الأخيرة لا تأخذ بنفس خصائص ومميّزات الأولى. ففي مجال التكاليف والالتزامات المفروضة على مالك العقار، تتم في شكل قيود بسيطة تتضمن أعمال إيجابية ذات منفعة للإدارة، ولا تظهر في الإرتفاقات المدنية، ففي هذه الأخيرة هي فقط تكليف، أو التزام مقرّر على عقار مملوك لشخص معيّن، لمصلحة عقار آخر (5).

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 38.

<sup>2</sup> - «Ces différentes servitudes d'utilité publique sont réglés par des lois et différents codes» : BUFFELAN-LANORE Yvaine et LARRIBAU-TERNEYRE Virginie, Op.cit., p. 198.

<sup>3</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 3 و ص 4.

<sup>4</sup> - خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة-في التشريع الجزائري-، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2014، ص 25.

<sup>5</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 84.



د. التمييز وفقا لمعيار خضوع الارتفاق للشهر العقاري

توجد حقوق ارتفاق مقررة للنفع الخاص تخضع للشهر العقاري والتي تشمل حقوق الإرتفاق الاتفاقية<sup>(1)</sup>، وباعتبارها حقوقا عينية عقارية فلا تنشأ ولا تنتقل إلا بشهرها في البطاقات العقارية، فتمسح هذه الأخيرة لمالك العقار التعرف على مساحة العقار وحدوده والأعباء التي تنقله، وعلى أصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشوئها، فمتى تم شهر التصرف اكتسب المتصرف إليه حق الإرتفاق اعتبارا من تاريخ الشهر. غير أنه قبل شهر التصرف فلا ينشأ حق الإرتفاق فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير.<sup>(2)</sup> فلا يحتج بحق الإرتفاق في مواجهة الغير أو ما بين المتعاقدين إلا بعد تسجيل وشهر السند الذي أنشأه طبقا لنص المادة 793 ت.م.ج<sup>(3)</sup>، ووفقا لنص المادة 15 و16 من الأمر رقم 74-75<sup>(4)</sup>.

1 - يخضع التصرف الذي يتم بالاتفاق بين الأحياء لانشاء حق الارتفاق لأحكام المادة 28 للمرسوم الفرنسي الصادر في 04 جانفي 1955، فيجب أن تعقد هذه الاتفاقية في مكتب الموثق، وأن تشهر في المحافظة العقارية. «Si la constitution de la servitude intervient entre vifs, on a affaire à une convention d'où résulte la constitution d'un droit réel immobilier, la servitude. Le texte, applicable est, sans conteste possible, l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 la publicité d'une telle convention est obligatoire au bureau des hypothèques. Un acte notarié doit être obligatoirement établi»: DAGOT Michel, Op.cit., p. 69.

2- مقلاتي مني، مرجع سابق، ص 53 و ص 54.

3- تنص المادة 793 ت.م.ج على أنه: «لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

4- تنص المادة 15 من أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975. معدّل بالقانون رقم 09-79 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979، ج ر عدد 53، صادر في 31 ديسمبر 1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980. معدّل بالقانون رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، ج ر عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014. يتضمن قانون المالية لسنة 2015. معدّل بالقانون رقم 11-17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018. معدّل بالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، ج ر عدد 79، صادر في 30 ديسمبر 2018. يتضمن قانون المالية لسنة 2019. معدّل بالقانون رقم 07-20 مؤرخ في 04 يونيو 2020، ج ر عدد 33، صادر في 04 يونيو 2020. يتضمن قانون المالية لسنة 2020. على أنه: «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.....».

تنص أيضا المادة 16 من نفس الأمر على أنه: «أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية».



بالرجوع إلى القانون الفرنسي، فلا وجود لنصوص قانونية خاصة بشهر حق الارتفاق في مجال الشهر العقاري، وعليه يجب الاستناد على القواعد العامة للشهر العقاري، فإذا تم انشاء حق الارتفاق بين الأحياء فالتصرف يخضع للمادة 28 فقرة أولى للمرسوم الصادر في 04 جانفي 1955<sup>(1)</sup>. نصّ المشرّع الفرنسي في الفقرة الأولى من المادة 710 ق.م.ف على السند الخاضع للشهر العقاري<sup>(2)</sup>. بينما نصّ المشرّع الجزائري على ذلك في نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76<sup>(3)</sup>.

بينما الإرتفاقات المقررة للنفع العام تستلزم الحصول على قرار الترخيص بالارتفاق الإداري، بما أنّها قرارات تصدر عن الإدارة متعلقة بعقار فتخضع للشهر العقاري. فيتم شهر قرار الترخيص بالارتفاق الإداري من طرف الإدارة في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرتفق به، وهذا ما نلتمسه في الفقرة الثانية للمادة 122 من القانون رقم 05-14<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - «Il n'existe pas de texte spécifique aux servitudes en matière de publicité foncière, hormis celui visant les conventions aménageant l'exercice d'une servitude légale. Il faut donc partir des règles générales de la publicité foncière. Pour cela, il faut distinguer selon que la constitution de la servitude a lieu entre vifs ou à cause de mort. Si la constitution de la servitude intervient entre vifs, on a affaire à une convention d'où résulte la constitution d'un droit réel immobilier, la servitude. Le texte, applicable est, sans conteste possible, l'article 28, 1°, a du décret du 4 janvier 1955»: DAGOT Michel, Op.cit., p. 69.

<sup>2</sup> - L'article 710 al.1<sup>er</sup> du code civil français dispose: «**tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - تنص المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976. معدّل ومتمّم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980. معدّل ومتمّم بالمرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، ج ر عدد 34، صادر في 23 مايو 1993. على أنّه: «كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي»

<sup>4</sup> - تنص المادة 122 فقرة ثانية من قانون رقم 05-14 مؤرخ في 24 فبراير 2014، يتضمن قانون المناجم، ج ر العدد 18، صادر في 30 مارس 2014. على أنّه: «ينشر القرار الذي يرخّص بالارتفاق في مكتب المحافظة العقارية الذي ينتمي إليه العقار المثقل.»

ذهب الإجتهد القضائي إلى اثاره مسؤولية الموثق والوكيل العقاري بالأخص في حالة عدم استصدار شهادة التعمير المبيّنة للارتفاقات الموجودة. فهي تعد طريقة اعلام للغير (1). كما أكدّ المشرّع الفرنسي على الزامية شهر الإرتفاقات العامة وهذا وفقا للمادة 36 من المرسوم الصادر في 04 جانفي 1955 (2).

### الفرع الثالث

#### خصائص حق الإرتفاق

تتمتع حقوق الارتفاقات الخاصة بعدة خصائص، فباعتبارها حقوق عينية متفرعة عن حق الملكية العقارية، فتعتبر حق عيني عقاري، حق تابع لحق الملكية، حق دائم، وحق غير قابل للتجزئة (أولا)، كما ترد عدة خصائص للارتفاقات العامة تختلف عن حقوق الارتفاقات الخاصة، نتيجة اختلاف العناصر المكونة لها، والنصوص القانونية التي تنظمها (ثانيا).

#### أولا: خصائص الارتفاقات الخاصة

##### أ. الإرتفاق حق عيني عقاري

يقصد بالحق العيني العقاري، «Droit réel immobilier» أنّه حق يخوّل صاحبه، الحق في استعمال شيء معيّن واستغلاله (3)، فهو يتقرر مباشرة على العقار ويعتبر تكليفا

<sup>1</sup>- «La jurisprudence peut retenir la responsabilité de l'agent immobilier et du notaire, en particulier lorsque n'a pas été délivré le certificat d'urbanisme qui aurait révélé l'existence de la servitude»: COULET William, «L'institution des servitudes d'intérêt public», Revue droit et ville, T30, 1990, p. 102.

<sup>2</sup>- «Cette publicité est obligatoire ; c'est ce qui ressort de la lecture même du texte de de l'art. 36 du décret du 4 janvier 1955 "sont également publiés pour l'information des usagers, au bureau des hypothèques de la situation des immeubles, par les soins de l'administration compétente. Les limitations administratives au droit de propriété, et les dérogations à ces limitations" »: DAGOT Michel, Op.cit., p. 76.

<sup>3</sup>- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 1962، ص 204.

عليه لا على مالكة (1). يعتبر حق عقاري، ذلك أنه يحد من منفعة عقار، لفائدة عقار آخر (2). كما تفرض الإرتفاقات على العقارات دون المنقولات، (3) لا يرد أيضا حق الارتفاق على عقار بالتخصيص (4)، وبالتالي لا يشمل كل العقارات بأنواعها (5).

يشمل العقار بطبيعته الأرض والبناء، يمكن أن يرد حق الإرتفاق على الأرض غير المبنية (6)، وتشمل سطح الأرض وما في باطنها من مواد مختلفة كالمعادن والأتربة والرمال (7)، كما يرد حق الارتفاق على المباني والمنشآت الأخرى (8)، وبالتالي يفرض حق الارتفاق على مبنى لفائدة مبنى آخر (9).

### ب. الإرتفاق حق تابع

يعتبر حق الإرتفاق حق تابع «Droit accessoire»، ولا يجوز التنازل عنه ولا تحويله، ولا حجزه، ولا رهنه بصفة مستقلة عن العقار (10)، فهو حق غير قائم بذاته، فلا يمكن فصله عن العقار المرتفق به، ولذلك فهو ينتقل مع العقار المحمّل به أو العقار المحمّل لفائدته من يد مالك إلى آخر (11).

<sup>1</sup> - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، (د.س.ن)، ص 207.

<sup>2</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup> - «Les servitudes sont immobilières, car elles ne peuvent porter que sur immeubles» : JOURDAIN Patrice, Droit civil-les biens, DALLOZ, Paris, 1995, p. 199.

<sup>4</sup> - يتمثل في المنقول الذي يرتبط بخدمة عقار سواء لاستغلاله أو استخدامه: القرام إبتسام، مرجع سابق، ص 96.

<sup>5</sup> - حسين كيره، الموجز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص 299.

<sup>6</sup> - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: أحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997، ص 525. أنظر كذلك: جعفر محمد سعيد، مدخل إلى العلوم القانونية: دروس في نظرية الحق، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 138.

<sup>7</sup> - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1978، ص 951.

<sup>8</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 525.

<sup>9</sup> - «Une servitude ne peut porter que sur un immeuble et ne profite qu'à un immeuble» : HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 193.

<sup>10</sup> - «La servitude est un cas accessoire du fonds. Elle ne peut être ni cédée, ni transmise, ni saisie ni hypothéquée indépendamment du fonds» : SCHILLER Sophie, Op.cit., p. 182.

<sup>11</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 20.

وبالتالي كل من ينتفع بالعتقار يستطيع أن يستفيد من حق الإرتفاق كصاحب حق الإرتفاق، والمستأجر، والدائن المرتهن<sup>(1)</sup>. إضافة لذلك فحق الإرتفاق مرتبط بالعتقار المرتفق ولا يمكن أن يكون هذا الحق موضوع عملية منفصلة، فيتم تحويلها تلقائياً مع العتقار المرتفق. وهي ملزمة على صاحب العتقار المرتفق به<sup>(2)</sup>.

### ج. الإرتفاق حق دائم

يعتبر حق الإرتفاق من حيث المبدأ حق دائم، مثل حق الملكية الذي يرتبط به<sup>(3)</sup> «Droit perpétuel» ذلك بدوام العتقار المرتفق والعتقار المرتفق به<sup>(4)</sup>، غير أنه يمكن أن يسقط بالتقادم وذلك بعدم الإستعمال<sup>(5)</sup>، فميزة الدوام ليست من جوهر حق الإرتفاق كما هو بالنسبة لحق الملكية فيجوز توقيته بمدة محددة<sup>(6)</sup>، وذلك باتفاق مالك العتقار المرتفق ومالك العتقار المرتفق به على انهائه<sup>(7)</sup>.

### د. الإرتفاق حق غير قابل للتجزئة

يعتبر حق الإرتفاق غير قابل للتجزئة «Droit indivisible»، فيستحق حق الإرتفاق لفائدة كل العتقار المرتفق والعتقار المرتفق به<sup>(8)</sup>، وفي حالة تجزئة العتقار المرتفق والعتقار المرتفق به، فإن حق الإرتفاق يرد على كل أجزاء العتقارين<sup>(9)</sup>.

<sup>1</sup> - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 208.

<sup>2</sup> - «La servitude est liée au fonds dominant, ce droit ne peut faire l'objet d'opération séparée :  
- Elle est transmise de plein droit avec le fonds dominant.  
- Elle s'impose au propriétaire du fonds servant»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 193.

<sup>3</sup> - «La servitude est en principe perpétuelle, comme le droit de propriété auquel elle est liée»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 193.

<sup>4</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 46.

<sup>5</sup> - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها-أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 273. أنظر كذلك: زيدان محمد، مرجع سابق، ص 21.

<sup>6</sup> - للمزيد من التفصيل ارجع إلى المطلب الثاني من المبحث الثاني للفصل الثاني من الباب الأول، ابتداء من الصفحة 126.

<sup>7</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 273. أنظر أيضا: رمضان محمد أبو السعود ومحمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 535.

<sup>8</sup> - «La servitude profite au fonds dominant dans son entier et grève le fonds servant dans son intégralité»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 193.

<sup>9</sup> - عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 950. أنظر كذلك: عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1285.

أما إذا كان العتقار المرتفق به مملوكا على الشيوخ لعدة أشخاص فلا يجوز تقرير حق ارتفاق عليه من غير رضاء جميع الشركاء في الملك: TERRÈ François et SIMLER Philippe, Op.cit., p. 65

## ثانياً: خصائص الارتفاقات العامة

- تتميز الإرتفاقات العامة بعدة خصائص نذكر منها مايلي:
- الإرتفاقات العامة تفرض على الملكية العقارية سواء كانت ملكية خاصة أو عامة، فهي قيود ولا تعتبر حقوق عينية لعدم وجود العقار المرتفق.
  - تحقق الإرتفاقات الإدارية المنفعة العامة.
  - تعتبر الإرتفاقات العامة من القيود الدائمة، غير أنه يمكن أن تزول إذا زال سبب انشاءها.

### المطلب الثاني

#### نطاق حق الإرتفاق

تتخذ حقوق الارتفاق عدة صور، والتي قام الفقهاء بتقسيمها وفق الصورة التي يتم ممارستها، وذلك من حيث الظهور، أو الخفاء، تم تقسيمها كذلك من حيث اعتبارها تحقق نتائج إيجابية، أو سلبية، كما تم تقسيمها من حيث الاستمرارية، والانقطاع، وأخيراً تم تقسيمها من حيث أنها قد ترد في مناطق ريفية، أو حضرية (الفرع الأول).

يتم الاستناد إلى عدة مصادر لانشاء الارتفاقات الخاصة أو الارتفاقات العامة، والتي تختلف حسب التصرفات القانونية التي يجريها الأفراد، فعادة ما يلجأ الأفراد إلى الاتفاق بمعنى أصبح اتفاق الأطراف هو القانون المعتمد والمطبق عليهم طبقاً لنص المادة 106 ت.م.ج (1) على خلاف الارتفاقات العامة التي يكون مصدرها القانون (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### صور الإرتفاقات الخاصة والعامة

تتعد صور الارتفاقات الخاصة والارتفاقات العامة، فقد تكون ارتفاقات إيجابية أو ارتفاقات سلبية (أولاً)، قد تكون كذلك ارتفاقات ظاهرة أو ارتفاقات غير ظاهرة (ثانياً)، وقد

<sup>1</sup>- تنص المادة 106 ت.م.ج على أنه: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو لأسباب التي يقرها القانون».

تكون ارتفاقات مستمرة أو ارتفاقات غير مستمرة (ثالثا)، وأخيرا قد تكون ارتفاقات ريفية أو ارتفاقات حضرية (رابعا).

### أولا: الإرتفاقات الإيجابية والإرتفاقات السلبية

يميز الفقه بين حقوق الارتفاق السلبية والايجابية، يخول حق الإرتفاق الإيجابي «Servitude positive» صاحب العقار المرتفق سلطة القيام بأعمال إيجابية في العقار المرتفق به كحق الارتفاق بالمرور، فيكون لصاحب الحق، أي مالك العقار المرتفق ممر يوصله إلى الطريق العام من الأرض التي يملكها (1). قد يكون حق الإرتفاق الإيجابي مستمر كحق الارتفاق بالشرب (2)، أو غير مستمر كحق الارتفاق بالرعي، كما قد يكون ظاهرا (3)، ومثاله أن يكون حق ارتفاق المجرى ظاهرا في قناة أو مسقى تشق الأرض الخادمة وتنتهي في الأرض المخدومة (4)، وقد يكون كذلك غير ظاهرا (5).

بينما حق الإرتفاق السلبي «Servitude négative» هو حينما يقتصر مضمونه على منع مالك العقار المرتفق به من القيام بأعمال معينة كحق الارتفاق بعدم البناء، وذلك

1- قصي سلمان، الحقوق العينية الأصلية دراسة مقارنة في الملكية وأسباب كسبها والحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة، أبريل، 2011، ص 159. أنظر كذلك: عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية: الفقه، القضاء، صيغ العقود والدعاوى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص 1628.

2- هو حق الملاك المجاورين في الحصول على الماء اللازم لري أراضيهم بعد أن يستوفي مالك المسقاة حاجته من المياه اللازمة لري أرضه: محمود خيال، الحقوق العينية الأصلية، (د.د.ن)، (د.م.ن)، 1992، ص 40.

3- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 39.

4- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص 359.

5- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 39.

بحرمانه من بعض وجوه الإستعمال<sup>(1)</sup>، وبالتالي هو دائما حق ارتفاق مستمر غير ظاهر<sup>(2)</sup>.

يلاحظ على كلا المشرعين الجزائري والفرنسي<sup>(3)</sup> لم ينصا على هذا التقسيم لحقوق ارتفاق ايجابية وسلبية بنص صريح في القانون المدني.

بينما فيما يخص الإرتفاقات المقررة للنفع العام قد تكون ايجابية ومثالها تمرير خطوط الكهرباء على ملكية مالك العقار المرتفق به، فهي تحقق المنفعة العامة. كما يمكن أن تكون الإرتفاقات المقررة للنفع العام سلبية، وهي بصفة عامة تتعلق بقيود منع البناء، تحدد بمقتضى قوانين التعمير، والبيئة، وحماية التراث الثقافي، وقانون الغابات<sup>(4)</sup>. أشار المشرع لأغلب هذه الإرتفاقات في نص المادة 16 من القانون رقم 08-15<sup>(5)</sup>.

### ثانيا: الإرتفاقات الظاهرة والإرتفاقات غير الظاهرة

نصّ المشرع الجزائري على الإرتفاقات المقررة للنفع الخاص الظاهرة، في كل من المواد 868 والفقرة الأولى من المادة 869 ت.م.ج، دون تعريفها، بل أوردها ضمن أسباب

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 283. أنظر كذلك: علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية: الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية: الحقوق المتفرعة عن حق الملكية: دراسة موازنة، الطبعة الحادية عشرة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص 227.

<sup>2</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 39.

<sup>3</sup> - «Quoique le code passe cette division sous silence»: TERRÈ François et SIMLER Philippe, Op.cit., p. 659.

<sup>4</sup> - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2017، ص 251 وص 252.

<sup>5</sup> - راجع: المادة 16 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر في 03 غشت 2008. معدّل بالقانون رقم 08-13 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، ج ر عدد 68، صادر في 31 ديسمبر 2013. يتضمن قانون المالية لسنة 2014. معدّل بالقانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، ج ر عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016. يتضمن قانون المالية لسنة 2017. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018. معدّل بالقانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019. يتضمن قانون المالية لسنة 2020.

اكتساب الإرتفاقات، على خلاف المشرع الفرنسي الذي عرفها تعريفا واضحا وذلك ضمن نص المادة 689 ق.م.ف (1).

فيعتبر الإرتفاق ظاهرا «Servitude apparente» بوجود علامة مادية، أو خارجية تدل عليه، وعلى سبيل المثال يتجلى ارتفاق المطل من خلال وجود نافذة (2). أما الإرتفاق غير الظاهر «Servitude non apparente» فهو ما لا توجد علامات مادية تمكن من الدلالة عليه بمجرد النظر، مثال ذلك المنع من البناء (3).

أما بالنسبة للإرتفاقات المقررة للنفع العام يمكن أن تكون ظاهرة، كارتفاق وضع الأعمدة الكهربائية في ملكية الخواص لتحقيق النفع العام، أو يمكن أن تثقل المال العام محققة المنفعة العامة أيضا. كما يمكن أن تكون الإرتفاقات المقررة للنفع العام غير ظاهرة كتمرير أنابيب الغاز، أو تمرير مياه الصرف الصحي في قنوات باطنية.

#### ثالثا: الإرتفاقات المستمرة والإرتفاقات غير المستمرة

تعدّ حقوق الارتفاق مستمرة، «Servitude continue» إذا كانت تمارس كل الأوقات (4) كارتفاق حق المطل، الذي يعد من الإرتفاقات المستمرة (5). ومثال عن الارتفاقات المقررة للنفع العام المستمرة، قنوات صرف المياه الصحي، فهي مستمرة لا تتطلب تدخل الانسان لممارستها، تكون الارتفاقات مستمرة عندما يتم ممارستها بشكل دائم، دون تدخل

<sup>1</sup>- L'article 689 du Code civil français dispose : «Les servitudes sont apparentes ou non apparentes,

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc,

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée» <https://www.legifrance.gouv.fr> .

<sup>2</sup>- « Servitudes apparentes se révèle par un ouvrage extérieur (ex. la servitude de vue se manifeste par l'existence d'une fenêtre)»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 195.

<sup>3</sup>- جعفر محمد سعيد، مرجع سابق، ص 134 و ص 135. أنظر كذلك: زيدان محمد، مرجع سابق، ص 40.

<sup>4</sup>- رضا عبد الحلیم عبد المجید عبد الباری، مرجع سابق، ص 360.

<sup>5</sup> - CHABAS François, MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon et MAZEAUD Jean, Leçons de droit civil (biens droit de propriété et ses démembrements), T2, 8<sup>ème</sup> éd, Montchrestien, Paris, 1994, p. 432.



الإنسان، بينما الارتفاقات غير المستمرة «Servitude discontinue» يتطلب تدخل صاحبها ومثال ذلك حق ارتفاق المرور<sup>(1)</sup>. ومثال عن الارتفاقات المقررة للنفع العام غير المستمرة ارتفاق الممر المؤدي إلى الشريط الساحلي المقرر للمشاة. وبالتالي إذا كانت الارتفاقات متقطعة فهي غير مستمرة<sup>(2)</sup>.

يكمن معيار التفرقة بين الإرتفاقات المستمرة والإرتفاقات غير المستمرة في مدى الحاجة إلى تدخل متجدد من قبل صاحب العقار المرتفق أو المرتفق به<sup>(3)</sup>. إن الإرتفاق المستمر وحده الذي يمكن كسبه بالتقادم<sup>(4)</sup>. تطرق إلى مثل هذا التقسيم القانون المدني الفرنسي وذلك في المادة 688 ق.م.ف<sup>(5)</sup>.

#### رابعاً: الارتفاقات الريفية والحضرية

لم ينص المشرع الجزائري على الارتفاقات الريفية والحضرية ضمن القانون المدني الجزائري، على خلاف المشرع الفرنسي الذي ميّز بين الارتفاقات الريفية والحضرية<sup>(6)</sup> «Servitudes rurales et urbaines» في المادة 867 ق.م.ف<sup>(7)</sup>، لكنه أصبح تقسيم

<sup>1</sup> - «Les servitudes continue lorsqu'elle s'exerce en permanence, sans intervention de l'homme. Les servitudes discontinue nécessite l'intervention de son titulaire (ex: servitudes de passage...):» HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 194.

<sup>2</sup> - رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، مرجع سابق، ص 360.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 304.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1295.

<sup>5</sup> - L'article 688 du Code civil français dispose: «Les servitudes sont ou continues, ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>6</sup> - «Le code civil distingue aussi les servitudes urbaines et rurales»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 194.

<sup>7</sup> - L'article 687 du Code civil français dispose : «les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui des fonds de terre.

Celles de la première espèce s'appellent " urbaines", soit que les bâtiments auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne.

Celle de la seconde espèce se nomment " rurales "» <https://www.legifrance.gouv.fr>

عديم الفائدة (1). بالرجوع إلى الارتفاقات المقررة للنفع العام، فنجد ارتفاقات حضرية متعلقة بالتهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني

#### مصادر حق الإرتفاق

تنشأ حقوق الارتفاق الخاصة عن الموقع الطبيعي للأمكنة، كما يمكن أن تنشأ عن طريق الميراث، وتعد من الأسباب النادرة لاكتساب حق الارتفاق، كما يتم انشاءها بالتصرف القانوني، عن طريق الاتفاق، أو الوصية، كما يعتبر التقادم من أحد المصادر المنشئة لحق الارتفاق أو عن طريق تخصيص المالك الأصلي (أولاً)، غير أنّ مصادر الارتفاقات العامة يتمثل في النصوص التشريعية والتنظيمية فقط (ثانياً).

#### أولاً: مصادر الإرتفاقات الخاصة

##### أ. الموقع الطبيعي للأمكنة

ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، تنص المادة 868 ت.م.ج على أنه: « ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة....»، أورد المشرع الجزائري الموقع الطبيعي للأمكنة كأول سبب، من أسباب كسب حق الإرتفاق، وإن حاول في ذلك مجارة المشرع الفرنسي، لكن هذا الأخير نصّ في المادة 639 ق.م.ف (2) إلى تقسيم حقوق الإرتفاق إلى ارتفاقات طبيعية، وقانونية، واتفاقية، وإن هذا السبب لا يبدو بالأهمية اللازمة ضمن أسباب الاكتساب الأخرى، لأنّ أغلب الفقهاء ومنهم الفرنسيون يعتبرون مثل هاته الإرتفاقات نادرة الوقوع، ولا يذكرون منه إلاّ ارتفاق المسيل الذي ذكرته المادة 640 ق.م.ف ونفس الشيء بالنسبة للقانون المدني الجزائري، فذكر السبب ولم يبيّن حالاته أو أمثله (3).

<sup>1</sup> - CHABAS François, Op.cit., p. 432.

<sup>2</sup> - L'article 639 du Code civil français dispose : «Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - بناسي شوقي، مرجع سابق، ص 133.

يوجد ثلاثة تقسيمات للإرتفاقات وفقا لنص المادة 639 ق.م.ف، الموضع الطبيعي للأمكنة، الالتزامات المفروضة من قبل القانون والاتفاقيات التي تتم ما بين الملاك. في الحقيقة هذا التقسيم خاطئ وناقص، تعتبر خاطئة. لعدم وجود فائدة تستدعي التمييز ما بين الارتفاقات الناتجة عن الوضع الطبيعي للأمكنة، وبين الارتفاقات المقررة قانونا، ففي كلتا الحالتين تعتبر ارتفاقات قانونية، ويعد التقسيم الذي جاءت به المادة 639 ق.م.ف ناقص، بحيث لا يرد فيها الارتفاقات التي يقرها القاضي (الارتفاقات القضائية)، ولا يرد فيها الارتفاقات المكتسبة عن طريق التقادم<sup>(1)</sup>.

صدر قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 148511، مؤرخ في 1997/06/25 واستنادا لنص المادة 868 ت.م.ج يقضي على أنّ حق ارتفاق على ملكية-مطالبة المدعي بوضع حد نهائي للممر المؤقت المسموح من طرفه لفائدة المدعى عليه-الحكم يجعل المرفق مشترك بين الطرفين-تطبيق القانون الصحيح. ولما كان ثابتا-في قضية الحال-أن قضاة المجلس لما قضاوا بترجيح الوضعية المادية والموقع الطبيعي للأمكنة حول الإرتفاق المتنازع عليه وجعله مشتركا بينهما مادامت قنوات صرف المياه لكلا الطرفين تمر عبر هذا المرفق المشترك وغياب اتفاق مكتوب بين الطرفين يحدد طبيعة الارتفاق ونوعيته. فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا أحسنوا تطبيق القانون ولم يخالفوه<sup>(2)</sup>.

يتبين من خلال القرارين أنّ القضاة أسسوا قرارهم على الموقع الطبيعي للأمكنة، باعتبار قنوات صرف المياه لكلا الطرفين تمر عبر ممر مشترك ومن ثم فإنّه وبحكم المادة

<sup>1</sup> - «Selon cet article, il y aurait trois modes d'établissement des servitudes : la situation naturelle des lieux, les obligations imposées par la loi et les conventions entre propriétaires. En réalité, cette classification des modes de constitution est erronée et incomplète. D'accord, elle est erronée, parce qu'il n'y a aucun intérêt à distinguer les servitudes qui dérivent de la situation des lieux et les servitudes établis par la loi. Dans les deux cas, il s'agit de servitudes légales, Ensuite, la classification de l'article 639 du code civil est incomplète, parce que ne figurent dans le texte ni les servitudes créées par le juge (ou servitudes judiciaires), ni les servitudes acquises par la prescription»: LARROUMET Christian, Droit Civil-Les Biens Droits réels principaux, T2, 3<sup>ème</sup> éd, Economica, Paris, 1997, p. 505.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 148511، مؤرخ في 1997/06/25، المجلة القضائية، عدد 01، 1997، ص 177.

868 ت.م.ج فإن حق الارتفاق ينشأ كذلك عن الموقع الطبيعي للأمكنة، وهو ما انتهى إليه قضاة الموضوع، يستخلص من ذلك انشاء حق ارتفاق المرور استنادا لمرور قنوات صرف المياه لكلا الطرفين، عبر نفس الممر والذي يعد مشتركا بينهما.

#### ب. الميراث

كما يمكن اكتساب حق الارتفاق بالميراث، وهذا ما نصت عليه المادة 868 ت.م.ج، ولكن الواقع أنّ الذي يكتسب أصلا بالميراث هو حق ملكية العقار المرتفق بحيث لا يكون اكتساب الإرتفاق حينئذ إلا بالتبعية، كما أنه تحكمه القواعد العامة، تسري عليه القواعد المشار لها في قانون الأسرة، ولا يعتبره أغلب الفقهاء كسبب من أسباب اكتساب حق الإرتفاق (1).

#### ج. التصرف القانوني

يعتبر التصرف القانوني طريقة لاكتساب حق الإرتفاق، ويعتبر من حقوق الارتفاق الاتفاقية «Servitudes conventionnelles» معنى إرادة الأطراف هي التي تتجه إلى ابرامه، والذي يشمل كل من الوصية والعقد. تنشأ الارتفاقات الاتفاقية باتفاق الأطراف، غير أنّ القانون يعتبر هذه التسمية تشمل الارتفاقات التي تنشأ عن طريق الوصية، الأحكام القضائية، تخصيص المالك الأصلي، وعن طريق التقادم، فكلها تشمل هذه التسمية "ارتفاقات اتفاقية" باعتبارها تندرج ضمن توافق متبادل (2).

#### 1. الوصية

ينشأ حق الإرتفاق بالتصرف القانوني الصادر من جانب واحد، أي بالإرادة المنفردة، المتمثل في الوصية (3) «Testament»، التي نصّت عليها المادة 184 من قانون الأسرة

<sup>1</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص ص 45-49.

<sup>2</sup> - «Les servitudes conventionnelles naissent purement des conventions des parties ; la loi comprend autre chose sous cette dénomination ; ainsi les servitudes établies par testament, par jugement, par destination du père de famille et par prescription, sont aussi, selon elle, des servitudes conventionnelles. Elles ont toutes reçu ce nom, parce que généralement elles dérivent d'un consentement réciproque»: CHAVEGRIN Pierre, Des servitudes conventionnelles, Imprimerie de G. Silbermann, Strasbourg, 1844, P.04.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 284. أنظر أيضا: توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، (د.س.ن)، ص 327.

الجزائري<sup>(1)</sup>، الذي جاء بأحكام خاصة واعتبر أنّ الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الوفاة تنتقل بواسطة ملكية شيء الموصى به إلى الموصى له<sup>(2)</sup>، يراد بذلك أنّ حق الارتفاق ينتقل بالوصية بانتقال العقار المرتفق أو العقار المرتفق به، وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي في المادة 967 وما يليها ق.م.ف<sup>(3)</sup>.

## 2. العقد

تنص المادة 868 ت.م.ج على أنه: «ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.»<sup>(4)</sup> تعتبر عبارة العقد الشرعي الواردة في نص المادة 868 ت.م.ج غير معروفة في لغة القانون، والصحيح هو تصرف قانوني كما ورد في النص الفرنسي للقانون المدني الجزائري «Acte juridique»<sup>(5)</sup>.

وضّح المشرع الفرنسي إمكانية اكتساب الارتفاقات الظاهرة والمستمرة فقط عن طريق التصرف القانوني الذي قد يتضمن الاتفاق، الإرادة المنفردة كالوصية، العقود التبرعية والمعاوضة وبميراث<sup>(6)</sup>، أو التقادم المكسب بمرور 30 سنة، وذلك في نص المادة 690 ق.م.ف<sup>(7)</sup>. أما بالنسبة للإرتفاقات المستمرة غير الظاهرة، والارتفاقات غير المستمرة سواء

<sup>1</sup> - قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر في 12 يونيو 1984 (معدّل ومتّم). إذ تنص المادة 184 منه على أنّ: «الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع».

<sup>2</sup> - فلاح عبد الحميد، مرجع سابق، ص 71.

<sup>3</sup> - L'article 967 du code civil français dispose: «toute personne pourra disposer par testament soit sous le titre d'institution d'héritier, soit sous le titre de legs, soit sous toute autre dénomination propre à manifester sa volonté.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - ورد النص الفرنسي للمادة 868 ت.م.ج كما يلي:

« Le droit de servitude dérive de la situation matérielle des lieux ou s'acquiert par acte juridique ou par succession.

Toutefois ne peuvent être acquises par prescription que les servitudes apparentes, y compris la servitude de passage»

<sup>5</sup> - بناسي شوقي، مرجع سابق، ص 133.

<sup>6</sup> - «Toutes les servitudes peuvent être constituées par titre, c'est-à-dire par un acte juridiques, qui peut être une convention ou un testament, un acte onéreux ou gratuit, entre vifs ou à cause de la mort»: JOURDAIN Patrice, Op.cit., p. 208.

<sup>7</sup> - L'article 690 du code civil français dispose: «les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

كانت ظاهرة أو غير ظاهرة لا يمكن اكتسابها إلا عن طريق العقد وذلك وفقا لنص المادة 691 ق.م.ف (1).

قد يكون عقد معاوضة كعقد البيع، أو عقد تبرع كعقد الهبة، أو عقد مقايضة ومثاله أن يحصل مالك العقار على الثمن من مالك العقار الآخر يتفق معه على ترتيب حق ارتفاق على عقار الأخير لفائدة عقاره هو. كما قد يكون العقد كذلك وفاء بمقابل حيث يقبل الشخص ترتيب حق ارتفاق على عقاره لفائدة عقار آخر وفاء لدين في ذمته لصاحب العقار المرتفق (2).

يخضع التصرف القانوني لذات القواعد العامة التي تخضع لها التصرفات القانونية عموما، والشكلية منها خصوصا (3)، وذلك في ابرام التصرفات القانونية الواردة على العقار مثل أهلية التصرف، وتسجيل سند إنشاء الإرتفاق وشهره (4)، لكي ينتج أثره في إنشاء أو نقل هذا الحق العيني الأصلي العقاري بين أطرافه وفي مواجهة الغير (5)، كما يجب أن لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب وإلا كان باطلا (6).

<sup>1</sup> - L'article 691 du code civil français dispose: «Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

**La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.»**  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

فيلاحظ أنّ الارتفاقات الغير مستمرة والغير ظاهرة لا يمكن اكتسابها بالتقادم، وإنه من المعقول جدا فرض هذا الشرط، ألا أنه من ضمن شروط الاكتساب بالتقادم الظهور والاستمرار.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 538.

<sup>3</sup> - قصي سلمان، مرجع سابق، ص 161.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 286.

<sup>5</sup> - رضا عبد الحلیم عبد المجید عبد الباری، مرجع سابق، ص 362.

<sup>6</sup> - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 229.

وبالتالي تكمن حرية الإرادة من إنشاء ارتفاقات عديدة كاستعمال ملعب التنس مثلا (1). وبرأيي المقصود بذلك هو إنشاء حق ارتفاق المرور من أجل الوصول إلى ملعب التنس كمكان للترفيه إذا تم إنشاء هذا الملعب في مكان محصور ويتم على حساب عدة عقارات، ولعل هذا التطور الحاصل في حق الإرتفاق والانتقال من الإرتفاق التقليدي الخاص بالمرور إلى المنازل والطريق العام، وصولاً إلى الإرتفاق من أجل الوصول إلى أماكن الترفيه، مرده التطور الحاصل في مجال حقوق الإنسان والمتعلقة بحق الإنسان في الترفيه والتكنولوجيا، بحيث في الدول المتقدمة تكريس الحقوق لا يكون صدفة مثل ما هو حاصل في دول العالم الثالث، فكان من الأفضل لو أشار إليها ونظّمها المشرع الجزائري وذلك بتمديد هذه الحقوق ومواكبة تطورات العصر.

### د. التقادم

#### 1. اكتساب حق الإرتفاق الظاهر بالتقادم

قصر المشرع الجزائري اكتساب حق الإرتفاق بالتقادم «Prescription» وذلك على صفة الظهور (2)، وهذا ما يظهر من خلال نص المادة 868 ت.م.ج، فلا يجوز اكتساب حق الإرتفاق غير الظاهر بالتقادم (3). هذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم

<sup>1</sup>- MÈMETEAU Gérard, « L'actualité du droit des servitudes », Revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, N°4, Paris, 2008, p. 617.

نصّ المشرع الفرنسي على مثل هذه الارتفاقات المعاصرة في المادة L.342-20 من قانون السياحة الفرنسي، المخصصة للترفيه بحيث يمكن أن تنقل الممتلكات الخاصة بالارتفاق الذي يهدف إلى ضمان توفير المرور، وتركيب المعدات الخاصة لمنحدرات التزلج الألبية، ومواقع الشمال التي تهدف إلى استقبال مرافق الاستجمام الثلجي غير المزودة بمحركات.

L'article L.342-20 du code du tourisme français dispose : «**Les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité publique peuvent être grevées, au profit de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte concerné, d'une servitude destinée à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin et de sites nordiques destinées accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés, ....** ..... » <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- مقالاتي مني، مرجع سابق، ص 80.

<sup>3</sup>- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 290. أنظر كذلك: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 308.

423451، مؤرخ في 2007/11/14 بأته: "لا يكسب ارتفاق المرور بالتقادم، إلا إذا توفر على علامات ظاهرة تدل عليه" (1).

يجب أن يكون الظهور بصفة مستمرة لكسبه بالتقادم، وهذا ما نصّ عليه القانون المدني الفرنسي في المادة 690 ق.م.ف السالفة الذكر. على عكس المشرع الجزائري لم يشترط استمرارية ممارسة حق الإرتفاق، واكتفى بخاصية الظهور فقط (2). كما لا تصلح أعمال التسامح (3) كقاعدة عامة لكسب الحق بالتقادم لانقضاء عنصر القصد في الحياة، ويكفي صفة الانتظام من وقت إلى آخر (4). هذا ما نصت عليه المادة (5) 808 فقرة أولى ت.م.ج، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر إذا كانت الأعمال التي قام بها الجار، قد تحملها منه جاره على سبيل التسامح (6).

نصت على الحياة المؤدية إلى كسب الملكية العقارية المواد 827، 828 و829 ت.م.ج، والمتعلقة بالملكية الخاصة بحيث أن الملكية العامة وفقا لأحكام المادة 689 ت.م.ج. لا يجوز تملكها بالتقادم. يلاحظ أنّ القانون المدني كرّس صراحة التقادم المكسب كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية طبقا للمواد 827، 828 و829 ت.م.ج، دون أن يميّز بين العقارات المشهورة وغير المشهورة.

1- قرار الغرفة العقارية للمحكمة رقم 423451، مؤرخ في 2007/11/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007، ص429.

2- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 81. أنظر أيضا: فلاح عبد الحميد، مرجع سابق، ص 80.

3- يقصد بأعمال التسامح، كأن يصرح شخص لجاره بالمرور على أرضه، رعاية منه لعلاقة الجوار، يفعل ذلك تسامحا منه، فلا يجوز أن يحتج عليه بعد مضي 15 سنة، بتحول هذا التسامح إلى حق: مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 83.

4- فلاح عبد الحميد، مرجع سابق، ص 80.

5- تنص المادة 808 فقرة أولى ت.م.ج على أنه: «لا تقوم الحياة على عمل يأتيه الغير أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح.»

6- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 1352-1356.



غير أنه لتفحصنا للنصوص القانونية للأمر رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فيلاحظ أنّ المشرّع الجزائري لم ينص على عدم جواز اكتساب العقارات المشهورة، عن طريق التقادم، مما أدى إلى تضارب الأحكام، والقرارات القضائية بهذا الشأن، فمن بين هذه القرارات، قرار رقم 41823 مؤرخ 2008/07/16، قضت المحكمة العليا بمبدأ مفاده "لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم"<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى المادة 02 من القانون<sup>(2)</sup> رقم 07-02 تنص على أنه: «يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74..... مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية»، ما يفهم منه أنه ابتداء من سنة 2007 كرس المشرّع الجزائري مبدأ عدم جواز اكتساب بالتقادم المكسب للعقارات إذا كانت ممسوحة أو غير ممسوحة لكن ذات سندات مشهورة وما على القضاء إلا تطبيقها تطبيقاً سليماً.

يجب التفريق بين الأراضي الممسوحة والأراضي غير الممسوحة، فلا يمكن اكتساب الحقوق بمرور الزمن في الأراضي الممسوحة، أما في الأراضي غير الممسوحة فإنّ اكتساب حق الارتفاق وغيره من الحقوق العينية ممكن ضمن الشروط العامة للاكتساب بالتقادم<sup>(3)</sup>. غير أنّ موقف المحكمة العليا، في مجمل قراراتها على جواز اكتساب العقار بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني سواء كان العقار مشهراً أو غير مشهراً.

<sup>1</sup>- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 41823، مؤرخ في 2008/07/16: [www.elmouhami.com](http://www.elmouhami.com) (تم تفحصه يوم 2019/07/08).

<sup>2</sup>- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

<sup>3</sup>- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 308.

## 2. حيازة حق الإرتفاق ومدة التقادم المكسب

يشترط في كسب حق الإرتفاق بالتقادم وجود حيازة والتي تعرف بأنها واقعة مادية يمارسها شخص يظهر وكأته المالك الفعلي<sup>(1)</sup> وبالتالي الحيازة في حق الإرتفاق كالحيازة في الملكية، فيجب أن تكون الحيازة مستوفية لركنيها المادي والمعنوي، واستمرارها بأوصافها المتمثلة في الظهور، الوضوح، الهدوء، المدة القانونية، والعلنية<sup>(2)</sup>.

يتمثل الركن المادي في القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها مضمون حق الإرتفاق، فإذا كان حق ارتفاق مرور، فيتمثل الركن المادي بالمرور الفعلي في أرض الجار<sup>(3)</sup>، أما الركن المعنوي بمعنى أن يظهر الحائز بمظهر صاحب الحق، أي تتم بقصد اكتساب حق ارتفاق<sup>(4)</sup>. اشترط المشرع الجزائري في حق الإرتفاق الذي يكسب بالتقادم أن يكون ظاهرا وفقا لنص المادة 868 ت.م.ج، وذلك لأن من شروط الحيازة أن تكون ظاهرة، أي غير معيبة بعيب الخفاء.

يحق طلب إنشاء حق الإرتفاق لمالك العقار، أو الحائز، فلا يجوز للحائز العرضي أن ينشأ حق الإرتفاق على عقار مملوك للغير<sup>(5)</sup>. وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها رقم 669946، مؤرخ في 2011/04/14 إذ قضت بمايلي: "لا يحق للمستأجر، باعتباره شاغلا عرضيا، إنشاء حق ارتفاق مرور في ملك الغير"<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: عقد الشهرة-شهادة الحيازة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

<sup>2</sup>- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، مرجع سابق، ص 369.

<sup>3</sup>- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الحقوق العينية العقارية: التأمين والرهن العقاري، الديون الممتازة، حق الإنتفاع، حقوق الإرتفاق، الوقف، حق التصرف في الأراضي الأميرية، دراسة مقارنة، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، (د.م.ن)، 2011، ص 269.

<sup>4</sup>- عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 1641.

<sup>5</sup>- علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 230.

<sup>6</sup>- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 669946، مؤرخ في 2011/04/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2011، ص 153.

يجب على الحائز أن يثبت مدة حيازته، فإذا توفر الأجل القانوني للتقادم المكسب يصبح المالك لحق الإرتفاق ويعد بمثابة سند ملكية للإرتفاق حتى وإن زالت حالة الحصر التي استدعت إلى إنشائه في حالة ارتفاق المرور، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21 الذي يقضي مايلى "لا يزول ارتفاق المرور، بعد توفر أجل التقادم المكسب، بزوال الحصر بصفة مؤقتة أو نهائية" (1).

قد ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية، وهذا ما جاء في قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 1075019، مؤرخ في 2017/10/12 واستنادا للمادة 317 ت.م.ج الذي يقضي بمايلى: "لا ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية أمام قاضي الاستعجال، لعدم مساسه بأصل الحق. يحق للدائن، دون المدين، طلب قطع التقادم بالمطالبة القضائية. لا أثر على قطع التقادم، في حالة صدور حكم بعدم قبول المطالبة القضائية شكلا" (2).

يكتسب حق الإرتفاق بالتقادم المكسب بنفس المدة القانونية اللازمة لكسب الملكية

1- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21، سالف الذكر.

جاءت عدة قرارات المحكمة العليا حول مسألة اكتساب حق الإرتفاق بالتقادم ومنها:

- "لا يكتسب حق الإرتفاق بالتقادم، على أساس تصريحات سكان المنطقة": قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 249614، مؤرخ في 2004/06/23، مجلة المحكمة العليا، عدد02، 2004، ص 317.

- "لا يكتسب حق الإرتفاق بالتقادم، على أساس بيان مسح الأراضي": قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 232135، مؤرخ في 2004/06/23، مجلة المحكمة العليا، عدد02، 2004، ص 311.

- "توفر شروط اكتساب حق المرور، بالتقادم المكسب، يعني عن البحث في مدى توفر حالة الحصر": قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 299255، مؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، عدد02، 2005، ص 347.

2 - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1075019، مؤرخ في 2017/10/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2017، ص 46.



هـ. تخصيص المالك الأصلي

1. وجود عقارين مملوكين لمالك واحد

تنص المادة 869 ت.م.ج على أنه: «يجوز أيضا في الإرتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي. ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريقة من طرق الإثبات أنّ المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود ارتفاق لو أنّ العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين. ففي هذه الحالة، إذا انتقل العقاران إلى ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهم عد الإرتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك» وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في نص المادة 693 ق.م.ف (1).

يتبين من خلال نص المادة 869 يفترض قيام علاقة تبعية بين عقارين مملوكين لنفس المالك بمقتضاها يتحمل أحد العقارين بعبء استثنائي لمنفعة العقار الآخر (2). كما لا يشترط أن يكون العقارين منفصلين، فيمكن لشخص يملك عقارا واحدا ويجزؤه إلى جزئين إحداهما يخدم العقار الآخر، ومثال ذلك شخص يملك أرضا زراعية واسعة وقد أنشأ في جانب منها مسقاة لري كل الأرض، ثم باع الجزء من الأرض الذي لا توجد فيه المسقاة جاز للمشتري أن يتمسك بنشوء حق ارتفاق بالشرب للجزء الذي اشتراه مصدره تخصيص المالك الأصلي (3). ويعد المالك الأصلي للعقارين هو وحده الذي يملك تقرير ذلك الوضع، فلا يمكن لصاحب حق الإنتفاع أو المستأجر من تقرير حق الإرتفاق (4).

2. وضع علامة ظاهرة تثبت وجود حق الإرتفاق

يجب أن يكون المالك الأصلي للعقارين قد أقام بينهما علامة ظاهرة، وفقا لنص المادة 869 ت.م.ج السالفة الذكر، يكشف عن الوضع الفعلي، أي تدل على وجود حق ارتفاق بين

<sup>1</sup> - L'article 693 du code civil français dispose : «il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - حسين كيره، مرجع سابق، ص 206. أنظر كذلك: رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 542.

<sup>3</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 85.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 294.

العقار المرتفق والعقار المرتفق به (1)، ومثال ذلك نافذة يفتحها المالك الأصلي في حائط أحد العقارين لتطل على العقار الآخر، فتكون النافذة علامة ظاهرة على حق الإرتفاق بالمطل (2). هذا ما أخذ به المشرع الفرنسي في المادة 694 ق.م.ف (3). وهذا ما قضى به القضاء الفرنسي أيضا في أحد قراراته رقم 14.596-21 مؤرخ في 2022 /04/21 (4).

### 3. انتقال ملكية العقارين لشخصين مختلفين دون احداث تغيير بحالتهم

يتحقق هذا الشرط بالانفصال، وذلك إما بانتقال ملكية أحدهما لشخص غير المالك الأصلي، أو بانتقال كل منهما إلى شخصين مختلفين، استنادا لنص المادة 868 ت.م.ج السالفة الذكر، وذلك بأي سبب من أسباب انتقال الملكية (5)، كما يجب أن يتم ذلك دون تغيير في حالتهم، أي مع بقاء العلامة الظاهرة التي أنشأها المالك الأصلي، فإذا صاحب انتقال ملكية العقارين أو أحدهما إزالة هذه العلامة، فلا يمكن القول بترتيب ارتفاق لفائدة أحدهما، على الآخر بتخصيص المالك الأصلي (6). لا يمكن الاستعانة بموقف المشرع الفرنسي في هذا الصدد كونه لم ينص على هذه الحالة.

### 4. عدم وجود شرط صريح يخالف ذلك

نصّ المشرّع الجزائري على هذا الشرط في نص المادة 869 ت.م.ج السالفة الذكر

1- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 294.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1341.

3 - L'article 694 du code civil français dispose : «**Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

4 - Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 avril 2022, N° 21-14.596, in

[https://www.courdecassation.fr/decision/6260f727b2c302277d9c199b?search\\_api\\_fulltext=destination+pere+de+famille&previousdecisionpage=0&previousdecisionindex=0&nextdecisionpage=0&nextdecisionindex=2](https://www.courdecassation.fr/decision/6260f727b2c302277d9c199b?search_api_fulltext=destination+pere+de+famille&previousdecisionpage=0&previousdecisionindex=0&nextdecisionpage=0&nextdecisionindex=2) (consulté le 06/05/2022). «Que l'existence d'une servitude par destination de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude.»

5- مقلاتي منى، مرجع سابق، ص 86.

6- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، مرجع سابق، ص 365.

غير أنّ المشرع الفرنسي لم ينص على ذلك. فلن تكون الشروط السابقة ذو فاعلية إطلاقاً إذا وجد شرط في السند الناقل لملكية العقارين يؤكد على عدم وجود الإرتفاق، إذ أنّ اجتماع الشروط الثلاثة من شأنه أن يخلق قرينة قانونية على نشوء حق الإرتفاق بتخصيص المالك الأصلي.

فيمكن دحض هذه القرينة بالشرط المخالف الصريح، لأنّ التفسير الضمني للإرادة يتنافى مع الإرادة الصريحة المعبر عنها في الشرط، وعلى ذلك إذا انتقلت ملكية أحد العقارين المقام بينهما العلامة الظاهرة مع استبقاء هذه العلامة، ولكن السند الناقل للملكية نفي صراحة وجود الإرتفاق الذي يمكن لتلك العلامة أن تدل عليه، فلا يترتب على هذا الانتقال نشوء حق ارتفاق بتخصيص المالك الأصلي (1).

#### ثانياً: مصادر الإرتفاقات المقررة للنفع العام

##### أ. المصادر التشريعية

ما يجب التنويه إليه أنّه لا يوجد قانون موحد خاص بالإرتفاقات الإدارية مستقل، وإنّما يوجد العديد من النصوص القانونية الخاصة بالإرتفاقات المقررة للنفع العام، أغلبية هذه النصوص تحيل إجراءات إعداد وتطبيق الإرتفاقات إلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة. كما قد تكون مصادر الإرتفاقات الإدارية من خلال النصوص التشريعية، منها النصوص التشريعية المتعلقة بالمياه، المواصلات السلوكية واللاسلكية، التراث الثقافي وكذلك حماية الساحل وتثمينه (2).

جاء في قرار قضائي رقم 303690، مؤرخ في 2005/05/18 على أنّه: "لا يحكم بالعرف، في منازعة متعلقة بالمياه، في حالة وجود نص قانوني ينظمها" (3). يتبين من

1- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، مرجع سابق، ص 365.

2- رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 144-149.

3- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 303690، مؤرخ في 2005/05/18، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2005، ص 365.

خلال الاجتهاد القضائي أنّ مصادر الارتفاقات العامة تتمثل في القانون بحيث لا يمكن للقاضي تقديم العرف بما أنّ القانون موجود باعتباره المصدر الرسمي.

لا يجد الارتفاق الإداري مصدره إلا في القانون حسب الفقه الفرنسي، يرجع هذا التحليل إلى اجتهاد قضائي قديم صادر في سنة 1884، بحيث أنّه ليس للوالي سلطة السماح لإدارة البريد الدخول للملكيات الخاصة لإنشاء شبكة التليغراف، فهذا النوع من الإرتفاق لا ينشأ إلا بالقانون (1).

### ب. المصادر التنظيمية

نظّم المشرّع الجزائري الإرتفاقات الإدارية بموجب عدد معتبر من القوانين، ولكنّه أحال إلى التنظيم في الكثير من الجوانب. تتولى السلطة التنفيذية إصدار نصوص تنظيمية، التي تعتبر من أعمال الإدارة، التي تتولى تحديد بدقة الإرتفاقات التي أنشأتها، وأسسها مختلف النصوص القانونية. ومثال ذلك المادة 61 من قانون رقم 06-98 التي تنص على أنّه يحدد مخطط ارتفاقات الطيران الذي يشمل المساحات المخصّصة للتوسعة، وكذا كيفيات تعيين ارتفاقات الطيران الخاصّة بالإرشاد، عن طريق التنظيم (2). غير أنّ اعداد، وتنفيذ، أو تطبيق

<sup>1</sup> - «Le principe, fermement établi par la doctrine, est qu'une servitude ne peut trouver sa source que dans une loi. Cette analyse se fonde sur une jurisprudence ancienne et dépourvue d'ambiguïté : ainsi le Tribunal des Conflits a-t-il jugé en 1884 qu'un préfet ne pouvait autoriser l'administration des postes et télégraphes à pénétrer dans des propriétés closes pour l'établissement et le fonctionnement d'un réseau télégraphique car une telle servitude ne pouvait être établie que par la loi. Par exemple la servitude de passage des piétons en bordure du littoral créée par la loi du 3 janvier 1986» : COULET William, Op.cit., p. 97.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 61 من قانون رقم 06-98 مؤرخ في 27 يونيو 1998، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر عدد 48، صادر في 28 يونيو 1998. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 05-2000 مؤرخ في 06 ديسمبر 2000، ج ر عدد 75، صادر في 10 ديسمبر 2000. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 02-08 مؤرخ في 23 يناير 2008، ج ر عدد 4، صادر في 27 يناير 2008. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 14-15 مؤرخ في 15 يوليو 2015، ج ر عدد 41، صادر في 29 يوليو 2015. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 04-19 مؤرخ في 17 يوليو 2019، ج ر عدد 46، صادر في 21 يوليو 2019.



هذه الارتفاقات، يتطلب اللجوء لعدّة طرق ووسائل منها، القرارات الإدارية التي تشكل ما يسمى بسند الارتفاقات (1).

يعد نفس التوجه بالنسبة للقانون الفرنسي، بحيث يعتبر القانون ضروريا لإنشاء الارتفاق الإداري، غير أنّه غير كاف، فلممارسة هذا الارتفاق يجب أن يكتمل بمصدر الذي يعتبر سند للارتفاق، والذي يأخذ عدة أشكال، يمكن أن يكون على شكل مصدر تنظيمي مثال ذلك قانون العمران، الذي يبين مختلف الارتفاقات العمرانية، ويتم تحديد كيفية ممارستها عن طريق مخطط شغل الأراضي. كما يمكن أن يكون على شكل قرار إداري، مثل ما هو الحال بالنسبة لشركة الكهرباء التي تستفيد من ارتفاقات الكهرباء، وفي الأخير يمكن أن يكون على شكل اتفاق، عند إبرام اتفاقات ودية مع الملاك من أجل تنصيب أعمدة كهربائية (2).

### المبحث الثاني

#### أنواع الارتفاقات الخاصة

نظم المشرّع الجزائري حقوق الارتفاقات الخاصة في القانون المدني الجزائري، غير أنّه أوردها ضمن القيود الواردة على حق الملكية، كما تم شرحه سابقا، من خلال تحليل النصوص القانونية تتبيّن حقوق الارتفاق الخاصة، التي نظم المشرّع الجزائري أحكامها وفق

<sup>1</sup> - للمزيد من التفاصيل أنظر: رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 158-161.

<sup>2</sup> - «Si la loi demeure nécessaire, elle ne suffit pas. La loi pose le principe de la servitude mais, pour la mise en œuvre de cette dernière, elle doit être complétée par un acte qui constitue le titre de la servitude. Cet acte a toujours pour fonction de fixer les modalités d'application de la servitude et peut se présenter sous différentes formes, ce peut être un acte réglementaire, comme le droit de l'urbanisme en donne l'illustration : la loi détermine le principe des diverses servitudes d'urbanisme qui ensuite seront précisées dans les documents d'urbanisme, aujourd'hui dans les POS qui fixent dans un règlement les conditions d'utilisation des sols et de la construction. Ce peut être aussi un acte administratif individuel qui précise le fonds sur lequel va porter la servitude : ainsi le concessionnaire de distribution d'énergie électrique bénéficiera de la servitude. Le titre de la servitude peut, enfin, être constitué par une convention, lorsque la loi le prévoit. Ainsi le concessionnaire peut, pour l'installation de lignes électriques» : COULET William, Op.cit., p. 97 et p.98.

النصوص القانونية الخاصة بها، كما نجد أحكام حق الارتفاق تنطبق عليها كذلك، والمتمثلة في حق ارتفاق المرور والذي لا يختص بمرور الأشخاص فقط وإنما يشمل مرور المركبات والمعدات وحتى الماشية، التي قد تستدعي حاجة العقار إليها.

كما قد تشمل حقوق الارتفاق الخاصة بمرور المياه كحق ارتفاق المسيل الذي يتمثل في تمرير المياه الصالحة في قنوات باطنية أو ظاهرة كما قد تكون المياه غير صالحة والتي تصرف في هذه القنوات، كما قد يتضمن يكون تمرير المياه عن طريق قناة جر المياه من مجرى بعيد عن ملكية صاحب العقار (المطلب الأول).

كما أورد المشرع حقوق ارتفاق تتعلق بالمطل الذي يشمل المطلات والمناور، وحدد أحكام وشروط قيامها باعتبارها من الأوضاع التي قد تسبب مضايقات للجيران من خلال عدم احترام كيفية انشائها، كما نص المشرع على ارتفاق الحائط المشترك وبين أحكامه، وشروط قيامه كذلك، باعتباره من الأوضاع الشائعة في البنايات المشتركة، والتي قد تنجم عنه عدّة خلافات من حيث استعماله، وطريقة صيانته.

نص المشرع الفرنسي كذلك على هذه الحقوق ضمن القانون المدني الفرنسي، غير أنه وفيما يخص الحائط المشترك اعتبره من حقوق الارتفاق، فالمشرع الفرنسي نص على حقوق ارتفاق كالتحويط، وتحديد معالم الملكيات والتي اعتبرها من حقوق الارتفاق، غير أنّ المشرع الجزائري أوردها ضمن القيود التي تلحق الملكية، ولم يعتمد أية تقسيم لهذه الارتفاقات الخاصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### حق ارتفاق المرور

يعتبر حق ارتفاق المرور حقا قانونيا لصاحب العقار المرتفق، وقيدا على صاحب العقار المرتفق به. يتقرر حق ارتفاق المرور بثبوت شرط الانحصار بالإضافة إلى شروط أخرى (الفرع الأول). يترتب عن مرور المياه حق ارتفاق المسيل لمياه الأمطار المترتبة على

الأراضي المنخفضة، التي تخضع تجاه الأراضي التي تعلوها لتلقى المياه السائلة إليها سيلا طبيعيا، بدون أن يكون ليد الإنسان دخل في ذلك (1) كما يترتب عنها حق ارتفاق قناة جر المياه، نتيجة وجود منبع للمياه يمكن الملاك المجاورين الاستفادة منه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### مرور الأشخاص، الماشية والمركبات

يتقرر حق ارتفاق المرور بقيام عدّة شروط، فينتج الشرط الأول عن عدم وجود منفذ إلى الطريق العام، بينما الشرط الثاني يتمثل في ضرورة الممر لاستغلال العقار المحصور، كما لا يجب أن يكون المالك متسببا في الحصر، بالإضافة أن يكون الممر ظاهرا (أولا). تترتب العديد من الأحكام على حق ارتفاق المرور، المتمثلة في ثبوت حالة الحصر، في تعيين الممر وطريقة المرور فيه، وتأثير مسألة التقادم في تعيين الممر (ثانيا).

#### أولا: شروط حق ارتفاق المرور

يتمثل حق ارتفاق المرور في تقرير المرور لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام في الأرض المجاورة له في سبيل الوصول إلى الطريق العام (2)، فيفرض القيد القانوني بالمرور على الأرض المتصلة بالطريق العام بصرف النظر عن نوعية استغلالها سواء كان زراعيا، أو صناعيا، أو تجاريا، أو أرض فضاء، أو مستغلة كحدائق، أو حتى مبنية غير مسورة أو مسورة، وعندئذ يجب على صاحبها أن يفتح فيها منفذا مناسباً للمرور مع تمكين صاحب الحق القانوني في المرور من النفاذ منه بطريقة مباشرة ميسورة (3).

نصّ المشرّع الجزائري على حق المرور في المادة 693 ت.م.ج، وما تجدر الإشارة إليه أنّه نصّ عليه في القيود القانونية الواردة على الملكية كحق ارتفاق قانوني، فكان على

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup> - جعفر محمد سعيد، مرجع سابق، ص 134. أنظر كذلك: علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 239.

<sup>3</sup> - همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007، ص

المشرّع الجزائري التفريق بينهما إن كانا مختلفان لحق الإرتفاق (1). بينما نصّ المشرّع الفرنسي على حق ارتفاق المرور ضمن المادة 682 ق.م.ف (2). وأورده ضمن حقوق الارتفاق في القانون المدني الفرنسي، يفهم من ذلك أنّ المشرّع الفرنسي كيفّ حق المرور على أنّه حق ارتفاق.

جاء مضمون المادة 693 ت.م.ج على أنّه: «يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنّه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك».

يستنتج من خلال نص المادة شروط قيام حق ارتفاق المرور:

أ. وجود أرض منحسبة دون ممر يربطها بالطريق العام

يتقرّر الحق في المرور بأرض الجار في وجود أرض منحسبة عن الطريق العام (3). قد يكون الانحباس كلي، ويتحقق في الحالة التي يكون فيها العقار محاطا بكامله، من جميع جهاته بعقارات مملوكة للغير، أو بسبب موقعه الطبيعي، ولا سبيل للمالك إلى الطريق العام إلاّ أن يمر في إحدى أراضي الجيران أو البعض منها، ابتداء بالأرض الملاصقة لملكه. كما قد يكون الانحباس جزئي، يتحقق ذلك في الأرض التي يكون لها ممر يصلها

<sup>1</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص ص 29-32.

<sup>2</sup> - L'article 682 du Code civil français dispose : «Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.» <https://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>3</sup> - محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية حق الملكية في ذاته-أسباب كسب الملكية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 69. أنظر كذلك:

بالطريق العام، لكنّه غير كاف لاستغلالها واستعمالها المألوفين، ويعتبر الممر غير كاف إذا كان لا يتيسر الوصول منه إلى الطريق العام، إلاّ بمشقة كبيرة أو بنفقة باهظة، هذا ما نصت عليه المادة 694 ت.م.ج (1) كأن يكون الممر الذي يوصل بين الأرض الزراعية والطريق العام، لا يكفي إلاّ لمرور الراجلين، فلا يمكن أن يستعمله المالك لمرور ماشيته ووسائل عمله (2).

نص المشرّع الفرنسي على شرط الانحباس أي الحصر في المادة 682 ق.م.ف السالفة الذكر ويلاحظ أنّه نصّ على نفس الأحكام التي أخذ بها المشرّع الجزائري، غير أنّ المشرّع الفرنسي بيّن الغرض، الذي يستدعي مالك العقار المرتفق، طلب تقرير الممر لاستغلال ملكيته المتمثل في الاستغلال الزراعي، أو الصناعي، أو التجاري. على خلاف المشرّع الجزائري، ضف إلى ذلك تقديم تعويض عن الأضرار التي قد تلحق تقرير حق ارتفاق الممر وهذا ما نصّ عليه كلا المشرعين الفرنسي والجزائري.

جاء في قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 54474، مؤرخ في 1989/11/15 واستنادا للمواد 699 و827 ت.م.ج فإنّه: "من شروط تقرير حق الارتفاق أن يكون السكن محصوراً" (3). وعليه فإنّ حالة الحصر تتمثل في العقار الذي ليس له مخرج، أو مخرج غير كاف على الطريق العام، فحالة الحصر هي من تنشأ حق الارتفاق أو تنهيه (4). في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 299255، مؤرخ في 2005/02/23 يقضي على أنّه: "توفر

1- تنص المادة 694 ت.م.ج على أنّه: «يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار».

2- ولد خصال محمد، «قيود الملكية العقارية الخاصة - قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة-»، مجلة معارف، جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة، المجلد 10، العدد 19، 2015، ص 26 وص 27.

3- قرار الغرفة العقارية للمجلس الأعلى رقم 54474، مؤرخ في 1989/11/15، المجلة القضائية، عدد 02، 1990، ص 29. هذا ما أخذ به المشرّع الفرنسي ويظهر ذلك من خلال نص المادة 682 ق.م.ف سالفة الذكر.

4 - «On appelle fonds enclavé le fonds qui n'a sur la voie publique aucune issue ou une issue insuffisante. C'est l'état d'enclave qui provoque la naissance ou l'extinction de cette servitude»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 194.

شروط اكتساب حق المرور، بالتقادم المكسب، يعني عن البحث في مدى توفر حالة الحصر" (1).

ب. أهمية الممر لاستغلال العقار

يتقرر الحق في المرور لضرورة استغلال العقار المنحسب، فلا يستفيد من هذا الحق إذا كان الغرض منه القيام بأعمال ترميمية (2)، غير أنه قد تتغير حاجات الأرض المنحسبة، فيتطلب الأمر توسيع الممر بعدما أن كان كافيا في الأول (3)، وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في إحدى قراراتها رقم 390680، مؤرخ في 2007/01/17 والذي يقضي على أنه: "استغلال العقار هو وحده الذي تقدر على ضوئه كفاية الممر من عدمه" (4).

ج. أن لا يكون المالك متسببا في الحصر

لا يتقرر حق ارتفاق المرور لمالك العقار المرتفق إذا كان الحصر بفعله. هذا ما نصت عليه المادة 695 فقرة أولى ت.م.ج «لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو.» المثال النموذجي لهذه الحالة مالك العقار الذي يبني منزله، دون تخصيص ممر، كالولوج إلى الطريق العام باستعمال سيارته. في هذه الحالة يمكن لمالكي الملكيات المجاورة، أن يرفضوا له المرور عبر ملكياتهم الخاصة. فالحل الوحيد هو هدم الجزء الذي يعيق الممر وإعادة البناء تاركا مساحة كافية لاستعمال السيارة.

1- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 299255، مؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2005، ص 347.

2- محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 454 وص 455.

3- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 100.

4- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390680، مؤرخ في 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007، ص 411.

لم ينص المشرع الفرنسي على هذا الحكم في القانون المدني. غير أنه في الواقع تم طرحه من قبل الاجتهاد القضائي الفرنسي، ووفقا لذلك فلا يمكن للمالك الذي يسبب الحصر لملكيته أن يستفيد من الحصر الذي أنشأه بنفسه أو المالك السابق (1). كما لو أقام أيضا المالك بناءا يسد به المنفذ الذي كان يصله بالطريق العام (2)، فتنطبق هذه الحالة حين ينشأ الحصر بسبب تجزئة العقار نتيجة تصرف قانوني، فقد نصت المادة 697 ت.م.ج على أنه إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار بسبب بيع أو مبادلة أو قسمة أو من أي معاملة أخرى، فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات (3). وهذا ما أخذ به المشرع الفرنسي في المادة 684 فقرة أولى ق.م.ف (4).

<sup>1</sup> - «L'exemple type est le suivant : le propriétaire d'un terrain fait construire sa maison sans ménager un passage suffisant pour sortir sa voiture vers la rue. Sachez que, dans un tel cas, les propriétaires des terrains voisins peuvent parfaitement lui refuser le passage chez eux. Seule solution alors : faire démolir la partie de construction gênante et reconstruire en ménagement, cette fois, un espace suffisant pour l'utilisation d'une voiture ou d'une camionnette... bien que ce principe ne figure pas dans le code civil français, il a, en effet, été posé par la jurisprudence. Selon celle-ci, le propriétaire qui enclave son terrain ne peut se prévaloir de l'état d'enclave que lui-même ou le propriétaire précédent a créé» : \_\_\_\_\_, les relations de voisinage (plantations, bornage, servitudes, distances, mitoyenneté, bruit), Op.cit., p. 69. **Voir aussi** : Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 17 juin 1992, N° 90-19.610, in [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029293?dateDecision=17%2F06%2F1992+%3E+17%2F06%2F1992&isAdvancedResult=&page=11&pageSize=10&query=\\*&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePaging=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029293?dateDecision=17%2F06%2F1992+%3E+17%2F06%2F1992&isAdvancedResult=&page=11&pageSize=10&query=*&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePaging=DEFAULT) (consulté le 23/04/2021). «attendu que pour reconnaître, au profit de la parcelle n° 258 de M. X..., une servitude de passage sur le fonds de la société Mathiez, l'arrêt attaqué (Chambéry, 15 mai 1990) retient que M. X... ne peut, pour desservir cette parcelle, utiliser la voie d'accès dont il bénéficie pour sa parcelle voisine n° 259, compte tenu de l'existence d'un petit chalet, dont la construction ne lui est pas imputable, pour l'avoir acquis tel quel en 1967, et qu'il paraît vouloir conserver dans ses projets de construction »

<sup>2</sup> - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 453.

<sup>3</sup> - ولد خصال محمد، مرجع سابق، ص 38.

<sup>4</sup> - L'article 684 al.1<sup>er</sup> du Code civil français dispose : «**Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

د. أن يكون الممر ظاهرا

تنص المادة 868 ت.م.ج على أنه لا تكسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور. يتبين من خلال نص المادة أنه يجب أن يكون الممر ظاهرا لتقريره، فلا يعقل تقرير حق ارتفاق مرور خفي، ولعلّ الغاية من ذلك لإعلام الغير بوجود ذلك الممر ولإثباته غير أن المشرّع الجزائري لم ينص على شرط الظهور بشكل صريح، وإنما تم استنتاجه ضمن نص المادة 868 ت.م.ج. بالرجوع إلى نص المادة 689 ق.م.ف التي تنص على الإرتفاقات الظاهرة، فالممر يجب أن يكون ظاهرا لأجل تقرير حق ارتفاق ممر.

ثانيا: أحكام حق ارتفاق المرور

أ. ثبوت حق المرور نتيجة حالة الحصر

يتقرر حق ارتفاق المرور بوجود حالة الحصر، فبالرجوع إلى نص المادة 693 ت.م.ج، فإنّ المالك هو الذي من له الحق في طلب تقرير حق المرور. غير أنه من المتفق عليه فقها وقضاء، أنه يجوز أن يطالب بتقرير حق الإرتفاق كذلك كل من له حق عيني على العقار المحصور كالمنتفع أو المستعمل فمصلحتهم لا تقل عن مصلحة المالك، على خلاف أصحاب الحقوق الشخصية كالمستأجر الذي يعتبر حائز عرضي، فالمالك هو الذي يستطيع المطالبة به بنفسه لفائدة هذا الأخير<sup>(1)</sup> وهذا ما يمكن استنتاجه من نص المادة 682 ق.م.ف السالفة الذكر.

جاء في قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 179572، مؤرخ في 1999/03/17 واستنادا للمادة 693 ت.م.ج. على أن أرض محصورة-ممر واحد عرضه متر واحد- القضاء بأن الملكية غير محصورة- سوء تطبيق القانون. فلما قضى قضاة الموضوع بأن ملكية الطاعنين غير محصورة لأنّ لهم ممر عرضه متر واحد، في حين أنه بالرجوع إلى الخبرة المنجزة يتبين أن أرض الطاعنين محصورة وأنّ الممر الوحيد الموجود بها لا يسمح

<sup>1</sup>- مقلاتي منى، مرجع سابق، ص 101 و ص 102.



لهم بإيصال مواد البناء وعليه فإن قضاة المجلس برفضهم للدعوى يكونون قد حرّموا المدعين من حق الارتفاق وأساءوا تطبيق القانون (1).

ب. تعيين الممر وطريقة المرور فيه

تنص المادة 696 ت.م.ج على أنه: «يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين». يحتاج تعيين موضع المرور وكيفيةه إلى تنظيم، لا يمكن أن ينص عليه القانون مقدما، ويتم هذا التنظيم بالاتفاق بين مالك الأرض المحصورة ومالك الأرض الذي تفصله عن الطريق العام، فيعيّن هذا الاتفاق موضع المرور والكيفية التي يتم بها وأوقاته (2). في حالة عدم وجود اتفاق ودي بين المالكين، سيتم تحديد مسار حق ارتفاق المرور من قبل القاضي، استنادا على تقرير خبرة. يتم اختيار العقار المجاور الذي يكون فيه المرور أقل ضررا للعقار المرتفق به (3).

كما يجب أن يتبع الممر أقصر الطرق بين العقار المحصور والطريق العام. ولكن يحدث أن تتخلل الممر الأقصر بساتين وأشجار فيعدل عنه إلى ممر أطول في العقار المجاور، أو في عقار مجاور آخر ويكون من شأنه ألا يلحق بصاحب هذا العقار مثل الضرر الذي يلحق الأرض ذات الممر الأقصر (4).

يحق لصاحب الأرض المحصورة طلب التعديل بتوسيع الممر، فإذا رأى المالك المجاور أنّ الممر أصبح أوسع مما يلزم فله أن يطلب تضيقه أو إزالته (5). كما أنه قد

<sup>1</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 179572، مؤرخ في 17/03/1999، المجلة القضائية، عدد 01، 1999، ص 105.

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 74.

<sup>3</sup> - « A défaut d'accord amiable entre les deux propriétaires, le tracé de la servitude de passage sera déterminé par le juge (du tribunal d'instance), généralement au vu d'un rapport d'expertise. Le passage doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable pour le fonds sur lequel il est accordé » : HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 194.

<sup>4</sup> - ولد خصال محمد، مرجع سابق، ص 36.

<sup>5</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 103 و ص 104.

أصبح من الواقع عصرنه هذه الإرتفاقات وتقرير ممرات لذوي الاحتياجات الخاصة للمعوقين، وكذا ارتفاقات المرور من أجل الإسعافات في حالة الحريق أو الخطر، بحيث لم تعد الإرتفاقات معدة لمنفعة شخصية، وإنما يجب أن تستجيب وفقاً لمتطلبات تطورات الحياة اليومية<sup>(1)</sup>. بالرجوع إلى نص المادة 683 ق.م.ف (2) فنجدها عالجت مسألة تعيين الممر بنفس الإجراءات التي نص عليها المشرع الجزائري.

صدر قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 148546، مؤرخ في 1997/04/30 واستناداً للمواد 867 و 875 ت.م.ج الذي يقضي على أنّ حق الارتفاق-المطالبة بفتح الممر-حكم المجلس بالرفض لعدم إثبات الضرر-مخالفة القانون. فإنّ مخالفة المجلس للمادتين السالفتين الذكر يعد مخالفة للقانون. ولما قضى المجلس برفض طلب الطاعنين الرامي إلى فتح الممر بحجة عدم اثبات الضرر، فإنّ ذلك يعد تجاهلاً لحق مكس قانوناً ويشكل في نفس الوقت تناقض في الأسباب يستوجب النقض<sup>(3)</sup>. كما يعد غلق الممر تجاوز لمضار الجوار المألوفة والذي يشكل قيد على حق الملكية وهذا ما جاء في قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 148810، مؤرخ في 1997/06/25، واستناداً للمواد 690 و 691 ت.م.ج<sup>(4)</sup>.

### ج. مسألة التقادم في تعيين الممر

قد يختار صاحب الأرض المحصورة، أي مالك العقار المرتفق موضعاً من أرض جاره ينفذ منه إلى الطريق العام، وقد يسكت صاحب الأرض التي يمارس المرور فيها عن ذلك، فإذا أمكن أن يستخلص من هذا السكوت وما يلابسه من ظروف ما يدل على رضاه بذلك اعتبر موضع المرور وطريقته قد تم بالاتفاق الضمني. وفي حالة عدم التمكن من

<sup>1</sup> - MÈMETEAU Gérard, Op.cit., p. 621.

<sup>2</sup> - L'article 683 du Code civil français dispose : «Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 148546، مؤرخ في 1997/04/30، المجلة القضائية، عدد 01، 1997، ص 187

<sup>4</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 148810، مؤرخ في 1997/06/25، المجلة القضائية، عدد 01، 1997، ص 190.

استخلاص الرضاء من سكوت صاحب الأرض المجاورة التي يمارس فيها المرور، فعليه الاعتراض على مسلك صاحب الأرض المحصورة، فيطلب أن يكون الممر في أرض مجاورة أخرى يكون المرور فيها أخف ضررا من المرور في أرضه، أو أن يطلب تعيين الممر في أرضه ولكن في موضع يتحقق منه ضرر أخف من ضرر المرور في الموضع الذي اختاره صاحب الأرض المحصورة.

غير أنه إذا لم يعترض مالك العقار المرتفق به على محل المرور وموضعه أو طريقته خلال مدة 15 سنة، ففي هذه الحالة فإنّ حقه في الاعتراض يسقط بالتقادم (1). وهذا ما نصت عليه نص المادة 698 ت.م.ج (2). بالرجوع إلى المادة 685 ق.م.ف نجد أنّ المشرّع الفرنسي نصّ على أنه يتوقف تحديد أساس وأسلوب ارتفاق الممر بسبب الحصر على الاستخدام المستمر لمدة 30 سنة (3).

جاء في قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 148810، مؤرخ في 1998/10/28 استنادا للمادة 868 ت.م.ج على أنّ استعمال حق المرور لمدة طويلة لا يثبت اكتسابه بالتقادم، بحيث المدعي عليه لم يثبت اكتسابه لحق المرور لا بعقد شرعي ولا بالميراث ولا بالتقادم حتى لو تبين أنّ والد المستأنف استعمل الممر المتنازع عليه دون تحديد لمدة الاستعمال فإنّ

1- محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 78 وص 79.

2- تنص المادة 698 ت.م.ج على أنه: «إن القاعدة والكيفية التي يتم بهما ارتفاق حق المرور بسبب الحصر تحددان بتقادم خمسة عشرة (15) سنة فإذا اكتملت هذه المدة فلا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الإرتفاق، ولا تحويلها أو نقلها من طرف صاحب العقار المرتفق به دون إذن من صاحب العقار المحصور». ما تجدر الإشارة إليه أنّ هذا النص مضطرب ومتناقض حين يقول لصاحب العقار المحصور دون إذن من صاحب العقار المحصور، فكيف أن يستأذن الشخص نفسه؟، فينبغي تصحيح النص العربي لهذه المادة طبقا لما ورد بالنص الفرنسي: علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 166.

3 - L'article 685 du Code civil français dispose : «l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

**L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.»**  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

ذلك لا يعدو أن يكون على سبيل التسامح ولا يصلح أن تكون وقائع يحتج بها للمطالبة باكتساب حق المرور بالتقادم. ومتى كان كذلك استوجب النقض (1).

غير أنّ السند العرفي يعترف به كإثبات لمدة التقادم المكسب وهذا ما جاء به القرار القضائي للمحكمة العليا رقم 1202678 مؤرخ في 2019/09/12 الذي يقضي على أنه: "يعد عقد التنازل العرفي عن حق ارتفاق المرور سندا يعتمد عليه في حساب مدة التقادم المكسب لهذا الحق" (2).

## الفرع الثاني

### مرور المياه

لم ينظم المشرع الجزائري حقوق ارتفاق المياه في القانون المدني، إنّما أحال إلى تنظيمها في القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه، وذلك من خلال المادة 692 ت.م.ج، وباعتبار حق ارتفاق المسيل من الحقوق التي تحقق المنفعة الخاصة، وجب ادراجها ضمن حقوق الارتفاقات الخاصة (أولاً)، كما يعد حق ارتفاق قناة جر المياه من الارتفاقات التي تحقق المنفعة الخاصة لصاحب العقار المرتفق (ثانياً).

### أولاً: حق ارتفاق المسيل

يتمثل حق المسيل «Servitude d'écoulement des eaux» في مرور الماء غير الصالح أو الزائد عن الحاجة، كحق مرور الماء المشتمل على فضلات البيوت في الأرض لتصب في أقرب مصب عمومي (3). كما يجب أن يكون جريان المياه طبيعياً دون أن يكون

<sup>1</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 181874، مؤرخ في 2019/10/28، المجلة القضائية، عدد 01، 1999، ص 76.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1202678، مؤرخ في 2019/09/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2019، ص 44.

<sup>3</sup> - جعفر محمد سعيد، مرجع سابق، ص 133. أنظر كذلك: عبد الله بن عبد العزيز المصلح، مرجع سابق، ص 621.

للإنسان دخل في إسالتها. كمياه الأمطار، أن يكون إسالة المياه مقابل تعويض عادل يدفعه صاحب الأرض العالية لصاحب الأرض المنخفضة (1).

أشار المشرع الجزائري إلى حق ارتفاق المسيل في القانون رقم 83-17 يتضمن قانون المياه وذلك في نص المادة 40 منه على أنه: " يستفيد كل شخص طبيعي أوكل شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يكون حائزا لامتياز من حق مرور المياه مهما كانت طبيعتها عبر قناة باطنية في العقارات الوسيطة ويتم هذا المرور في الظروف الأكثر عقلانية والأقل ضررا شريطة دفع تعويض مناسب ومسبق" (2).

يستفاد من هذا النص وبالتحديد عبارة "مهما كانت طبيعتها" أي سواء كانت المياه صالحة للشرب وهنا نكون أمام حق ارتفاق المجرى أو كانت المياه زائدة عن الحاجة أو غير صالحة وهذا ما يتعلق بحق ارتفاق المسيل (3).

وبالرجوع إلى القانون الجديد، القانون رقم 05-12 يتعلق بالمياه (4)، نجد أنه لم ينص على ما هو وارد في نص المادة 40 من القانون القديم، وإنما عالج المياه بصفة عامة ولم ينص على حق المسيل. على خلاف المشرع الفرنسي الذي نصّ على حق المسيل في المادة L 152-20 من قانون الريف والصيد البحري الفرنسي. بيّن من خلالها أنه يحق لكل مالك يريد صرف المياه أن يستفيد من هذا الحق، وذلك بتمرير المياه في قنوات باطنية، كما يمكن

1- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011، ص 242.

2- المادة 40 من قانون رقم 83-17 مؤرخ في 16 يوليو 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر عدد 30، صادر في 19 يوليو 1983 (قانون ملغى).

3- قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي البليدة، 2000، ص 160.

4- قانون رقم 05-12 مؤرخ في 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر العدد 60، صادر في 04 سبتمبر 2005. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 08-03 مؤرخ في 23 يناير 2008، ج ر عدد 4، صادر في 27 يناير 2008. معدّل ومتمّم بالأمر رقم 09-02 مؤرخ في 22 يوليو 2009، ج ر عدد 44، صادر في 26 يوليو 2009. معدّل بالقانون رقم 20-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، ج ر عدد 83، صادر في 31 ديسمبر 2020. يتضمن قانون المالية لسنة 2021.

تمريرها في قنوات ظاهرة، مقابل دفع تعويض. غير أنه لا يجوز تمريرها عبر المنازل، الأفنية، الحدائق، والحظائر<sup>(1)</sup>.

كما اعتبر المشرع الفرنسي مجاري السقف لمياه الأمطار «L'égout des toits» حقوق ارتفاق، هذا ما جعلنا نوضح أن المشرع الفرنسي نص على حق ارتفاق المسيل في قانون الريف والصيد البحري، كما نصّ عليه في القانون المدني الفرنسي كذلك ضمن المادة 640 فقرة أولى ق.م.ف (2) سالفه الذكر، وضمن المادة 641 فقرة أولى ق.م.ف<sup>(3)</sup>، بحيث كل مالك له الحق في استعمال مياه الأمطار التي تسيل على عقاره وذلك من الأراضي العالية إلى الأراضي المنخفضة، كما فرض المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 681 ق.م.ف<sup>(4)</sup> مالك العقار القيام بأسقف لاستقبال مياه الأمطار على ملكيته، أو سريانها إلى الطريق العام، تجنباً سريانها إلى ملكية الجار.

#### ثانياً: حق ارتفاق قناة جر المياه

يعتبر حق ارتفاق قناة جر المياه «Droit d'aqueduc» حق مالك الأرض في جريان ماء الري، في أرض غيره لتصل من موردها البعيد إلى أرضه. فإذا ثبت لأحد هذا الحق فليس لملاك الأراضي، التي تجري فيها هذه المياه منعه<sup>(5)</sup>. يكون حق ارتفاق قناة جر المياه

<sup>1</sup> -L'article L.152-20 du code rural et de la pêche maritime français dispose: «**Tout propriétaire qui veut assainir son fonds par le drainage ou un autre mode d'assèchement peut, moyennant une juste et préalable indemnité, en conduire les eaux souterrainement ou à ciel ouvert à travers les propriétés qui séparent ce fonds d'un cours d'eau ou de toute autre voie d'écoulement.**

Sont exceptés de cette servitude les habitations et les cours, jardins, parcs et enclos y attenant.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- L'article 640 al. 1<sup>er</sup> du Code civil français dispose : «**Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - Article 641 al. 1<sup>er</sup> du Code civil français dispose : «**tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - L'article 681 du code civil français dispose : «**Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>5</sup>- يوسف محمد عبيدات، مرجع سابق، ص 241.

ملكا لصاحب الأرض التي تسقي منه وإن كان يخترق أرض غيره. وقد يكون ملكا مشتركا بينهما، أو مشتركا بينهما وبين آخرين<sup>(1)</sup>. يعتبر حق ارتفاق قناة جر المياه حق ارتفاق قانوني ظاهر يسمح بتمرير قنوات المياه الباطنية في ملكية الجيران حتى يحقق الحاجة التي يسعى إليها مالك العقار المرتفق من هذا الارتفاق<sup>(2)</sup>.

لم ينص المشرع الجزائري على حق ارتفاق قناة جر المياه، وإنما أشار إلى موارد المياه بصفة عامة ضمن المادة 692 ت.م.ج<sup>(3)</sup> التي تحيلنا إلى القوانين الخاصة المتعلقة بالمياه.

نصّ المشرع الفرنسي على حق ارتفاق قناة جر المياه في القانون المدني الفرنسي ضمن المادة 642 ق.م.ف. بين في نص المادة على أنّ مالك حق ارتفاق قناة جر المياه، لا يمكنه مطالبة المستفيدين من القناة بالتعويض عن الأضرار الناتجة من الأعمال، التي تمت وانتهت، لتسهيل تمرير المياه إلى عقاراتهم إذا مضت مدة 30 سنة، كما لا يمكن لصاحب القناة منع السكان الاستفادة منها، غير أنّه إذا لم يكتسب هؤلاء الملاك، حق ارتفاق قناة جر المياه، ففي هذه الحالة يمكن لصاحب قناة المياه، طلب التعويض الذي سيتحدد من طرف الخبراء<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الله بن عبد العزيز المصلح، مرجع سابق، ص 614.

<sup>2</sup> - « Il s'agit d'une servitude légale et apparente autorisant le passage de canalisations souterraines dans les fonds voisins pour amener sur un terrain l'eau nécessaire aux besoins de son propriétaire»: ———, les relations de voisinage (plantations, bornage, servitudes, distances, mitoyenneté, bruit), Op.cit., p. 90 et p. 91.

<sup>3</sup> - تنص المادة 692 ت.م.ج على أنّه: «الأرض ملك لمن يخدمها وتعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية. تحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث والتوزيع، واستعمال، واستغلال المياه.»

<sup>4</sup> - L'article 642 du code civil français dispose : « Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage.

**Le propriétaire d'une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds ou jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété.**

**Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire ; mais si les habitants n'en n'ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts.» <https://www.legifrance.gouv.fr>**



كما لا يمكن لمالك ارتفاق قناة جر المياه أن يقوم بتغيير مسار المجرى وفقا لنص المادة 643 ق.م.ف (1). إذا كان المجرى تابع للأمالك العامة ويمر عبر الأراضي الخاصة، فيمكن للملاك الاستفادة من مرور المجرى عبر أراضيهم وفقا لنص المادة 644 فقرة أولى ق.م.ف (2)، إذا تبين أنّ مياه المجرى صالحة للاستعمال يمكن للملاك طلب الاستفادة منها، والقضاء يتأكد من منفعة تلك المياه للاستغلال الزراعي، وفقا لنص المادة 645 ق.م.ف (3). نصّ المشرّع الفرنسي كذلك على حق ارتفاق قناة جر المياه في القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي، لصالح المالك الذي يريد تمرير قنوات المياه الطبيعية، إلى عقاره مرورا بملكيات الجيران (4). يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي بتمرير المياه الطبيعية للري عبر الملكيات المجاورة، وذلك عبر قنوات باطنية، لكن دون تمريرها عبر المنازل، الأفنية أو الحظائر، مقابل دفع تعويض، كما ينطبق حق ارتفاق قناة جر المياه في المناطق الجبلية، هذا ما نصت عليه المادة L.152-14 (5) من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي.

<sup>1</sup> - L'article 643 du code civil français dispose : « Si, dès la sortie du fonds où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leurs cours naturel au préjudice des usagers inférieurs.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article 644 al.1<sup>er</sup> du code civil français dispose : « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre " de la distinction des biens", peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article 645 du code civil français dispose : « S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - «Le code rural établit une servitude légale d'aqueduc au bénéfice du propriétaire qui veut conduire des eaux potables ou des eaux d'irrigation de l'un de ses fonds à un autre à travers les propriétés voisines» : ROZES Louis, « le passage sur la propriété d'autrui», *Revue droit et ville*, T30, 1990, p. 13.

<sup>5</sup> - L'article L.152-14 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «**Toute personne physique ou morale, qui veut user pour l'alimentation en eau potable, pour l'irrigation ou, plus généralement, pour les besoins de de son exploitation, des eaux dont elle a le droit de disposer, peut obtenir le passage par conduite souterraine de ces eaux sur les fonds intermédiaires, dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future de ces fonds, à charge d'une juste et préalable indemnité.**

Sont exceptés de cette servitude les habitations et les cours et jardins y attenants. Cette servitude s'applique également en zone de montagne pour obtenir le passage des eaux destinées à l'irrigation par aqueduc ou à ciel ouvert dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



نصّ المشرّع الفرنسي على ارتفاق الارتكاز لجلب المياه «La servitude d'appui pour puiser l'eau» فهو حق ارتفاق قانوني ظاهر يسمح بمرور أنابيب تحت الأرض في عقارات الملكيات المجاورة وذلك لجلب المياه اللازمة لاحتياجات مالكيها مقابل دفع تعويض، هذا ما نصت عليه المادة L.152-17 فقرة أولى<sup>(1)</sup> من قانون الريف والصيد البحري الفرنسي.

قمت بتصنيف كل من حقي ارتفاق المسيل وقناة جر المياه ضمن الارتفاقات المقررة للنفع الخاص أكثر من الارتفاقات المقررة للنفع العام. لأنّ الهدف من هذا الارتفاق هو اشباع مصلحة خاصة وهي مصلحة المتأخمين الذين ليس لهم حلول بديلة لجر المياه نحو ممتلكاتهم ولا سيما الأراضي الفلاحية التي يستغلونها.

### المطلب الثاني

#### حق ارتفاق المطل والحائط المشترك

يعد حق ارتفاق المطل ضمن ارتفاقات المنفعة الخاصة التي ترد على العقارات المبنية، وهي متبادلة بين العقارات المتجاورة، والمساس بهذا الحق يندرج ضمن مضار الجوار، فإذا سلمنا أن لمالك البناء الحق في التمتع ببنائته، ومن ثم الحق في انشاء فتحات في بنايته سواء للتهوية أو الإضاءة أو الإطلال على الخارج، مثل الشرفات، والشبابيك أو النوافذ، إلّا أنّ هذا الحق يقابله قيد احترام الجوار وعدم الإضرار بهم<sup>(2)</sup>.

يشمل حق ارتفاق المطل المطلات والمناور (الفرع الأول). يعتبر القانون المدني الفرنسي الحائط المشترك ضمن حقوق الارتفاق ومع ذلك يعتقد بعض المؤلفين أنّه لا يشكل

<sup>1</sup> - L'article L.152-17 al.1<sup>er</sup> du code rural et de la pêche maritime français dispose : «**Tout propriétaire qui veut se servir, pour l'irrigation de ses propriétés, des eaux naturelles ou artificielles don't il a le droit de disposer, peut obtenir la faculté d'appuyer sur la propriété du riverain oppose les ouvrages d'art nécessaires à sa prise d'eau, à la charge d'une juste et préalable indemnité.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 262.

حق ارتفاق وإثما حق ملكية (1). غير أنّ المشرع الجزائري أورده ضمن القيود الواردة على حق الملكية، التي تنطبق عليه أحكام حق الارتفاق (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### حق ارتفاق المطل

تعتبر القاعدة العامة أنّ للمالك الذي يبني على أرضه أن يستعمل كل جزء منها وأن يفتح في بنائه ما يشاء من فتحات بمختلف أنواعها. ونظرا لما تسببه الفتحات من مضايقات للجار، فقد اعتنت مختلف القوانين بتنظيمها وتحديد شروط فتحها (2)، فقد يكون الغرض من هذه الفتحات هو النظر أو التهوية وتتمثل في المطلات «Les vues» (أولا)، كما قد يكون الغرض منها هو الإضاءة فقط وتتمثل في المناور «Les Jours» (ثانيا).

#### أولاً: المطلات

##### أ. أنواع المطلات

يعتبر المطل فتحة في البناء، تسمح لصاحبه بمشاهدة العالم الخارجي، ويتخذ المطل شكل نافذة أو شرفة في العادة، ويثير المطل مسألة إزعاج الغير إذا كانت هناك مباني مشتركة أو متجاورة، باعتباره وسيلة قد تمس بخصوصية الأشخاص، كما قد يكون المطل مصدرا لأصوات تضر بالغير، ومن ثم فإن المشرع الجزائري فرض مسافة بينه وبين ملك الجار (3).

<sup>1</sup> - «Le code civil traite de la mitoyenneté dans le titre consacré aux servitudes ; pourtant, certains auteurs estiment qu'elle n'en constitue pas une : c'est un véritable droit de propriété.»: HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 194.

<sup>2</sup> - بن حمود لطيفة وحوادق عصام، «قيود الجوار بسبب تلاصق الأملاك العقارية»، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 03، العدد 02، 2019، ص 74.

<sup>3</sup> - سرايش زكريا، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (كتاب مدعم بالفقه الإسلامي)، دار بلقيس، دار البيضاء-الجزائر، 2017، ص 41.

يوجد نوعان من المطلات مطلات مواجهة ومطلات منحرفة. تسمح المطلات المواجهة «Vues droites» لمن بالداخل بالنظر مباشرة على الجار ورؤية من بداخله مباشرة دون حاجة إلى الانحناء إلى الخارج يمينا أو يسارا. ولذلك فإنّ المطلات المواجهة تقتض أن يقع عقار الجار كله أو بعضه في مواجهتها. تعتبر المطلات المواجهة أكثر مضايقة للجار من المطلات المنحرفة لأنها تؤدي الإطلال مباشرة على الجار مع ما في ذلك من اقتحام خصوصيته وتقييد حريته في الحياة داخل ملكه.

أما المطلات المنحرفة «Vues obliques» فهي التي لا تسمح بالنظر إلى ملك الجار ورؤية من بداخله إلا بالانحناء إلى الخارج أو بالالتفات ذات اليمين أو ذات الشمال ولذلك فإنّ المطلات المنحرفة تقتض أنّ ملك الجار يكون زاوية مع حائط المالك الذي توجد فيه هذه المطلات، أو تقتض وجود ملك الجار على مسافة بعيدة عن هذه المطلات بحيث لا يمكن رؤية ما بداخل ملك الجار إلا بالانحناء إلى خارج تلك المطلات (1).

#### ب. شروط حق ارتفاق المطلات

تنص المادة 709 ت.م.ج على أنه: «لا يجوز للجار أن يكون له على جاره له مطل مواجهه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النتوء»، فمن خلال نص المادة فالمسافة القانونية الواجب احترامها لإقامة مطل مواجهه ألا تقل المسافة عن مترين بين ملكية مالك العقار المرتفق وملكية مالك العقار المرتفق به. إلا أنّ المشرّع الفرنسي أوجب أن تكون المسافة القانونية بأن لا تقل عن 1 متر و90 سنتيمتر، هذا ما نصت عليه المادة 678 ق.م.ف (2).

<sup>1</sup> - إبراهيم أبو النجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1997،

ص 65 و ص 66. أنظر كذلك: CARBONNIER Jean, Op.cit., p. 278.

<sup>2</sup> - L'article 678 du code civil français dispose: «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos voisin, s'il n'ya dix-neuf décimètre de distance entre le mur ou on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

قضت المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 1027082، مؤرخ في 2017/01/12 استنادا للمادة 709 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن المترين. لا فرق بين المطل المتعلق بسكن والمطل المتعلق بمحل" (1).

تنص المادة 710 فقرة أولى ت.م.ج على أنه: «لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين(60) سنتيمترا من حرف المطل. على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام». يتبين من خلال نص المادة شرط قيام حق ارتفاق المطل المنحرف، بحيث لا يمكن إقامة المطل المنحرف عن مسافة تقل عن 60 سنتيمتر، ما تجدر إليه الإشارة حسب نص المادة، أن هناك مطلات منحرفة معفاة من قيد المسافة، إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور يعد مطلا مواجهها في نفس الوقت على الطريق العام. بينما المشرع الفرنسي نصّ على المطل المنحرف في المادة 679 ق.م.ف (2)، وأخذ بنفس المسافة المحددة في القانون المدني الجزائري.

تقاس المسافة من ظهر الحائط، الذي فيه المطل، أو من نهاية الشرفة، أو النتوء الخارجي إلى الخط الفاصل بين العقارين. فإذا كان المطل نافذة أخذ الخط الذي يتلاقى فيه الحائط بالأرض كبدائية، وأخذ الخط الذي يفصل بين العقارين كنهاية، فإذا كانت المسافة 02 أمتار أو أكثر كانت المسافة قانونية، وإذا كان المطل مواجه شرفة، فإنّ خط البداية هو حافة الشرفة وليس الحائط.

وإذا كان البناء على مسافة أقل من 02 أمتار عن الخط الفاصل، أو كان على الخط الفاصل، فإنّه لا يجوز فتح أي مطل مواجه للجار. أما إذا كان المطل منحرفا، فهو أقل

<sup>1</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1027082، مؤرخ في 2017/01/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2017، ص 139.

<sup>2</sup> - L'article 679 du code civil français dispose: «On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par coté ou obliques sur le même héritage, s'il n'ya six décimètres de distance». <https://www.legifrance.gouv.fr>

مضابطة للجار ولا يمكن الإطلال منه إلا بالانحناء خارج البناء، لذلك تصبح المسافة القانونية 60 سم، وتقاس المسافة من حرف النافذة إلى الخط الفاصل بين العقارين (1).  
جدير بالذكر أنه في حالة اجراء حق ارتفاق المطلات، يجب التقيد بالمسافة القانونية التي حددتها المادة 709 ت.م.ج، وعدم تطبيق المادة 24 (2) من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 393987 مؤرخ في 2007/03/14 على أنه: "يخضع حق ارتفاق المطل، المقيد حق الملكية، للمادة 709 من القانون المدني، وليس للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-75" (3).

حيث جاء في حيثيات القرار، عن الوجه التلقائي المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون، حيث إنّه بالفعل يتضح أنّ النزاع القائم بين الطرفين والمعروض على القضاة هو يرمي إلى غلق (03) ثلاثة مطلات، مقامة وموجودة على بعد مسافة 2.20 حسب الثابت في القرار. وحيث إنّ القضاة لفصلهم في الدعوى استبعدوا تطبيق أحكام المادة 709 من القانون المدني، المتعلقة بحق المطل، وباحترام قواعد الجوار، واعتمدوا في اصدار قرارهم محل الطعن أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

وحيث إنّه من الثابت أنّ المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-175، التي استند إليها القضاة هي متعلقة بإنشاء، وإقامة العمارات، وتعليتها، وترك المسافة المطلوبة بين العمارات، وهي تمثل مقاييس تقنية، فكلما زادت التعلية فيها، تزداد ترك المسافة بما لا يقل عن أربعة

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup> - تنص المادة 24 من مرسوم تنفيذي 91-175، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991. على أنه: «عندما لا تقام البناية على حدود القطعة الأرضية، فإن المسافة المقاسة أفقيا من كل نقطة في هذه البناية إلى نقطة حدود الأرض التي هي الأقرب، يجب أن تكون مساوية على الأقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل على أربعة أمتار.....».

<sup>3</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 393987، مؤرخ في 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2007، ص 453.

أمتار، وكلما انخفضت قلصت هذه المسافة إلى ما يقل عن 02 متر، وهي تشكل ارتفاق المنظر.

وفضلا عن ذلك فإنّ هذه المادة مقرونة بالمواد 21، 22، 23 المذكورة في المرسوم، وبهذا المفهوم لا تعني حق المطل المنصوص عليه بأحكام المادة 709 من القانون المدني، والتي تظل هذه الأخيرة هي الواجبة التطبيق على مثل هذا النزاع. وحيث إنّه على ضوء ذلك، يكون القضاة قد أساءوا فهم المادة 24 من المرسوم المذكور، وأخطأوا في تطبيق القانون، وهو الأمر الذي يجعل قرارهم عرضة للنقض والإبطال.

بالرجوع إلى المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، عندما نصت على **العمارة**، هل يقصد بالعمارة العامة أم الخاصة، أو ماهي المعايير التي يجب اتباعها لتصنيف بناية على أنّها عمارة !!! ويبقى هناك فراغ قانوني، فالمشرّع الجزائري لم يحدد طبيعة هذه العمارات، إذ لا بد عليه من تدارك هذه الثغرة، وتبقى المادة 709 ت.م.ج تطبق على الملكيات الخاصة.

يمكن القول بشأن حق ارتفاق المطل، يتعلق بمسافة الابتعاد التي اشترطها المشرّع في القانون المدني الجزائري، وهي مترين كحد أقصى إذ يرى أنّ هذه المسافة غير كافية لتحقيق الغرض من تكريس حق ارتفاق المطل، وهو حماية مصلحة الجيران بتوفير الحرية والسكينة، وحماية الحرمة بعيدا عن أنظار الغرباء.

لم يفكر المشرّع في تعديل هاتين المادتين 709 و 710 ت.م.ج رغم تعديل القانون المدني، علما أنّ قانون التهيئة والتعمير الذي صدر بعد 15 سنة من صدور القانون المدني، يعتمد على مسافات أخرى للابتعاد ما بين الأبنية، وهي مسافة 04 أمتار تقاس من محور الطريق، أو الابتعاد ستة أمتار على الأقل من محور الطريق، وهذا بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، فمسافات الابتعاد التي اعتمدها قانون التعمير، تعتبر معقولة وأكثر حماية لمصالح الجيران<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 263.

ج. حكم حق ارتفاق المطلات المفتوحة دون التقيد بالمسافة القانونية

يجوز للجار الحق في الإعتراض، إذا قام المالك بفتح مطلات في ملكه دون التقيد بالمسافة القانونية المقررة، والمطالبة بسدها ولو لم يصبه ضرر من جراء فتحها (1). ومن بين قرارات المحكمة العليا بشأن ذلك قرار رقم 390416 مؤرخ في 2007/02/14 الذي يقضي على: "أنّ قانونية المطل تتوقف على احترام المسافة المقررة قانوناً وليس على الضرر" (2).

وفي حالة عدم اعتراض الجار لهذه المسافة القانونية لفتح المطل طيلة مدة خمسة عشرة سنة، وكانت الحيازة مستوفية لشروطها، وليست على سبيل التسامح وفقاً لنص المادة 808 ت.م.ج، فإنّ صاحب المطل يكسب حق الإرتفاق بالمطل بالتقدم (3). غير أنّ هناك مطلات معفاة من قيد المسافة المتمثلة في:

- الأبواب ومداخل العقار: فهي ليست مطلا بل معد للدخول والخروج من العقار.
- المطلات التي تفتح على حائط لا نوافذ له: فهناك من الفقهاء من يرى في هذه المطلات وجوب مراعاة المسافة لأن القانون لا يفرق بين العقارات المسورة وغيرها، ولا بين ما إذا كان الحائط يمنع أو لا يمنع النظر (4).

وما يجدر التنويه إليه، أنّ الفقه اجتهد من جهته في تكييف حق ارتفاق المطل، واعتبر أنّه يمكن أن يشكل مضار جوار غير مألوف، غير أنّه يجب التفريق بين حالتين:

- إذا قام المالك بفتح المطل، دون احترام المسافة القانونية، المنصوص عليها في المواد 709، 710 و711 ت.م.ج، في هذه الحالة نحن بصدد حماية حق ارتفاق المطل.
- أمّا إذا قام المالك بفتح المطل، مع احترام المسافة القانونية، لكن المطل يكشف على

1- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 119 و ص 120.

2- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390416، مؤرخ في 2007/02/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007، ص 407.

3- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 120 و ص 121.

4- قاشي علال، مرجع سابق، ص 139.

حرمة المسكن مثلا، في هذه الحالة ليست بمسألة حماية حق ارتفاق المطل، وإنما هي مسألة مضار الجوار غير المألوفة (1).

ثانيا: المناور

أ. شروط حق ارتفاق المناور

تنص المادة 711 ت.م.ج على أنه: «لا تشترط أية مسافة لفتح المناور، التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها. ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور». يقصد بالمنور من خلال نص المادة تلك الفتحة في البناء التي يكون الغرض منها هو دخول الهواء والضوء فقط، والمنور لم يشترط فيه المشرع الجزائري أية مسافة لفتحها (2).

يتبين كذلك من خلال نص المادة 711 ت.م.ج أن تلك الفتحات في الحائط تعلو قاعدتها عن قمة الإنسان المعتادة، دون أن يستطاع الإطلال منها على ملك الجار (3). في حين نصّ المشرع الفرنسي على المناور ضمن نص المواد 676 و 677 ق.م.ف (4). أما

<sup>1</sup> - سقني سميرة وحمليل نورة، «مدى تطبيق فكرة مضار الجوار غير المألوفة في الإرتفاقات»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، 2021، ص 278.

<sup>2</sup> - سرايش زكريا، مرجع سابق، ص 42.

ما تجدر الإشارة إليه أنه يوجد فرق ما بين المناور والمطلات مراد هذه التفرقة يرجع إلى أن القانون لم يشترط في المناور التقيد بأية مسافة بينها وبين أرض الجار سوى أن تعلو بمترين على الأقل من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، غير أنها إذا استعملت للإطلال تحولت إلى مطلات تخضع للأحكام المطبقة على المطلات ومنها شرط المسافة القانونية: لعشاش محمد، «حق المطل في القانون المدني الجزائري»، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست، المجلد 11، العدد 01، 2022، ص 98.

<sup>3</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 121.

<sup>4</sup> - L'article 676 du code civil français dispose: «**Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.**

**Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.»**  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article 677 du code civil français dispose : «**Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs»** <https://www.legifrance.gouv.fr>



المادة 680 ق.م.ف (1) جاءت لتوضيح كيفية حساب المسافة التي حددت في كلتا المادتين 676 و 677 ق.م.ف السالفة الذكر.

فمن خلال نص المادتين يتبين، أنّ المشرّع الفرنسي كان أدق، مقارنة بالمشرّع الجزائري في تحديد نوعية الزجاج الذي يوضع للمناور، وكذا تحديد المسافة القانونية الواجب احترامها في حالة طابق أرضي، والمقدرة ب 02 متر و 60 سنتيمتر، بينما في الطوابق العلوية يجب احترام مسافة مقدرة ب 01 متر و 90 سنتيمتر.

والملاحظ كذلك أنّ المشرّع الفرنسي نص فقط على مرور النور، بينما المشرّع الجزائري عند تعريفه للمناور أضاف مرور الهواء، وفي الحقيقة المنور يقصد به دخول النور فقط، فعلى المشرّع الجزائري إعادة النظر في المادة 711 ت.م.ج، وحذف كلمة هواء لأنّ المنور يدخل من خلاله النور فقط، وتحديد المسافة الواجب احترامها لإقامة المناور.

#### ب. حكم حق ارتفاق المناور

لم يضع المشرّع الجزائري أية مسافة لفتح المناور باعتبار وضع المنور لا يسبب ازعاجا لصاحب العقار المجاور، فيباح للمالك أن يفتحها في حائط على حدود ملكه، ولا يحق للجار أن يطلب سد هذه المناور، المهم أنّ مالك العقار المرتفق أقام المناور على ارتفاع مترين، وبالتالي مهما مضى على هذه المناور من زمن، فإن صاحبها لا يحق له أن يدعي كسب ارتفاق بالتقادم، لأنّ فتح المناور يعتبر استعمالا لرخصة فهو لا يتضمن أي تعد على ملك الجار. غير أنّه يراعى في ذلك إذا أساء مالك المنور استخدام منوره كاللقاء مخلفات منزله على جاره، فإنّه يعد متعسفا في استعمال حقه، فيجوز للجار المطالبة بسد المنور تطبيقا للقواعد العامة باعتباره تسبب في الحاق الضرر لجاره (2).

<sup>1</sup> - L'article 680 du code civil français dispose : « La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. » <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 122.

## الفرع الثاني

### حق ارتفاق الحائط المشترك

نصّ المشرّع الفرنسي على حق ارتفاق الحائط المشترك ضمن الارتفاقات القانونية في القانون المدني الفرنسي. بينما المشرّع الجزائري أورده ضمن القيود التي تلحق حق الملكية. وقد نظم شروط قيامه (أولاً)، وبيّن الأحكام التي ترد عليه (ثانياً).

#### أولاً: شروط حق ارتفاق الحائط المشترك

يقصد بالحائط المشترك ذلك الذي يفصل بين بنائين (1) فإذا فصل بين بناء وأرض فلا يعتبر حائطا فاصلا، يشترط أن يتحقق هذا الفصل بين البنائين منذ إنشاء الحائط، أما إذا كان وقت انشاء واحد ثم أقيم بناء آخر ملاصق استتر بالحائط فلا تقوم قرينة أنه فاصل، ويعتبر الحائط جزء من البناء الأول ومملوك ملكية خاصة لصاحب هذا البناء (2). وهذا ما يمكن استنتاجه ضمنا من خلال نص المادة 707 ت.م.ج (3).

عرّف المشرّع الفرنسي الحائط المشترك في نص المادة 653 ق.م.ف (4)، وبيّن من خلال نص المادة 654 ق.م.ف (5) العلامات التي تبيّن لمن تعود ملكية الحائط المشترك

<sup>1</sup>- هو حق ارتفاق مفروض على الحائط الفاصل بين عقارين: موريس نخلة، روجي البعلبكي وصلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي قاموس قانوني موسوعي شامل ومفصل عربي-فرنسي-انكليزي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 125.

<sup>2</sup>- قاشي علال، مرجع سابق، ص 129.

<sup>3</sup>- تنص المادة 707 ت.م.ج على أنه: "يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلا بين بنائين مشتركا حتى مفرقهما هذا ما لم يتم الدليل على عكس ذلك"

<sup>4</sup> - L'article 653 du code civil français dispose : « Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire. » <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>5</sup> - L'article 654 du code civil français dispose : « Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre. » <https://www.legifrance.gouv.fr>

وهذا ما لم ينص عليه المشرع الجزائري. توسع المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 654 ق.م.ف في الحالات التي يفصل فيها الحائط المشترك.

يفترض المشرع الجزائري أن الحائط الذي يفصل بين بناءين وكان معاصرا لهما منذ انشائه، يعتبر مملوكا على الشيوع لكلا المالكين، ومن ثم فإن المشرع الجزائري يضع قرينة قابلة لإثبات العكس مفادها أن الحائط ما دام يفصل بين بناءين فإن كلا المالكين قد اشتركا في تشييده، ونحو ذلك يعتبر ملكا مشتركا بينهما بحيث يجوز لهما استعماله سوية، وهذه القرينة يمكن اثبات عكسها بحيث يمكن لماك الحائط أن يثبت أنه من قام بتشييده لوحده وبالتالي يعد ملكيته الخاصة<sup>(1)</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة 707 ت.م.ج السالفة الذكر.

اشترط المشرع الجزائري لتوافر هذه القرينة شرطين، الأول أن يكون الحائط قائما بين بناءين لا بين أرضين، والثانية أن يكون قد فصل بين البناءين منذ انشائه أما بالنسبة للحائط الفاصل المملوك بالنسبة لواحد من الجيران، فتتص الفقرة الأولى من المادة 708 ت.م.ج بأنه ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من الحائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697 ت.م.ج والمتعلقة بالأرض المحصورة<sup>(2)</sup>. أصبح الحائط المشترك في الوقت الحالي، مسألة قليلة الوجود في الواقع العملي، من حيث أن الأشخاص عندما يشرعون في البناء، فإن كل واحد يقوم ببناء جدار خاص به ولا يعتمد على جدار الجار<sup>(3)</sup>. لكن يبقى موجود وبكثرة في البنايات الجماعية كالعمارات.

### ثانيا: أحكام حق ارتفاق الحائط المشترك

نظم القانون المدني الجزائري الأحكام المتعلقة بالحائط المشترك بين ملكيتين

<sup>1</sup> - سرايش زكريا، مرجع سابق، ص 39 وص 40.

<sup>2</sup> - معوش العيد، القيود الواردة على حق الملكية في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2012، ص 96.

<sup>3</sup> - سرايش زكريا، مرجع سابق، ص 39 وص 40.

متلاصقتين في المواد 704 إلى 708. في حين نظم المشرع الفرنسي الأحكام المتعلقة بالحائط المشترك في المواد 653 إلى 675 ق.م. ف. قيد المشرع الجزائري حرية المالك في ملكيته لصالح جاره، إذ منعه بموجب الفقرة الثانية من المادة 708 ت.م.ج من تهديم حائطه المتلاصق لجاره مختاراً، دون عذر قانوني متى كان هذا يضر جاره الذي يستتر ملكه بالحائط المراد تهديمه، من خلال المادة تتضح الشروط التي بموجبها يمتنع مالك الحائط أن يهدمه مختاراً وهي:

- أن يكون هناك جار يستتر ملكه بهذا الحائط، وهذا قيد قانوني قوي.

- أن يسبب هدم الحائط ضرراً للجار (1).

- عدم وجود عذر قوي لمالك الحائط، يدعو إلى الهدم فلا يكفي لهدمه وجود مصلحة، بل ينبغي أن تكون هذه المصلحة كبيرة، وتقدير العذر القوي لهدم الحائط يكون بمقارنة الضرر الذي يلحق الجار نتيجة الهدم ومصلحة المالك في ذلك. فإذا كانت المصلحة قليلة لا تتناسب مع الضرر إنتفى العذر.

يمنع على الجار أن يسند للحائط بناء أو يضع عليه عوارض وإن فعل الجار جاز للمالك أن يطالب بالإزالة والتعويض عن الأضرار، أما لو أقام الجار هذه العوارض فوق الحائط وبقيت مدة لازمة للتقادم المكسب، ولم تعد أن هذه الأعمال كانت على سبيل التسامح من مالك الحائط، فيمكن للجار أن يكسب حق ارتفاق أو ملكية مشتركة في هذا الحائط عن طريق التقادم. في حين إذا لم يكسب الجار شيئاً بطريق التقادم، أو الاتفاق فلا يكون له إلا الاستتار بالحائط (2).

يتبين من خلال الفقرة الأولى للمادة 708 ت.م.ج أن الجار ليس له أن يجبر جاره على تحويط ملكه، وهذا خلافاً للمادة 663 ق.م.ف (3) التي تخول للجيران في المدن

<sup>1</sup>- معوش العيد، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup>- قاشي علال، مرجع سابق، ص ص 131-133.

<sup>3</sup> - L'article 663 du code civil français dispose : «Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construits ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

وضواحيها الحق في إجبار جيرانهم على تحويط مساكنهم وأفنيئتهم وحدائقتهم (1). كثيرا ما يكون المالك الخاص هو الذي يسعى، بعد بناء الجدار على نفقته الخاصة، إلى جعل جاره يساهم في النفقات. ويعترف الاجتهاد القضائي بحقه عندما يستخدم الجيران الجدار كدعم للبناء، ولكن ليس عندما يكون للجدار مصلحة بالنسبة لهم كسياج، حتى في مدينة أو ضاحية، أو وفقا للمادة 663 ق.م.ف السالفة الذكر، فكان من الممكن أن يضطروا إلى بناء سياج مشترك التكاليف (2). كما أنه لا يجوز للشريك أن يقوم بأي تعديل للحائط المشترك دون موافقة جاره وهذا ما نصت عليه المادة 662 ق.م.ف (3) يجوز لكل مالك أن يطلب من جاره بوضع الحدود لممتلكاته، وفي هذه الحالة يجب أن يشارك كلا المالكين في التكاليف، وعلى العكس من ذلك فيجوز لأي مالك أن يقوم بتسييج ملكه، شريطة أن لا يعتدي على حق ارتفاق المرور الذي كان يحبسه عن الطريق العام، وبوسع كل فرد أن يجبر جاره، في المدن والضواحي على المساهمة في بناء، وإصلاح السياج الذي يفصل بين منازلهم، وساحاتهم وحدائقتهم (4).

<sup>1</sup>- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008، ص 147.

<sup>2</sup> - «C'est souvent le propriétaire privatif qui, après avoir construit le mur à ses frais, cherche à faire contribuer son voisin à la dépense. La jurisprudence lui en reconnaît le droit lorsque les voisins utilisent déjà, en fait, le mur comme support, en y appuyant des constructions, mais non point quand le mur n'a d'intérêt pour eux que comme clôture, fut-on dans une ville ou un fau-bourg ou, selon la. 663, ils auraient pu être obligés d'élever une clôture à frais communs»: CARBONNIER Jean, Droit civil-Les biens, T3, 19<sup>ème</sup> éd, PUF, Paris, 2000, p. 237.

<sup>3</sup>- L'article 662 du code civil français dispose : **«L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - «Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües, dans ce cas deux propriétaires doivent participer aux frais occasionnés. A l'inverse, tout propriétaire peut clore son fond s'il le souhaite sous réserve de ne pas porter atteinte à une servitude de passage qui le grèverait. Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et les faubourgs à contribuer aux constructions et réparation de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins»: MOREL JOURNAL Christel, Droit général, 6<sup>ème</sup> éd, GALINO l'extenso Editions, 2014, p. 139.

اعتبر المشرع الفرنسي وضع الحدود من الارتفاقات وفقا للمادة 646 ق.م.ف (1)، فقد قام بتصنيفها ضمن الارتفاقات الناتجة عن الموقع الطبيعي للأمكنة عكس المشرع الجزائري الذي اعتبره ضمن القيود الواردة على حق الملكية العقارية وهذا ما يمكن استنتاجه من خلال المادة 703 ت.م.ج.

اعتبر المشرع الفرنسي كذلك كل سياج «Cloture»، حول الملكية حائطا مشتركا، وذلك وفقا لنص المادة 666 فقرة أولى ق.م.ف (2)، كما أنّ كل سياج على شكل نباتات، أو أشجار، «Haie» يمكن للجار أن يقوم بنزعها إلى حد ملكيته، وبناء حائط فاصل وذلك وفقا لنص المادة 668 ق.م.ف (3). وكلما استمر هذا الحائط على شكل نباتات، فإنّ الأشياء المرتبطة به (4) تكون مناصفة ما بين الشريكين، وذلك وفقا للمواد 669 و670 ق.م.ف (5). يكون غرس الأشجار بطريقة موازية للحائط المشترك وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في الفقرة الثانية من المادة 671 ق.م.ف (6). كما تبقى حقوق الارتفاق السلبية

<sup>1</sup> - L'article 646 du code civil français dispose: «**Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües. Le bornage se fait à frais communs.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article 666 al. 1<sup>er</sup> du code civil français dispose : «**Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article 668 al.2<sup>ème</sup> du code civil français dispose : «**Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - قد تكون في الأوراق المتساقطة، الثمار التي تكون في كلا جهتي الملكيتين فتعود للمالكين وتكون بالمناصفة بينهما.

<sup>5</sup> - L'article 669 du code civil français dispose : «**Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article 670 du code civil français dispose : «**Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis. Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>6</sup> - L'article 671 al.2<sup>ème</sup> du code civil français dispose : «**Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèces peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

والإيجابية مستمرة، عند بناء الحائط المشترك، ولا يجب حصرها، ويجب بناء الحائط قبل اكتساب حقوق الارتفاق بالتقادم، وهذا وفقا لنص المادة 665 ق.م.ف.(1).

يجب ترك مسافة محددة ما بين الشيء المراد بناءه والحائط الفاصل إذا أراد أحد الشركاء إقامة بئر أو أي عمل، وهذا ما نصت عليه المادة 674 ق.م.ف.(2). والمسافة المقررة قانونا محددة بمترين بالنسبة للمغروسات التي يتعدى ارتفاعها مترين، أما التي لا يتعدى ارتفاعها مترين، المسافة تكون على بعد نصف متر، من الحد الفاصل بين الملكيتين وذلك وفقا للفقرة الأولى لنص المادة 671 ق.م.ف.(3).

بالرجوع إلى القانون المدني الفرنسي نجد أنه قام بتحديد طبيعة الحائط المشترك ضمن الارتفاقات القانونية، والمشرع الجزائري أورده ضمن القيود التي ترد على الملكية، فيعتبر قيد وفي نفس الوقت حق ارتفاق فمثلا في تعلية الحائط من قبل الشريك وذلك من أجل ستر ملكيته يعتبر حق ارتفاق يعود عليه بالنفع، وتقريره يكون مقابل تعويض.

---

<sup>1</sup> - L'article 665 du code civil français dispose : «Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article 674 du code civil français dispose : «Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non, celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau, Y adosser une étable, ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article 671 al.1<sup>er</sup> du code civil français dispose : «Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article 671 al.1<sup>er</sup> du code civil français dispose : «Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

## الفصل الثاني

الآثار المترتبة عن حق الإرتفاق



## الفصل الثاني

### الآثار المترتبة عن حق الإرتفاق

يعتبر حق الإرتفاق حق عيني، فهو حق ينشأ مراكز قانونية تحدث آثار قانونية، هذه المراكز القانونية تتمثل في العلاقة الناتجة بين صاحب العقار المرتفق وصاحب العقار المرتفق به، إذ ينشأ حقوقاً والتزامات على عاتق كليهما. يلتزم بذلك مالك العقار المرتفق به بعدم التعرض لمالك العقار المرتفق، وعدم القيام بأعمال تعيق استغلال حق الارتفاق. كما يلتزم صاحب العقار المرتفق بالمحافظة على حق الارتفاق وذلك بإجراء أعمال الصيانة قصد المحافظة عليه، واستغلاله وفقاً للغرض الذي أنشأ من أجله، إلى جانب ذلك يترتب على الطرفين حقوق ولعل أهمها تتمثل في حق الاستفادة من حق الارتفاق المقرر وحق مالك العقار المرتفق به طلب التعويض نتيجة الأضرار المترتبة عن ممارسة حق الارتفاق (المبحث الأول).

باعتباره حق فإنه ينشأ مصلحة مشروعة مشمولة بالحماية القانونية، فيمكن أن يحدث تعسف في استعمال الحق من قبل مالك العقار المرتفق، أو العكس أي يحدث تعسف من قبل مالك العقار المرتفق به وذلك بتجاوز حدود صلاحيتهما. فمنح المشرع حق رفع دعاوى قضائية لكلا الطرفين قصد حماية هذا الحق من أي تعسف، وذلك بمختلف الدعاوى القضائية المعمول بهما في القضايا العقارية بصفة خاصة.

غير أنه يحدث أن ينقضي حق الإرتفاق لعدة أسباب قانونية خاصة بحق الارتفاق مباشرة، أو بأسباب عامة وفقاً للقواعد العامة، التي نصّ عليها المشرع الجزائري والتي تؤدي إلى زوال حق الارتفاق، ولا يمكن بعد ذلك لمالك العقار المرتفق الاحتجاج بوجوده، وبالتالي يترتب عن انقضاء حق الارتفاق انقضاء الحماية القضائية، فلا يمكن تقرير هذه الحماية في غياب الحق (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### أطراف حق الإرتفاق

يعتبر مالك العقار المرتفق به ومالك العقار المرتفق أطراف حق الإرتفاق، فتخضع أحكام حق الإرتفاق إلى القواعد المقررة في سند تأسيس حق الارتفاق، فتختلف الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق كل من مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به، حسب المصدر المنشئ لحق الارتفاق.

فإذا كان مصدر انشاء حق الارتفاق يتمثل في التصرف القانوني كالعقد والوصية فالأحكام الواردة في ذات السند، تبين الحقوق الواردة والواجبات المفروضة. غير أنه إذا كانت الأحكام غير واردة في مضمون السند المنشئ لحق الارتفاق، يتم الاستدلال بعرف الجهة، وإذا تبين عدم وجود أحكام لا في السند ولا ضمن عرف الجهة، يتم الرجوع إلى أحكام القانون المنظمة لحق الارتفاق وذلك استناداً للمادة 871 ت.م.ج

يتبين من خلال هذه الأحكام المنظمة لحق الارتفاقات في القانون المدني مدى أحقية كلا الطرفين في حق الارتفاق من حيث استعماله، فإذا كان السند يتضمن فتح عدد معين من النوافذ فلا يجوز لصاحب العقار المرتفق تجاوز هذا العدد المعين، وفي حالة ورود أن نفقات الصيانة تقع على عاتق مالك العقار المرتفق، مما يجعله ملزماً بالتقيد بهذا الالتزام وتنفيذه (المطلب الأول).

كما يتبين من خلال المصدر المنشئ لحق الارتفاق، أحقية والتزام مالك العقار المرتفق به بحق الارتفاق، فإذا وردت التزامات بخصوص حق الارتفاق تقع على مالك العقار المرتفق به وجب عليه تنفيذها، فإذا ورد مثلاً في السند على تكاليف إضافية يتم تحملها مستقبلاً بشأن حق الارتفاق، فهذا الالتزام يخص كلا الطرفين وعليهما التقيد بتنفيذه (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق

يترتب على تقرير حق الإرتفاق مجموعة الحقوق لصاحب العقار المرتفق، تسمح له باستغلال ملكيته بكل سهولة، فإذا تقرر حق ارتفاق المرور للعقار المحصور، فيحق لصاحبه استعمال ذلك الحق وفق ما تضمنه السند المنشئ لحق الارتفاق، هذا من جهة (الفرع الأول)، ومن جهة أخرى يترتب على عاتق مالك العقار المرتفق التزامات يتوجب عليه احترامها وتنفيذها، ففي حق ارتفاق المرور، وجب على مالك العقار المرتفق به استعمال الممر وفق ما يقضي به السند المنشئ لحق الارتفاق (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### حقوق مالك العقار المرتفق

منح المشرع الجزائري والفرنسي من خلال القانون المدني، حقوقا لمالك العقار المرتفق، المتمثلة في حق مالك العقار المرتفق القيام بالأعمال اللازمة لحق الإرتفاق (أولا)، كما منح له حق القيام بالأعمال الخاصة بالصيانة (ثانيا)، وثبوت استعمال حق الإرتفاق وذلك في حالة تجزئة العقار المرتفق أو تجزئة العقار المرتفق به (ثالثا).

### أولا: حق القيام بالأعمال اللازمة

يحق لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الإرتفاق ويحفظه طبقا للمادة 872 ت.م.ج، التي تقابلها نص المادة 697 ق.م.ف (1).

<sup>1</sup> - L'article 697 du code civil français dispose : «Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

يتبين من خلال نص المادة 872 ت.م.ج، أنّ المشرّع الجزائري منح الحق لمالك العقار المرتفق لاستعمال حقه في الإرتفاق، ومنحه الوسيلة ليتمكن من الاستفادة من هذا الإستعمال، فوجب عليه القيام بما هو لازم من أعمال (1).

يجب أن تكون هذه الأعمال التي يباشرها صاحب العقار المرتفق على حق الإرتفاق لازمة، بمعنى إذا لم يتم القيام بها سيؤدي ذلك إلى حدوث خطر ومثال ذلك اصلاح جدار في حالة انهيار (2). تعود مسألة تحديد الخطورة إلى القاضي فهي تقديرية مستعينا بالخبراء (3).

### ثانيا: حق القيام بأعمال الصيانة

يحق لمالك العقار المرتفق القيام بأعمال الصيانة للمحافظة على حق الإرتفاق الذي قرّر لفائدته، وذلك كأن يقوم بصيانة قنوات جر المياه لتفادي تأكسدها مع مرور الوقت. وتعبيد الطريق ورصفه في حالة الإرتفاق بالمرور (4).

يثبت حق استعمال حق الإرتفاق لصاحب حق الإرتفاق على العقار المرتفق فقط، فلا يجوز له استعماله على عقارات أخرى، فإذا تقرر حق ارتفاق مرور لمنزل فلا يمكن أن يتم استعماله للمنازل المتاخمة، ويتحول بذلك إلى طريق عام ويحدث ضرر للعقار المرتفق به (5). وتتنطبق عليه نص المادة 697 ق.م.ف السالفة الذكر.

### ثالثا: ثبوت استعمال حق الإرتفاق في حالة تجزئة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به

تصدت الفقرة الأولى للمادة 876 ت.م.ج لهذه الحالة، على أنه إذا جزئ العقار

<sup>1</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> - BRUGUTERE Jean-Michel, «Du droit de passer sur un fonds voisin aux fins d'effectuer des réparations sur son propre fonds», Revue de la recherche juridique-droit prospectif, N° 77, 1999, p. 131 et p. 132.

<sup>3</sup> - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 228.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 303 وص 304. أنظر كذلك: قصي سلمان، مرجع سابق، ص 165.

<sup>5</sup> - TERRÈ François et SIMLER Philippe, Op.cit., p. 681 et p. 682. Voir aussi: ESMEIN Paul et PONSARD André, Op.cit., p. 116.

المرتفق بقي الإرتفاق مستحقا لكل جزء منه مالم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به، وهذا ما أشارت إليه أيضا الفقرة الأولى للمادة 700 ق.م.ف (1).

يتّضح من خلال نص المادة 876 في فقرتها الأولى أنّه في حالة تجزئة العقار المرتفق فإنّ حق الإرتفاق لا يتأثر بذلك، فهو يبقى لخدمة كل أجزاءه، غير أنّه لا يمكن اعتماد هذه القاعدة بصورة دائمة، فإن تقرر العمل بها وجب أن لا يكون عبء مضاف على العقار المرتفق به (2).

فيظهر ذلك على سبيل المثال إذا كان الإرتفاق ارتفاقا بالمرور، ويتم تجزئة العقار المرتفق، فيشمل هذا الإرتفاق لكل أجزاءه، مع بقاء ممارسة كل ملاك هذه الأجزاء، المرور عبر نفس الممر الأصلي، فلا يمكن تقرير ممر مستقل لكل مالك، لأنّ في ذلك احداث زياد في العبء على العقار المرتفق به، وهذا ما نصت عليه كذلك الفقرة الثانية من المادة 700 ق.م.ف (3).

تنص كذلك الفقرة الأولى للمادة 877 ت.م.ج بأنّه إذا جزئ العقار المرتفق به، بقي حق الإرتفاق واقعا على كل جزء منه، يتبيّن من نص المادة أنّه إذا حدث وأن جزئ العقار المرتفق به، لأي سبب من الأسباب كالقسمة أو بيع جزء فيبقى حق الإرتفاق على كامل أجزاء العقار المرتفق به.

وإذا كان موضوع حق الإرتفاق في صورته السلبية كعدم البناء على مساحة معيّنة من

---

<sup>1</sup> - L'article 700 al.1<sup>er</sup> du code civil français dispose : « Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée. »

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - حسين كيره، مرجع سابق، ص 309. أنظر أيضا: رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 542.

<sup>3</sup> - L'article 700 al.2<sup>ème</sup> du code civil dispose : «...ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit »

<https://www.legifrance.gouv.fr>

للعقار المرتفق به، فيبقى الحال كما هو بعد تجزئته، حيث يظل كل جزء من هذه المساحة محملاً بارتفاق عدم البناء (1).

## الفرع الثاني

### التزامات مالك العقار المرتفق

يتحمّل مالك العقار المرتفق التزامات، لا يجوز عليه تجاوزها، فمالك العقار المرتفق به لا يتحمل إلا ممارسة حق الارتفاق (2). فرض المشرع الجزائري والفرنسي من خلال القانون المدني، التزامات على عاتق مالك العقار المرتفق، فوجب عليه التقيّد بشروط استعمال حق الإرتفاق، وتنفيذ حق الإرتفاق في حدود الغرض المطلوب، وعدم إضافة أعباء أخرى (أولاً)، كما فرض عليه تحمل نفقة الأعمال الضرورية لحق الإرتفاق (ثانياً)، وعدم اختراقه لحق الإرتفاق (ثالثاً).

#### أولاً: التقيّد بشروط استعمال حق الإرتفاق

جاء في نص المادة 872 ت.م.ج على أنه: «.....ويجب عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به ولا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الإرتفاق.» (3)

يتبيّن من خلال هذه المادة الالتزامات التي تقع على عاتق مالك العقار المرتفق والمتمثلة

فيما يلي:

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 547.

فيلاحظ أنّ حق مالك العقار المرتفق في حق الإرتفاق يبقى قائماً حتى ولو تمت تجزئة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به. : «Le propriétaire du fond servant n'est tenu que de supporter l'exercice de la servitude» - 2 BIHR Philippe, Droit civil général, 13<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 2000, p. 216.

2- تجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع الجزائري في النص العربي للمادة 872 ت.م.ج وقع في خطأ مادي، إذ بدلاً أن يرد كلمة (ما يجد) ذكر كلمة (ما يوجد) رغم وجود فارق كبير بين المعنيين.

بينما النص الفرنسي كان أدق في الدلالة على المعنى المقصود حين ذكر في فقرة مستقلة ما يلي:

«Les besoins nouveaux du fonds dominant ne peuvent entraîner aucune aggravation de la servitude»

أنظر: علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 247.

أ. تنفيذ حق الإرتفاق في حدود الغرض المطلوب

لا يحق لمالك العقار المرتفق أن يغير في موضع حق الإرتفاق، دون موافقة مالك العقار المرتفق به. كما لا يحق له كذلك أن يغير من نوع الإرتفاق، فإذا كان له حق ارتفاق المرور فلا يجوز له استعمال الطريق لوضع قنوات المياه بتوصيلها لعقاره (1)، وإذا كان ارتفاق حق المرور مقصوراً على المشي فقط، فلا يحق لمالك العقار المرتفق أن يمر باستعمال المركبات والمواشي (2).

ب. عدم إضافة أعباء أخرى لحق الإرتفاق

لا يحق لمالك العقار المرتفق إضافة أعباء في ممارسته لحق الارتفاق المقرّر على العقار المرتفق به، فإن كانت وسيلة المرور تتحدد في المشي، فلا يمكنه أن يستعمل السيارات (3)، أو بإضافة مستلزمات عقار آخر يملكه ولو كان متاخماً لعقاره الأول (4). لمعرفة إن كان الإستعمال يزيد في عبء العقار المرتفق به أو كونه غير مطابق للسند أو لوضع اليد، فالأمر متروك لتقدير القاضي، يفصل فيها بحسب ظروف الأحوال، وحالة الأمكنة، واحتياجات العقارات المرتفقة، والضرر الذي يلحق صاحب العقار المرتفق به (5).

كما يجب على مالك العقار المرتفق استعمال حق الإرتفاق، على الطريقة التي لا ينشأ عنها إلا أقل ضرر، فإن استعمله بطريقة يضر بها العقار المرتفق به دون مبرر، قامت بذلك مسؤولية مالك العقار المرتفق (6).

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 548.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1372.

3- مرجع نفسه.

4- عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 1656.

5- محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص 547.

6- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 548.

ثانياً: تحمل نفقة الأعمال الضرورية لحق الإرتفاق

تكون نفقة المنشآت اللازمة لاستعمال حق الإرتفاق والمحافظة عليه على مالك العقار المرتفق، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى للمادة 874 ت.م.ج، ما لم يشترط خلاف ذلك. يتبين من خلال نص المادة أنّ نفقة الأعمال الضرورية لاستعمال حق الإرتفاق والمحافظة عليه تكون على عاتق مالك العقار المرتفق، باعتباره المستفيد من هذا الحق<sup>(1)</sup>، وفي حالة إذا كان مالك العقار المرتفق هو المبادر في الإصلاحات الضرورية لحق الإرتفاق، فيكون وحده من يتحمل نفقة هذه الأعمال، دون مالك العقار المرتفق به<sup>(2)</sup>.

غير أنه إذا ارتكب مالك العقار المرتفق خطأ في تنفيذ هذه الأعمال، فنفتتها تكون على عاتقه دون مالك العقار المرتفق به<sup>(3)</sup>. غير أنّ هذه القاعدة ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها في السند المنشئ لحق الإرتفاق وذلك كأن يتفق مالك العقار المرتفق مع مالك العقار المرتفق به، على اشتراك تلك النفقات بينهما<sup>(4)</sup>، هذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة 698 ق.م.ف<sup>(5)</sup>.

فبالنسبة لحق ارتفاق الحائط المشترك، إذا لم يعد صالحاً للغرض الذي خصص له، فإنّ نفقة ترميمه وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه، هذا ما نصت عليه الفقرة

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1375. أنظر كذلك: رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 549.

<sup>2</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 79.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 305. أنظر أيضاً: عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1375.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 305.

<sup>5</sup> - L'article 698 du code civil français dispose : «Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire» <https://www.legifrance.gouv.fr>



الثانية من المادة 704 ت.م.ج، وهذا ما أخذ به المشرع الفرنسي كذلك في نص المادة 655 ق.م.ف (1).

إذا أراد أحد الشريكين أن يزيد في قوة البناء من الحد اللازم فيتحمل في هذه الحالة وحده الزيادة لأن مصلحته اقتضتها وإذا لم يدفع الشريك حقه في اصلاح الجدار فيمكن أن يتخلص من الاشتراك في النفقات بالتخلي عن ملكية ارتفاق الحائط، ولا يجوز التخلي على هذا الحق إن كان مسندا لبناية تعود لملكيته. هذا ما نصت عليه المادة 656 ق.م.ف (2)، ولا يوجد مقابل لهذه المادة في القانون المدني الجزائري.

ينص المشرع الفرنسي على أن نفقات تسييج الحائط المشترك تكون مشتركة غير أنه يمكن للشريك الآخر عدم المساهمة في النفقات، وبالتالي يجب عليه التخلي عن اشتراكه في ارتفاق الحائط وهذا ما نصت عليه المادة 667 ق م ف (3).

وما يلاحظ أيضا أنّ المشرع الجزائري قد نصّ على حالة اصلاح الحائط أو تجديده عندما يصبح غير صالح للغرض الذي خصص له وفقا للمادة 704 ت.م.ج سالفه الذكر، أمّا إذا تجاوز وهن الحائط ذلك الحد وخيف سقوطه أو تهدمه فلم ينص المشرع الجزائري على ذلك (4).

<sup>1</sup> - L'article 655 du code civil français dispose : «La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article 656 du code civil français dispose : «Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article 667 du code civil français dispose : «La clôture mitoyenne doit être entretenu à frais communs ; mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - قاشي علال، مرجع سابق، ص 136.

أجاز المشرع الجزائري لكل مالك أن يقوم بتعلية الحائط المشترك، إذا كانت له مصلحة جدية في ذلك، وفي هذه الحالة يصبح الجزء المعلي ملكية خاصة للجار الذي قام بالتعلية، ويبقى الجزء السفلي مشتركاً، وإذا قام أحد المالكين بتعلية الحائط فإنه يتحمل وحده نفقات هذه التعلية. وإذا اقتضى الأمر إعادة بناء الحائط السفلي لیتحمل التعلية فإن الراغب في التعلية يتحمل نفقات إعادة البناء لوحده، ولا يستطيع أن يلزم جاره بتعويض نصف نفقات إعادة بناء الحائط. كما يجب على الجار الذي يرغب في التعلية واقتضى ذلك تسميك الجدار السفلي، أن يجعل التسميك في جهته بقدر الإمكان لا في جهة جاره، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 705 ت.م.ج السالفة الذكر.

تنص المادة 706 ت.م.ج على أنه: «يمكن للجار الذي لم يسهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكاً في الجزء المعلي إذا هو دفع نصف ما أنفق عليه وفيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة»

يتبين من خلال المادة أنّ القانون منح للجار الذي لم يساهم في التعلية، في أن يصبح شريكاً في الجزء المعلي بقوة القانون إذا دفع نصف نفقات التعلية ونصف قيمة الأرض التي وقع عليها التسميك<sup>(1)</sup> وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في المواد 660 و661 ق.م.ف<sup>(2)</sup> نصّ كذلك المشرع الفرنسي ضمن المادة L.152-21 من القانون

<sup>1</sup> - سرايش زكريا، مرجع سابق، ص 40.

<sup>2</sup> - L'article 660 du code civil français dispose : «Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article 661 du code civil français dispose : «Tout propriétaire joignant un mur à la faculté de la rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

الريفي والصيد البحري على التزام الشركاء في تحمل المصاريف والتكاليف المتعلقة بالحائط المشترك (1).

ما تجدر الإشارة إليه أنّ نفقات إعادة ترميم، وصيانة الحائط المشترك، تكون على عاتق الشركاء، أي مالك العقار المرتفق، ومالك العقار المرتفق به، إلا إذا بادر أحد منهما بتعلية الحائط، وذلك بإرادته فتكون النفقات على عاتقه فقط، دون الشريك الآخر ويمكن القول أنّها التزامات مشتركة ما بين الطرفين.

### ثالثا: عدم اختراق حق الإرتفاق

يتمثل هذا الإلتزام في عدم الزيادة في عبء الإرتفاق وهذا ما نصت عليه المادة 702 ق.م.ف (2)، فمتى تم فرض حق الإرتفاق امتنع تعديله إلا باتفاق الطرفين، وتسري هذه القاعدة على كل من مالك العقار المرتفق به، ومالك العقار المرتفق (3).

<sup>1</sup> - L'article L.152-21 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «Les propriétaires de fonds voisins ou traversés ont la faculté de server des travaux faits en vertu de l'article L.152-20, pour l'écoulement des eaux et de leurs fonds.

Ils supportent dans ce cas:

-une part proportionnelle dans la valeur des travaux don't ils profitent;

-les dépenses resultant des modifications que l'exercice de cette faculté peut rendre nécessaires:

-pour l'avenir, une part contributive dans l'entretien des travaux devenus communs.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article 702 du code civil français dispose :« De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 472.

يترتب جزاء على مالك العقار المرتفق، في حالة إذا ما أخلّ بالتزاماته، فيلزم بإعادة الوضع إلى ما كان عليه، وكذلك الحكم بالتعويض، إن كان له داعيا في ذلك، وتعود مسألة تحديد الجزاء للسلطة التقديرية للقاضي<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني

#### حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به

يترتب على تقرير حق الإرتفاق مجموعة الحقوق لصاحب العقار المرتفق به، تسمح له باستغلال هذا الحق إلى جانب مالك العقار المرتفق، فإذا تقرر حق ارتفاق المرور للعقار المحصور، فيحق أيضا لصاحب العقار المرتفق به استغلال هذا الحق وفق ما تضمنه السند المنشئ لحق الارتفاق، هذا من جهة (الفرع الأول).

ومن جهة أخرى يترتب على عاتق مالك العقار المرتفق به التزامات يتوجب عليه احترامها وتنفيذها، ففي حق ارتفاق المرور، وجب على مالك العقار المرتفق به استعمال الممر وفق ما يقضي به السند المنشئ لحق الارتفاق، وعدم الانتقاص من قيمته (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### حقوق مالك العقار المرتفق به

أقرّ المشرع الجزائري والفرنسي من خلال القانون المدني، حقوقا لمالك العقار المرتفق به، المتمثلة في جواز تغيير الموضع الأصلي لحق الإرتفاق، وذلك بعد استشارة مالك العقار المرتفق، وأن يحقق هذا التغيير فائدة للعقار المرتفق به، وأن لا يحدث هذا التغيير ضرر لمالك العقار المرتفق (أولا)، حق الاشتراك في ممارسة حق الإرتفاق (ثانيا)، وحق طلب إزالة حق الإرتفاق على الأجزاء التي لا يشملها الإرتفاق (ثالثا).

<sup>1</sup> - عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 986.

أولاً: جواز تغيير الموضع الأصلي لحق الإرتفاق

جاء في نص المادة 875 ت.م.ج على أنه: «ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الموضع القائم أو أن يبدل الموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الإرتفاق بموضع آخر غير أنه إذا كان الموضع الذي عين أصلاً قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الإرتفاق، أو أصبح الإرتفاق مانعاً من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الإرتفاق إلى موضع آخر من العقار، أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضي الأجنبي بذلك، كل هذا متى كان استعمال الإرتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق»

يتضح من خلال نص المادة مراعاة الشروط التالية من طرف مالك العقار المرتفق به:

أ. وجوب استشارة مالك العقار المرتفق

لا يحق لمالك العقار المرتفق به، أن يغير الموضع الأصلي لحق الإرتفاق دون استشارة مالك العقار المرتفق في ذلك. في حين إذا رفض مالك العقار المرتفق، يحق لمالك العقار المرتفق به اللجوء للقضاء، ولقاضي الموضوع السلطة التقديرية في ذلك، كما يجب على مالك العقار المرتفق به اقتراح موضع آخر، يستعمله مالك العقار المرتفق بدلاً من الموضع الأصلي، وكان من المحبذ أن يكون الموضع الجديد في نفس العقار المرتفق به، كما يجوز أن يكون في عقار آخر مملوك لصاحب العقار المرتفق به، أو مملوك لشخص أجنبي إذا وافق هذا الأخير على ذلك (1).

يتم قبول طلب تغيير الموضع الأصلي لحق الإرتفاق، بشرط أن يصبح الموضع الذي عين في الأول يزيد في عبء الإرتفاق، أو أن يصبح حق الإرتفاق في وضعه الأول مانعاً،

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1385.

من ترميمات يمكن أن يحدثها مالك العقار المرتفق به في عقاره، ومثال ذلك إرادة مالك العقار المرتفق به بإقامة أسوار لعقاره، غير أن الوضع الأول لحق الإرتفاق يمنع القيام بذلك (1).

ب. تغيير موضع حق الارتفاق يحقق فائدة للعقار المرتفق به

قد يصبح الموضع المتفق عليه بالإضافة في عبء الإرتفاق (2)، كأن يكون حق إرتفاق المرور، ويريد مالك العقار المرتفق به أن يقيم أبنية مفيدة لعقاره، ولكنها تسد الطريق الذي يستعمل فيه حق ارتفاق المرور، فيحق له حينئذ أن يطلب نقل الطريق إلى مكان آخر، حتى يتمكن من إقامة هذه الأبنية (3).

ج. أن لا يحدث التغيير في موضع حق الإرتفاق ضرر بمالك العقار المرتفق

يجب أن يكون استعمال حق الإرتفاق في المكان الجديد ميسورا لهذا المالك، مثلما كان ميسورا به من قبل، وهذه المسألة تخضع للسلطة التقديرية للقاضي (4)، تبعا لذلك فإذا توافرت إحدى هذه الشروط، فلا يجوز لمالك العقار المرتفق، رفض تغيير الموضع الأصلي لاستعمال حق الإرتفاق (5). إنما إذا عارض مالك العقار المرتفق في ذلك وجب اجباره عليه، باعتباره مسيئا لاستعمال حقه، ولسوء نيته (6).

نصّ المشرع الفرنسي على إمكانية تغيير الموضع الأصلي لحق الارتفاق في المادة 701 ق.م.ف، وحدد نفس الشروط التي تضمنتها المادة 875 ت.م.ج سالفه الذكر (7). أكدت

1- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 336-338. أنظر كذلك: علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 235.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 552.

3- عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 996 وص 997.

4- مرجع نفسه، ص 997.

5- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 552. أنظر أيضا: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 319.

6- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 232.

7 - L'article 701 du code civil français dispose :« Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser» <https://www.legifrance.gouv.fr>

المحكمة العليا في إحدى قراراتها رقم 593347، مؤرخ في 2010/05/13، على أنه: "بإمكانية مالك العقار المرتفق به بنقل حق الإرتفاق فالمبدأ يمكن نقل حق الإرتفاق إلى موضع آخر من العقار، متى كان استعماله في وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق، بالقدر الذي كان ميسورا به في وضعه السابق" (1).

#### ثانيا: حق الاشتراك في ممارسة حق الإرتفاق

يحق لمالك العقار المرتفق به الاشتراك في استعمال الممر، أو ري أرضه من قناة جر المياه، أو صرف المياه الزائدة في المصرف، بشرط أن لا يعوق ذلك حق الإرتفاق، هذا مع الالتزام بالمشاركة في النفقات اللازمة لصيانته وحفظه (2) تنطبق عليه نص المادة 699 ق.م.ف.(3).

يحق للجار الذي يطلب منه إقامة منشآت على أرضه أن يطالب بالاستعمال المشترك لهذه المنشأة، على أن يساهم بنصف تكاليف الإنجاز والصيانة، وفي هذه الحالة لا يستحق أي تعويض. وعندما لا يطالب باستعمال مشترك لهذه المنشأة، إلا بعد الشروع في الأشغال أو الانتهاء منها، فعلى صاحب الطلب أن يتحمل بمفرده المصاريف الزائدة المترتبة على التغييرات المحتمل إدخالها على المنشأة (4).

أما بالنسبة للأعمال التي أجازها المشرع الجزائري لمالك الحائط المشترك فتتبين من خلال المادة 704 ت.م.ج، سالف الذكر، بحيث سمح للشريك حق استعمال الحائط المشترك شريطة ألا يتعارض هذا الاستعمال مع الغرض الذي أعد له الحائط، وألا يحول دون استعمال الشريك الآخر، له وألا يحمل الحائط فوق طاقته. كما يتقيد بعدم فتح مطلات، أو مناور، لأن هذا يتعارض مع الغاية من الحائط، وهو ستر كل من العقارين المفصولين، اللهم إلا إذا اكتسب

<sup>1</sup>- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 593347، مؤرخ في 2010/05/13، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2010، ص 208.

<sup>2</sup>- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 312.

<sup>3</sup> - L'article 699 du code civil français dispose: «dans le cas même ou le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude. Il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due. » <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup>- أنظر: المادة 97 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

هذه المطلات والمناور بالتقادم، فلا يطلب بسدها. وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في المادة 675 ق م ف (1). يحق للشريك تعلية (2) الحائط المشترك وهذا ما نصت عليه المادة 705 ت.م.ج إذا كانت له مصلحة جدية (3). يمكن اكتساب الجزء المعلي بالتقادم إذا اسند الجار الذي لم يشترك في التعلية مبانيه إلى هذا الجزء واستمرت مدة التقادم ودون أن يكون هذا محمولا على سبيل التسامح من طرف الجار وهذا الحق مقرر في القوانين الوضعية في المادتين 704، 705 ت.م.ج. كما يجوز للشريك أن يقوم ببناء حائط آخر مساند للحائط الفاصل على بعد 54 ميليمتر وهذا وفقا لنص المادة 657 ق.م.ف (4).

<sup>1</sup> - L'article 675 du code civil français dispose : «L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - وهذا ما نصت عليه المادة 658 ق.م.ف

L'article 658 du code civil français dispose : «Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

وإذا كان الحائط لا يحتمل التعلية فمن بادر بتعليته عليه إعادة بناءه والمصاريف تكون على عاتقه وهذا ما نصت عليه المادة 659 ق.م.ف

L'article 659 du code civil français dispose : «Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - تنص المادة 705 ت.م.ج على أنه: «للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط المشترك أن يعليه بشرط أن لا يلحق بشريكه ضررا بليغا، وعليه أن يتحمل وحده نفقة التعلية وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئا من متانته. فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في التعويض.»

<sup>4</sup> - L'article 657 du code civil français dispose : «Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



وما تجدر الإشارة إليه أنّ هذه الحقوق المقررة لصاحب مالك الحائط المشترك باعتباره مالك العقار المرتفق به، فهي حقوق مقررة أيضا للشريك والذي يعتبر مالك العقار المرتفق. وبالتالي هي حقوق مشتركة لكلا الطرفين.

### ثالثا: حق طلب ازالة حق الإرتفاق على الأجزاء التي لا يشملها الإرتفاق

جاء في نص المادة 877 ت.م.ج بأنه: «إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الإرتفاق واقعا على كل جزء منه. في حين إذا كان حق الإرتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء وكان لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب زوال هذا الإرتفاق عن الجزء الذي يملكه». يتبين لنا من خلال نص المادة، أنه إذا كان مضمون حق الإرتفاق هو في عدم البناء، على مساحة معينة من الأرض المرتفق بها، ظلّ الوضع كما هو بعد تجزئة هذه الأرض، حيث يظل كل جزء من هذه المساحة محملا بارتفاق عدم البناء رغم تجزئتها.

غير أنه من جهة أخرى، فإذا كان استعمال حق الإرتفاق محصورا في بعض الأجزاء التي انقسم إليها العقار المرتفق به، فلمالك كل جزء من الأجزاء الأخرى، طلب ازالة هذا الحق عن الجزء الذي يملكه.

ولشرح ذلك فإذا كان موضوع حق الإرتفاق هو المرور، في موضع معين من الأرض المرتفق بها، ثم جزئ هذه الأرض فإنّ الجزء الذي يقع فيه طريق المرور هو الذي يظل محملا بحق الإرتفاق، أمّا الأجزاء الأخرى، فيحق لأصحابها طلب ازالة حق الإرتفاق عن أجزائهم<sup>(1)</sup>. بالرغم من ذلك فإنّ مالك العقار المرتفق به يتمتع بسلطة خاصة، فيمكنه أن يعدّل، حتى ولو كان بموجب سند واضح ودقيق<sup>(2)</sup>. يلاحظ أن المشرع الفرنسي لم ينص على

<sup>1</sup> - عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 983 و ص 984.

<sup>2</sup> - «Le propriétaire du fond servant détient un pouvoir particulier, il peut modifier, serait-ce à l'encontre d'un titre clair et précis»: ATIAS Christian, Droit civil-les biens, 11<sup>ème</sup> éd, Litec, Paris, 2011, p. 384.

هذه الحالة في القانون المدني.

## الفرع الثاني

### التزامات مالك العقار المرتفق به

يجب أن يتحمّل مالك العقار المرتفق به لحق الارتفاق مثل ما هو موجود. كما يجب عليه احترام حق مالك العقار المرتفق (1). فرض المشرع الجزائري والفرنسي من خلال القانون المدني، التزامات على عاتق مالك العقار المرتفق به، فوجب عليه الامتناع عن الانتقاص من حق الارتفاق (أولاً)، مباشرة مالك العقار المرتفق به لأعمال إضافية والمتمثلة في واجب تحمل أعباء نقل حق الإرتفاق (ثانياً)، تحمل الأعباء الإضافية (ثالثاً) والسماح لمالك العقار المرتفق بتمرير المياه (رابعاً).

### أولاً: عدم الانتقاص من حق الإرتفاق

جاء في الفقرة الأولى للمادة 875 ت.م.ج على أنه: «لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الإرتفاق أو أن يجعله شاقاً.....» وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في الفقرة الأولى من المادة 701 ق.م.ف السالفة الذكر. يتّضح من خلال نص المادة، أنه يتوجب على مالك العقار المرتفق به أن لا يحدث أيّ عمل يؤدي إلى الانتقاص من استعمال هذا الحق، (2) ومثال ذلك تضيق الممر في حالة حق الإرتفاق بالمرور، أو غرس مزروعات أو أشجار تعيق المرور (3).

<sup>1</sup> - «Le propriétaire du fonds servant doit subir la servitude, telle existe. Il doit respecter le droit du propriétaire du fonds dominant»: BUFFELAN-LANORE Yvaine et LARRIBAU-TERNEYRE Virginie, Op.cit., p. 205.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 552. أنظر كذلك: توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 339. أنظر أيضاً: قصي سلمان، مرجع سابق، ص 167.

<sup>3</sup> - توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 339.

فلا يحق لصاحب العقار المرتفق به الذي تقررت له نوافذ من جهة جاره، أن يختار هذه الجهة لوضع أشياء تمنع النور، وقاضي الموضوع هو الذي يقرر ما إذا كان العمل الذي قام به مالك العقار المرتفق به، قد قام بالمساس بحق الإرتفاق أم لا، مراعيًا في ذلك عدّة أمور منها، وضع الأماكن، مضمون السند المنشئ لحق الإرتفاق، النية المحتملة للطرفين، والضرر الذي لحق مالك العقار المرتفق (1).

### ثانياً: أعباء نقل حق الإرتفاق

تقع أعباء نقل استعمال حق الإرتفاق إلى الموضع الجديد على عاتق مالك العقار المرتفق به، حيث تم النقل لفائدته (2)، ولا يستحق مالك العقار المرتفق أي تعويض عن هذا النقل، باعتبار لم يصبه من جرائه أي ضرر (3)، ويلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم ينص صراحة على هذا الالتزام، لكن بالرجوع إلى الفقرة الثانية للمادة 874 ت.م.ج التي تنص على أنه: «وإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك المنشآت على نفقته، جاز له دائماً أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله، أو بعضه لمالك العقار المرتفق»،

يستخلص من خلال هذه الفقرة، أنّ المشرع الجزائري منح لمالك العقار المرتفق إمكانية التخلص من هذا العبء وذلك بطريقتين:

- إمّا الترك الكلي، وصورته أن يكون حق الإرتفاق منصبا على كل العقار المرتفق به كالإرتفاق باستخراج الأحجار من محجر.

- إما عن طريق الترك الجزئي عن الجهة فقط التي يباشر فيها حق الإرتفاق.

كما تضيف الفقرة الثالثة من المادة 874 ت.م.ج على أنه: «وإذا كانت المنشآت نافعة أيضاً لمالك العقار المرتفق به كانت نفقة الصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود على كل منهما بالفائدة.» ينطبق على هذه الحالة حق الإرتفاق بالمرور على سبيل المثال، ويكون

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 141 و ص 142.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 552.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1386.

الطريق المخصص لمرور مالك العقار المرتفق، يمر منه أيضا مالك العقار المرتفق به، فتعود الفائدة بقدر متساوي عليهما، وبالتالي تكون نفقة الصيانة مشتركة بين المالكين (1). يلاحظ أنّ المشرّع الفرنسي لم ينص على هذه الحالة في القانون المدني.

### ثالثا: الأعباء الإضافية

جاء في نص المادة 873 ت.م.ج على أنه: «لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بمنشآت لمصلحة العقار المرتفق إلا إذا كانت المنشآت إضافية يقتضيها استعمال الإرتفاق على الوجه المألوف ما لم يوجد شرط يخالف ذلك» يتبين من خلال نصّ المادة أنّ صاحب العقار المرتفق به يلتزم بالقيام بعمل ثانوي، لا يكون هو أصل مضمون الإرتفاق، بل يكون عملا إضافيا تابعا له، ويقتضيه استعمال حق الإرتفاق على الوجه المألوف (2).

ينجم عن إخلال مالك العقار المرتفق به بما يجب عليه، كان الجزاء إلزامه بإعادة الوضع إلى ما كان عليه، بحيث تعتبر إعادة الحالة إلى ما كانت عليه من التكاليف العينية التي تلازم العقار في أي يد يكون، ومن ثم يطالب بها مالك العقار المرتفق به، وكل من يخلفه في ملكية هذا العقار (3)، وكذلك الحكم بالتعويض إن كان له مقتضى (4). لم ينص كذلك المشرّع الفرنسي على هذه الحالة في القانون المدني.

### رابعا: السماح بتمرير المياه

فرض المشرّع الجزائري على المالك، بأن يسمح بوضع قنوات أو أنابيب، تسمح بمرور المياه إلى ملك الجار الذي يحوز رخصة استغلال الموارد المائية، كما يجب على المالك أن يسمح بوضع ما يؤدي إلى صرف مياه الأراضي، وكل هذا في مقابل تعويض مسبق وعادل لمصلحة المالك طبقا لنص المادة 94 من القانون رقم 05-12. كما يتعيّن على المالك أن

1- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 83.

2- مرجع نفسه.

3- عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 995.

4- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 552. أنظر كذلك: عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 986.

يسمح لجاره المقابل، بأن يستخرج المياه من أرضه، إذا كان ذلك ضرورياً، ويكون ذلك لمصلحة الجار الذي له رخصة استغلال المياه أو امتياز فقط، ويستحق المالك تعويضاً مسبقاً وعادلاً طبقاً لنص المادة 96 من القانون رقم 05-12.

كما فرض المشرع الجزائري على صاحب العقار السفلي أن يتلقى المياه المتدفقة طبيعياً من العقار العلوي، والمتمثلة في مياه الأمطار والثلوج والينابيع غير المجمعة وهذا ما نصت عليه المادة 98 من القانون رقم 05-12.

كما يجب على صاحب العقار السفلي، أن يسمح بمرور المياه التي استخرجت من العقار العلوي، نتيجة أشغال باطنية أو تنقيب، ويحق لأصحاب العقارات السفلى المطالبة بتعويض في حالة حدوث ضرر نتيجة تدفق هذه المياه طبقاً لنص المادة 99 من القانون رقم 05-12<sup>(1)</sup>. فيلاحظ أنها التزامات ترد على عاتق مالك العقار المرتفق به لتحقيق المنفعة الخاصة للجار كتمرير قنوات المياه.

### المبحث الثاني

#### حماية حق الإرتفاق وانقضائه

لا يكون للحق مهما كانت طبيعته وجود قانوني، إن لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه، وباعتبار حق الإرتفاق من الحقوق العينية، تستوجب الحماية القانونية لهذا الحق من كل تعدي.

أقر القانون حماية خاصة لحق الإرتفاق، يخول لمالك العقار المرتفق، ومالك العقار المرتفق به باستعمال حقهما في الدفاع عن حق الإرتفاق المقرر لفائدة العقار المحصور من جهة وهذا

<sup>1</sup> - سرايش زكريا، مرجع سابق، ص 43. أنظر في ذلك أيضاً: المواد 94، 96، 98 و99 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

لا يعني أنّ مالك العقار المرتفق به مستثنى من حق رفع الدعاوى القضائية، وإنّما له الحق المطلق في حماية حق الارتفاق.

كما خوّل المشرّع عدّة وسائل قانونية، لحماية حق الإرتفاق وذلك من خلال مختلف الدعاوى القضائية المقرّرة قانونا، فالحق المجرد من دعوى قضائية، يكون له وجود مادي دون الوجود القانوني، فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة الدفاع عنه في حالة الاعتداء سواء من أحد أطراف حق الإرتفاق، أو من طرف الغير (المطلب الأول).

يعد الأصل أنّ حق الإرتفاق دائم بدوام العقار المرتفق به، غير أنّه معرض للزوال وذلك بتوفر سبب من الأسباب التي حددها المشرّع الجزائري، فتنقضي الحماية القانونية لحق الإرتفاق بزواله، كما تنقضي كل الآثار المترتبة عنه من حقوق والتزامات، ولا يمكن لأطراف حق الارتفاق الاحتجاج بوجوده (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الحماية القضائية لحق الإرتفاق

منح المشرّع الجزائري لمالك العقار المرتفق حق رفع الدعاوى القضائية، قصد حماية حق الارتفاق من كل تعسف ناتج من طرف مالك العقار المرتفق به، سواء كان مالكا أو حائزا (الفرع الأول)، كما منح المشرّع الجزائري لمالك العقار المرتفق به، حق رفع الدعاوى القضائية كذلك قصد حماية حق الارتفاق من سوء استعمال مالك العقار المرتفق لهذا الحق، فيحق لمالك العقار المرتفق به دفع كل اعتداء على هذا الحق بالوسائل القانونية المشروعة، وذلك بصفته مالك أو حائزا للعقار المرتفق به (الفرع الثاني)، تظهر عدة منازعات حول حقوق الإرتفاق على مختلف الجهات القضائية (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### الدعاوى المقررة لمالك العقار المرتفق

يمكن لمالك العقار المرتفق حماية حق الارتفاق الذي تقرّر لصالحه بمختلف الدعاوى القضائية سواء كانت دعوى عينية في حالة كونه مالك عن طريق دعوى الإقرار بحق الارتفاق (أولاً)، أو عن طريق دعاوى الحيازة حالة كونه حائزاً المتمثلة في دعوى وقف الأعمال الجديدة، دعوى منع التعرض، ودعوى استرداد الحيازة (ثانياً).

#### أولاً: دعوى الإقرار بحق الارتفاق

يجوز لمالك العقار المرتفق رفع دعوى الإقرار بحق الارتفاق، «Action confessoire de servitude»<sup>(1)</sup> فهذه الدعوى مقررة لمن يدعي بوجود حق ارتفاق الذي يمنع ممارسته، أو دعوى الاعتراف بحق الارتفاق يرفعها على مالك العقار المرتفق به أو أي حائز له، فهي تماثل دعوى الاستحقاق «Action en revendication» بالنسبة لحق الملكية<sup>(2)</sup>.

بيدي فيها المدعي تمكينه من استعمال حق الارتفاق كما له أن يطلب هدم المنشآت التي أقيمت مخالفة لحق الارتفاق<sup>(3)</sup>، كإزالة المباني في حالة الارتفاق بعدم البناء<sup>(4)</sup>، كما يمكن له أن يطلب بتقرير الغرامة التهديدية، وذلك لإلزام المدعى عليه على تمكينه من استعمال حقه<sup>(5)</sup>.

يتجلى الأساس القانوني لدعوى الإقرار بحق الارتفاق من خلال المادة 693 ت.م.ج السالفة الذكر، التي تسمح لمالك العقار المرتفق بطلب تقرير حق الارتفاق، أو وجوده أصلاً

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 306. أنظر كذلك: CORNU Gérard, Op.cit., p. 493

«L'action confessoire est accordée à celui qui prétend droit à une servitude à laquelle on met empêchement»: CHAVEGRIN Pierre, Op.cit., p. 26.

<sup>2</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 137 وص 138.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 550.

<sup>4</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 76.

<sup>5</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 550.

وحمايته حالة التعدي عليه بإثبات وجوده. كما تخضع دعوى الإقرار بحق الإرتفاق للقواعد العامة للدعاوى القضائية من اشتراط الصفة والمصلحة (1).

كما يقع على من يرفع دعوى الإقرار بحق الإرتفاق إثبات السند (2) الذي اكتسب به هذا الحق (3). نصّ المشرّع الجزائري على دعوى الإقرار بحق الإرتفاق ضمنيا، وهذا ما يستنتج من خلال المادة 693 ت.م.ج، غير أنّ المشرّع الفرنسي لم ينص على هذه الدعوى كذلك، لكن يمكن أن نستمد الأساس القانوني لدعوى الإقرار بحق الإرتفاق من خلال المادة 682 ق.م.ف

### ثانيا: دعاوى الحيابة المخولة لمالك العقار المرتفق

#### أ. مضمون دعاوى الحيابة وشروطها

تعود دعاوى الحيابة إلى القرن السابع عشر، والتي تم ادراجها في القانون الفرنسي، وبالعودة إلى قانون الإجراءات المدنية الفرنسي، فعلى سبيل المثال يشير إلى دعوى الاسترداد قبل الغاء المادة 1279 من القانون المدني الفرنسي التي تنص عليها، تم استبدال الدعوى

1- من بين الشروط الواجب توافرها لصحة الدعوى، أن يكون لرافع الدعوى مصلحة في رفعها، وهي المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه إلى القضاء، أن تكون للمدعي صفة في رفعها وأن تكون للمدعى عليه صفة في رفع الدعوى عليه، أن لا يكون قد سبق صدور حكم في موضوعها، رفع الدعوى في الميعاد الذي حدده المشرّع لذلك، الأهلية أي اشتراط توافر أهلية التقاضي في من يباشر الدعوى: بوشينة حسين، صقر نبيل، الدليل العملي للمحامي في المواد المدنية: تحرير العرائض مبادئ عامة في تحرير العرائض، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص ص 57-59.

2- بمعنى دعوى اكتساب حق الإرتفاق، ومثاله الشخص (أ) رفع دعوى ضد الشخص (ب) من أجل إلزامه بغلق المطلات المواجهة لمسكنه، والتي تم فتحها على مسافة تقل عن مترين، فالشخص (ب) يدفع بأنّه شيد بنايته كاملة، بما في ذلك المطلات منذ أكثر من 15 سنة وقبل تشييد الشخص (أ) لبنايته، هذا يعد دفعا بالتقادم المكسب لحق ارتفاق المطل طبقا لنص المادة 709 و868 ت.م.ج.

3- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 138.



الثلاثة بدعوى الاستعجال. (1) لم ينصّ المشرّع الجزائري صراحة على حماية الحيّزة، وإنّما نصّ مباشرة إلى أسباب كسب الحيّزة ونقلها وزوالها فقط، وذلك من المادة 808 وما يليها من القانون المدني، على خلاف المشرّع الفرنسي الذي نصّ صراحة على حماية الحيّزة وذلك في المادة 2278 من القانون المدني (2).

تناولت المواد 2278، 2279 ق.م.ف دعوى الحيّزة بشكل عام، ويعود أصل تسمية دعاوى الحيّزة الثلاثة كل من دعوى منع التعرض، دعوى الاسترداد ودعوى وقف الأعمال الجديدة للفقّه والاجتهاد القضائي، والتي تم الغاؤها بموجب القانون رقم 177-2015 مؤرخ في 16 فبراير 2015 المتعلق بتحديث وتبسيط القوانين والإجراءات في مجال العدل والشؤون الداخلية، وذلك في المادة 09 (3) منه.

<sup>1</sup> - «L'article 2278, 2279 traite de l'action possessoire d'une manière générale et ce sont la doctrine et la jurisprudence qui sont à l'origine de la dénomination des 3 actions qui sont toutes fondées sur la base de l'article 2279 qui a été finalement abrogé par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans le domaine de justice et des affaires intérieures dans l'article 09. Les 3 actions remontent aux années 1600 et étaient donc bien ancrées dans le droit français. Le code de procédure civile fait référence par exemple à l'action en réintégration avant l'abrogation de l'article qui en traite. A la suite de l'abrogation de l'article 1279 du code civil, les 3 actions sont remplacées par l'action en référé» : MOULIN Caroline, «Focus sur la disparition des actions possessoires», 2015, pp. 01-02, in

[https://www.village-justice.com/articles/Focus-sur-disparition-des-actions,19997.html?fbclid=IwAR0yEYFUBO7-](https://www.village-justice.com/articles/Focus-sur-disparition-des-actions,19997.html?fbclid=IwAR0yEYFUBO7-TSGXT_EbOYqI1DZX8FQ1HIId15tqrY8X8Duk3TAaf3CAEJtw)

[TSGXT\\_EbOYqI1DZX8FQ1HIId15tqrY8X8Duk3TAaf3CAEJtw](https://www.village-justice.com/articles/Focus-sur-disparition-des-actions,19997.html?fbclid=IwAR0yEYFUBO7-TSGXT_EbOYqI1DZX8FQ1HIId15tqrY8X8Duk3TAaf3CAEJtw) (Consulté le 25/05/2021).

<sup>2</sup> - L'article 2278 du code civil français dispose: « **La possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace.**

**La protection possessoire est pareillement accordée au détenteur contre autre que celui de qui il tient ses droits.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article 09 de la loi N° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans le domaine de justice et des affaires intérieures dispose : «**l'article 2279 du code civil est abrogé.**»

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=bKFLVheHnrHOz1NUUFYoyfW-c5JqEb-SEAz0MfCl1vU=> (Consulté le 25/05/2021)

يتم حماية حق الإرتفاق عن طريق دعاوى الحيازة المتمثلة، في دعوى الاسترداد، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة<sup>(1)</sup>، غير أنه يتم حماية حقوق الإرتفاق الظاهرة فقط، دون غيرها، باعتبار حقوق الإرتفاق الظاهرة فقط التي يجوز اكتسابها بالتقادم، لكن مما هو مستقر عليه قضاء، يتم حماية حق الإرتفاق الظاهر مهما كان نوعه سواء كان مستمرا أو غير مستمر، ولعلّ الأساس القانوني لرفع دعاوى الحيازة مؤسس طبقا للفقرة الأولى للمادة 875 ت.م.ج السالفة الذكر.

على خلاف المشرّع الفرنسي، اعتبر الإرتفاقات الظاهرة والمستمرة، هي التي تتم حمايتها بدعاوى الحيازة، بينما الإرتفاقات غير المستمرة وغير الظاهرة، فلا يتم حمايتها بدعاوى الحيازة<sup>(2)</sup>. غير أنه إذا تم كسب حق الإرتفاق عن طريق العقد، فالاجتهاد القضائي الفرنسي منح حق حمايتها بدعاوى الحيازة<sup>(3)</sup>، ما دامت الحيازة مستوفية جميع شروطها القانونية<sup>(4)</sup>. ما يجب التنويه إليه أنه في القانون الجزائري إذا تم كسب حق الإرتفاق بعقد رسمي، مما يفهم وجود ملكية، وعليه فلا مناص للحديث عن الحيازة إذ لا تجتمع الحيازة مع الملكية.

تتمثل شروط ممارسة الحيازة في الهدوء، العلنية، الاستمرارية وعدم الانقطاع، وأن تكون مستمرة لمدة سنة على الأقل، وهذا ما نصت عليه المادة 524 ق.إ.م.إ<sup>(5)</sup> وهذا ما أخذ به

<sup>1</sup> - «La possession est protégée en général par trois actions possessoires: la complainte, la réintégration et la dénonciation de nouvel œuvre»: JOURDAIN Patrice, Op.cit., p. 224.

<sup>2</sup>- TERRÈ François et SIMLER Philippe, Op.cit., p. 684.

<sup>3</sup> - JOURDAIN Patrice, Op.cit., p. 224.

<sup>4</sup>- مقالاتي منى، المرجع السابق، ص 138. أنظر كذلك: CORNU Gérard, Op.cit., p. 493

<sup>5</sup> - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008. على أنه: «يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة، ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل.

ولا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض.»

كذلك المشرع الفرنسي في المادة 2261 ق.م.ف (1)، وتشمل إلاً حقوق الإرتفاق المستمرة والظاهرة وفقاً للقانون المدني الفرنسي (2).

## ب. أنواع دعاوى الحيابة

### 1. دعوى استرداد الحيابة

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى استرداد الحيابة وترك تعريفها للفقهاء، فعرفت أنها الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري والذي فقد حيازته طالبا فيها برد هذه الحيابة ضد الغير الذي قام بانتزاعها وسلبها منه بالقوة (3). يتمثل الأساس القانوني لدعوى استرداد الحيابة في المواد 817، 818 و 819 ت.م.ج. يرى الفقيه السنهوري بشأن دعوى استرداد الحيابة، أنه لا مانع من اللجوء إليها في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن أي عمل من أعمال العنف قد انتزع من صاحب حق الإرتفاق حيازته لهذا الحق.

إذا كان حق الإرتفاق هو حق ارتفاق بالمطل مثلا، وأقام مالك العقار المرتفق به حائطا محاذيا للنافذة فسدها سدا تاما، فلماذا لا يجوز لصاحب حق الإرتفاق أن يلجأ لدعوى استرداد الحيابة، ففي هذه الحالة قد انتزعت منه حيازته بعمل من أعمال العنف؟ وكذلك الأمر في حق ارتفاق بالمرور، إذا عمد مالك العقار المرتفق به إلى هدم الجسر الذي يباشر عليه حق

<sup>1</sup> - L'article 2261 du code civil français dispose: «Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - «Les servitudes peuvent également être protégées par des actions possessoires si les conditions d'application de ce type d'actions sont remplies. Pour les invoquer, il faut exercer une possession répondant aux exigences de l'article 2261 du code civil, pendant au moins un an. Or, seules les servitudes continues et apparente qui sont concernées»: SCHILLER Sophie, Op.cit., p. 205.

<sup>3</sup> - صدوقي المهدي وآخرون، «دعاوى الحيابة في التشريع الجزائري»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 03، العدد 05، 2019، ص 20. أنظر كذلك: أنجشايري ربيعة، الحماية المدنية للأمالك العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2013، ص

الإرتفاق، إذ يجوز في هذه الحالة لصاحب حق الإرتفاق اللجوء لدعوى استرداد الحيابة (1) بعد أن انتزعت حيازته لحقه بعمل من أعمال العنف (2).

### 2. دعوى منع التعرض

يجوز اللجوء إلى دعوى منع التعرض في كل صور التعرض، فالمالك الذي يحوز حق ارتفاق المظل، له اللجوء إليها إذ أقام جاره بناء أدى إلى سد المظل لإلزامه بإزالة البناء، و تستمد المادة دعوى منع التعرض أساسها القانوني من المادة 820 ت.م.ج و التي تنص على أنه: «من حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض»، و يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزا حيابة قانونية، كما لا يشترط أن يكون المدعي مالكا للعقار، فيكفي أن يكون واضعا يده عليه، ولا ولاية للقضاء المستعجل في الفصل في دعوى منع التعرض لأن الحكم فيها يمس حتما الحق موضوع النزاع (3).

### 3. دعوى وقف الأعمال الجديدة

تتمثل دعوى وقف الأعمال الجديدة في الدعوى التي يرفعها الحائز لعقار، أو لحق عيني، على من شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا بالفعل للحائز في حيازته، كأن يشرع شخص في حفر أساس في أرضه ليقوم حائطا ويكون من شأن هذا الحائط لو تم أن يحجب النور

<sup>1</sup> - يمكن تصور دعوى استرداد الحيابة، لكنها نادرة الحدوث، ففي حالة الاستلاء الكامل للممر من قبل المدعي وحرمان المدعي عليه منه، فيمكن لهذا الأخير رفع دعوى استرداده، وباعتبار الفرق بين دعوى منع التعرض والاسترداد رفيع، فمنع التعرض يكون في حالة التعدي على جزء فقط، والاسترداد يكون في حالة الاستيلاء الكلي على الممر.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1379.

<sup>3</sup> - بوشينة حسين، صقر نبيل، مرجع سابق، ص 225 و ص 226.

والهواء عن بناء الجار، فيرفع الأخير دعوى لطلب وقف البناء حتى يتجنب التعرض له في حق ارتفاق المطل إذا تم البناء (1)، وأساس هذه المادة مستمد من المادة 821 ت.م.ج

تنص المادة 821 ت.م.ج على أنه: «يجوز لمن حاز عقارا و استمر حائزا له مدة سنة كاملة و خشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت و لم ينقص عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر، وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقت إذا تبين بحكم نهائي أن الإعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته».

في حين إذا كانت القاعدة أنّ القاضي المختص للفصل في مثل هذه المنازعات التي تمس بأصل الحق هو قاضي الموضوع، فإنّه كثيرا ما تستدعي ظروف الاستعجال تدخل قاضي الأمور المستعجلة، فإذا قام مالك العقار المرتفق به بغلق الممر الموجود مثلا في ملكيته ونتج عن ذلك منع مالك العقار المحصور من الوصول إلى الطريق العام يكون قاضي الأمور المستعجلة مختصا للأمر بإعادة فتح الممر (2).

## الفرع الثاني

### الدعاوى المقررة لمالك العقار المرتفق به

منح المشرّع الجزائري حماية قضائية لصاحب العقار المرتفق به، وذلك بتمكينه من رفع دعاوى قضائية لحماية حق الارتفاق، فإذا أخل مالك العقار المرتفق، بالتزاماته كإساءة استعماله

<sup>1</sup> - بوشينة حسين، صقر نبيل، مرجع سابق، ص 232 و ص 233.

<sup>2</sup> - مقلاتي منى، مرجع سابق، ص 108.

لحق الإرتفاق، فإنّ لمالك العقار المرتفق به حق استعمال بعض الدعاوى للمحافظة على حقه المتمثلة في دعوى إنكار حق الإرتفاق (أولاً) ودعاوى الحيازة (ثانياً).

#### أولاً: دعوى إنكار حق الإرتفاق

يجوز لمالك العقار المرتفق به رفع دعوى إنكار حق الإرتفاق<sup>(1)</sup>، يطلب فيها الحكم

بخلو عقاره من حق الإرتفاق<sup>(2)</sup> «Action négatoire de servitude»، ويكفي لمالك العقار المرتفق به أن يثبت حقه في الملكية، أمّا عبء وجود حق الارتفاق يقع على عاتق مالك العقار المرتفق<sup>(3)</sup>.

فإذا نجح مالك العقار المرتفق به في هذا الإثبات قام الظاهر لصالحه، حيث يفترض أن الملكية خالية من أي تكليف يثقلها، ويقع الإثبات بعد ذلك على من يدعي خلاف ذلك، فإذا ادعى الغير أنّ له حق ارتفاق كان عليه أن يثبت ما يدعيه، رغم كونه المدعى عليه في هذه الدعوى<sup>(4)</sup>.

يجوز أيضاً لمالك العقار المرتفق به أن يرفع دعوى انكار حق الإرتفاق، إذا كان صاحب حق الإرتفاق قد جاوز حدود حقه، حيث يطلب المدعي فيها ارجاع حق الإرتفاق إلى

---

<sup>1</sup> - ومثل هذه الدعوى عادة ما تكون كدفع ومثالها الشخص (أ) رفع دعوى ضد الشخص (ب) من أجل السماح له بالمرور على عقاره، مقابل تعويض عادل طبقاً لنص المادة 693 ت.م.ج، فالشخص (ب) يدفع بأنّ عقار (أ) غير محصور ويقدم دليلاً على أنّ له ممر أو عدة ممرات من جهة أخرى من عقاره يصله بالطريق العام، أي أنّه ينكر حقه في الإرتفاق على أرضه، وهو ما يعدّ دفعا بإنكار حق الإرتفاق.

<sup>2</sup> - «L'action négatoire est celle par laquelle un individu dont on prétend l'héritage grevé de servitudes, demande qu'il soit déclaré libre»: CHAVEGRIN Pierre, Op.cit., p. 26.

<sup>3</sup> - «Il suffit au popriétaire du fonds servant d'établir son droit de propriété et la preuve de la servitude devra alors être établie par le propriétaire du fonds dominant»: SCHILLER Sophie, Op.cit., p. 205.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1387.

حدوده الحقيقية، فيكفي أن يثبت مالك العقار المرتفق به ملكيته لهذا العقار، ويقع على صاحب حق الإرتفاق عبء الإثبات (1).

### ثانيا: دعاوى الحيازة المخولة لمالك العقار المرتفق به

يحق لحائز العقار الذي يدعي الغير تحمله بارتفاق لصالحه، أن يرفع دعاوى الحيازة ليحمي حيازته للعقار من هذا الادعاء، فيطلب منع تعرض الغير له، أو وقف الأعمال الجديدة التي يقوم بها، أو استرداد الموضع الذي يستعمل فيه ما يدعيه الغير من حق ارتفاق، ويكفي لرفع تلك الدعاوى إثبات الحيازة وشروط دعواها، وعلى من يدعي وجود حق ارتفاق إثبات دعواه وإلا خسرها وقضى لصالح الحائز، وبذلك يمتنع على مدعي حق الإرتفاق أن يكسب هذا الحق بالتقادم (2).

### ثالثا: تقرير حق التعويض لصاحب العقار المرتفق به

إلى جانب دعاوى الحيازة، يمكن لمالك العقار المرتفق به رفع دعوى، لمطالبة التعويض عن كل ضرر أصابه، من جراء تصرف مالك العقار المرتفق به (3). يكون طلب التعويض في حق ارتفاق المسيل، بالقيام بمحاولة الحصول على اتفاق ورضاء، مع صاحب الملك الذي يكون ملكه موضوعا للقيد، وفي حالة عدم الاتفاق يلجأ الجار إلى الجهة القضائية لطلبه، وبعدها يتقرر هذا الحق لابد من دفع تعويض، وهو يشمل مصروفات انشاء المسقاة دون ثمن الأرض التي شقت فيها المسقاة، لأنها مملوكة لصاحب الأرض وهناك من الفقهاء من يرى أنّ الجار لا يشارك في هذه المصروفات.

يكون التعويض بالنسبة للأضرار التي تلحق صاحب الأرض، نتيجة إهمال في الصيانة على أساس المسؤولية التقصيرية، وقد يكون التعويض عن كل الأضرار، سواء كانت نتيجة

1- عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 998 وص 999. أنظر كذلك: زيدان محمد، مرجع سابق، ص 80.

2- عبد النعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1000.

3- TERRÈ François et SIMLER Philippe, Op.cit., pp. 683-690.

انسياب المياه بحيث تتلف مزروعات المالك، أو تحول دون استعمال الأرض بسبب ما غمرته المياه. تكون التعويضات على أساس نسبة مساحة الأرض، وفي حالة ما إذا أصبح المصرف أو المجرى عديم الفائدة، أو مضرا بالمالك، فيمكن للمضروب أن يطلب من الجهة الإدارية المختصة، القيام بإجراء وقائي في حالة عدم اتفاق المالكين (1).

أما بالنسبة لحق ارتفاق المرور يجب أن يدفع المستفيد من حق المرور تعويضا لمالك الأرض المجاورة، يقرر بناء على نسبة الضرر الذي لحق به كما جاء في نص المادة 693 ت.م.ج (2)، يجوز أن تتحدّد قيمة التعويض بالإتفاق بين مالك الأرض المحصورة والأرض التي تقرّر عليها حق المرور، وقد يتفقان على أن يسند تحديد التعويض إلى شخص أجنبي (3) وإذا لم يتفق الطرفان على مقدار هذا التعويض، تولى القاضي تحديد التعويض. يلجأ عادة القاضي في ذلك إلى خبير، لتقويم الضرر الذي أصابه الجار المحملة أرضه بالمرور، ولا يعتد بالفائدة التي كسبتها الأرض المحصورة من جراء حق المرور، فلو أنّ هذه الفائدة كانت أكبر قيمة من الضرر، فالعبرة بقيمة الضرر لا بقيمة الفائدة، ومتى تحدّدت قيمة الضرر حكم القاضي بها تعويضا للجار. إذا قام مالك الأرض المحصورة بتعديلات ترتب عنها ضرر إضافي، يجوز الحكم بتعويض إضافي لمالك الأرض المجاورة إذا طلب ذلك.

لا يشترط أن يعجل دفع التعويض، بل يخضع في ذلك إلى سلطة القاضي التقديرية، طبقا للفقرة الأولى لنص المادة 132 ت.م.ج ولكن يجوز للجار في جميع الأحوال أن يمنع صاحب الأرض المحصورة من حق المرور، قبل أن يدفع التعويض المستحق في ذمته، وذلك تطبيقا لقواعد الحق في الحبس، ومع ذلك إذا مرّ صاحب الأرض المحصورة قبل أن يدفع

<sup>1</sup> - قاشي علال، مرجع سابق، ص 160 وص 161.

<sup>2</sup> - ولد خصال محمد، مرجع سابق، ص 44.

<sup>3</sup> - سالم موسى، «شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون الجزائري»، مجلة العلوم القانونية

والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، العدد 16، 2017، ص 484.



التعويض، فإنّ دخوله دون وجه حق، فيطالبه الجار بالتعويض إن أحدث بدخوله ضرراً للجار.

تتقدم دعوى المطالبة بالتعويض بخمسة عشر سنة وهذا ما نصّت عليه المادة 700 ت.م.ج (1)، شأنها في ذلك شأن سائر الدعاوى، فإذا تحصل مالك الأرض المحصورة على حق ارتفاق المرور في أرض الجار بالتراضي أو بالتقاضي، أو مارس حق ارتفاق المرور فعلاً دون اتفاق أو حكم، فإنّ التعويض يصبح مستحقاً، فإذا سكت مالك الأرض المجاورة عن المطالبة به مدة خمسة عشر سنة من وقت استحقاقه، فإنّ دعواه تسقط بالتقادم (2).

يكون تقرير حق ارتفاق المرور مقابل دفع تعويض عادل لمالك الأرض المجاورة، ويبدو ذلك أمراً طبيعياً، لأنّه ما دام أنّ صاحب الأرض المحصورة سيمر في أرض جاره، فلا شك أنّ ذلك سينقص من منفعة أرضه. كما لا يشترط تقديم مقابل التعويض مقدماً، ويتم تقديره بالاتفاق، أمّا في حالة عدم الاتفاق فقاضي الموضوع هو الذي يحدد كيفية دفع التعويض، أي السلطة التقديرية تكون له في هذه الحالة، غير أنّه قد يمتنع صاحب الأرض المحصورة عن دفع قيمة التعويض، فيحق لمالك الأرض التي يتقرر عليها المرور منعه من المرور، تطبيقاً للقواعد العامة (3). نصّ المشرّع الفرنسي على مسألة التعويض في كل من المواد 682 والمادة 685 ق.م.ف السالفة الذكر.

### الفرع الثالث

#### التطبيقات القضائية لحق الإرتفاق

تتنوع وتتعدد المنازعات المطروحة على مستوى الهيئات القضائية بخصوص دعاوى حق

<sup>1</sup> - تنص المادة 700 ت.م.ج على أنّه: «لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال والحيازة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشرة (15) سنة».

<sup>2</sup> - ولد خصال محمد، مرجع سابق، ص 45.

<sup>3</sup> - محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 79.

الإرتفاق، لكثرة الاختلافات التي تحدث بين الجيران، لعلّ أهم هذه القضايا تتمحور حول حق ارتفاق المرور (أولاً)، وحول حق ارتفاق المطل (ثانياً).

أولاً: نموذج تطبيقي عن حق ارتفاق المرور

أ. محتوى الحكم الابتدائي العقاري الصادر عن محكمة ذراع الميزان

تم رفع دعوى قضائية بتاريخ 2021/07/29 بالقسم العقاري (1)، حيث أنّ جوهر النزاع ينصب حول **فتح ممر**، بحيث تبين للمحكمة من خلال أوراق الدعوى لا سيما ادعاءات ودفع الخصوم أنّ دعوى الحال تهدف إلى **تقرير حق الإرتفاق** لعقار والدة المدعي، فبالرجوع للملف تبين أنّ المدعي لم يقدم ما يثبت صفته في رفع الدعوى الحالية بدلاً عن والدته لا سيما وأنّها على قيد الحياة.

حيث أنّه من الثابت قانوناً بالمادة 40 من ت.م.ج التي تنص أنّ كل شخص بالغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وعليه لما ثبت للمحكمة من خلال الملف أنّ دعوى المدعي تهدف إلى تقرير حق ارتفاق للغير فإنّ صفته في رفع الدعوى الحالية غير قائمة ولما كان الأمر كذلك فلا يسع للمحكمة سوى عدم قبولها لانعدام الصفة طبقاً للمادة 13 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنّه: «لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، و يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه.....» (2).

ب. محتوى القرار التمهيدي العقاري الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو

حيث تم استئناف الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان، القسم العقاري، الصادر بتاريخ 2012/12/06 على مستوى المجلس القضائي لتيزي وزو. حيث أنّ المجلس ومن خلال دراسة الملف، تبين أنّ المدعي شرع في فتح ممر يصله بالطريق المعبد، وعليه كان على

1- حكم صادر عن محكمة ذراع الميزان، القسم العقاري، الصادر بتاريخ 2012/12/06، (غير منشور)، ص 02: أنظر: ملحق رقم 01.

2- المادة 13 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر.

قاضي الدرجة الأولى البحث أولاً في مدى وجود مصلحة للمدعي في هذا الممر من عدمها أم أنّ المصلحة مقررة لوالدته فقط.

كما يجب البحث عن علاقة الممر الجديد بملكية المدعى عليه، و هل أنّ ملكية المدعي محصورة أم لا، لمعرفة إن كان الغرض من دعواه هو انشاء ممر جديد للمطالبة بحق المرور عبر الأملاك المجاورة، و بالتالي تخضع دعواه لأحكام المادة 693 ت.م.ج و ما يليها، أم أنه يريد انشاء حق ارتفاق، مع التوضيح إن كان ذلك يمس بملكية المدعى عليه أم لا، و بدون معرفة هذه العناصر يكون قاضي الدرجة الأولى قد تسرع في حكمه و عليه ارتأى المجلس قبل الفصل في الموضوع اجراء خبرة ميدانية للتحري عن الحقيقة و معرفة مدى صفة و مصلحة المدعي في النزاع الحالي (1).

مما تقدم يستخلص أنّ المدعي قام باستئناف الحكم وكان لقضاة المجلس رأي مخالف بالنسبة لقضاة المحكمة، بحيث كان على قاضي المحكمة أن يبحث في وجود المصلحة أكثر من وجود الصفة، وكان يجب عليه أن يبحث، هل الممر الذي يريد انشاءه يستدعي مروره من ملكية المدعى عليه أي مالك العقار المرتفق به، وهل ملكية المدعي محصورة من أجل تطبيق أحكام المادة 693 ت.م.ج المتعلقة بأحكام حق ارتفاق المرور، وعليه قضى المجلس بتعيين خبير من أجل القيام بالمهام المسندة له، قبل الفصل في الموضوع.

#### ج. محتوى القرار النهائي العقاري الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو

بعد تعيين الخبير لإنجاز تقرير خبرة ميدانية، تم ايداع عريضة الرجوع بعد الخبرة بتاريخ 2013/12/16 لدى أمانة ضبط المجلس وأهم ما جاء في القرار ما يلي:

حيث أنّ الخبير أنهى في تقريره إلى أنّ الممر محل النزاع هو ممر للراجلين يعبر عدة ملكيات بما في ذلك ملكية المدعى و ملكية المدعى عليه، وبالتالي ملكية المستأنف غير

<sup>1</sup>- قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2013/04/21 (غير منشور)، ص 03.

أنظر: ملحق رقم 02.

محصورة، كما أنّ هناك قنوات لصرف المياه القذرة تعبر هذا الممر، وفيما يخص الممر ليس جديداً، كل ما في الأمر أنّ المستأنف قام بتوسيع جزء منه غير أنّ المستأنف عليه اعترض على توسيع باقي الممر.

وعليه فإنّ هذه النتيجة تفيد أنّ الممر محل النزاع ليس ممراً جديداً، وإنّ توسيع الممر بغرض تركيب قنوات الغاز الطبيعي، الذي استفاد به كل سكان المنطقة، لا يشكل أي ضرر بالنسبة للمدعى عليه، مما يجعل اعتراضه على هذا التوسيع، غير مبرر وخاصة أنّ المدعى قام بتوسيع الممر على نفقته الخاصة، وحتى إذا كان ذلك بغرض الاستفادة والدته المسنة من شبكة توزيع الغاز الطبيعي بحكم أنّ الممر يخدم ملكيتها، وأنّ هذا الممر يحوزه المدعى مثلما يحوزه المدعى عليه، بحكم أنّه يفك عليهما حالة الحصر لأنّه يربطهما بالطريق الرئيسي وتعبيره قنوات صرف المياه القذرة، ومثاله الإرتفاق الخاص بشبكة الكهرباء.

توصل قضاة المجلس إلى أنّ قاضي الدرجة الأولى قد جانب الصواب عندما قضى بانعدام صفة المدعى، وبعد أن تبين من الملف أنّ الممر محل النزاع يخدم ملكيته، مما يجعل صفته ومصالحته قائمة، كما تبين أنّ تعرض المدعى عليه للمدعى في توسيع الممر تعرض غير مبرر طالما أنّ هذا التوسيع لا يمس ملكية المدعى عليه ولا يضر بمصلحته ومنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلزام المدعى عليه بعدم التعرض للمدعى في توسيع الممر محل النزاع (1).

مما تقدم نستخلص أنّ الممر الذي أراد المدعى انشاءه أو بالأحرى توسيعه هو ممر للراجلين وليس ملك للمدعى عليه مما يجعل اعتراض هذا الأخير غير قائم، وعليه كان القرار لصالح المستأنف، وذلك بتمكينه من توسيع الممر لتمير قنوات الغاز، والذي يعد نوع من أنواع ارتفاقات المتعلقة بالكهرباء والغاز.

<sup>1</sup>- قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2014/03/02 (غير منشور)، مهور بالصيغة التنفيذية، ص 04 وص 05. أنظر: ملحق رقم 03.

د. مسيطرة إجراءات النزاع بصدور قرار قضائي نهائي عن مجلس قضاء تيزي وزو تم تبليغ القرار النهائي الصادر بتاريخ 2014/03/02، وأصبح ممهور بالصيغة التنفيذية، لما سعى المدعي لتنفيذ القرار العقاري، وبانتقال المحضر القضائي من أجل تنفيذ القرار اتضح وجود اشكال في تنفيذ الحكم حول عدم بيان كيفية توسيع الممر، تحديد طوله وعرضه بدقة حتى لا يمس بملكية المدعى عليه... الخ، مما جعل المدعي يرفع دعوى قضائية لدى القسم العقاري طالبا تعيين خبير لمعاينة المكان من جديد ورفع اشكال التنفيذ، إلا أنّ المحكمة بتاريخ 2016/01/28 قضت بعدم قبول الدعوى، وذلك لعدم رفض المدعى عليه لتوسيع الممر وأنّ الطلب لا يستدعي تعيين خبير.

تم استئناف الحكم، وقضى المجلس بتاريخ 2017/10/15 قبل الفصل في الموضوع بتعيين نفس الخبير الذي تم تعيينه سابقا وذلك لمعاينة الممر محل النزاع، لأجل إيجاد حلول تقنية لتنفيذه بالشكل الذي لا يضر بملكية المدعى عليه. بإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة صدر قرار عن المجلس بتاريخ 2020/10/14 قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير آخر من أجل القيام بنفس المهام المنوه عليها.

تم السير في الدعوى من جديد، وقضى المجلس بتاريخ 2021/07/12 بالمصادقة على تقرير الخبيرتين، وبالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة ذراع الميزان بتاريخ 2016/01/28، والقضاء من جديد بالقول بأنّ توسيع الممر المحكوم به يكون وفقا للمسار المقترح من طرف الخبير الأول<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: نموذج تطبيقي عن حق ارتفاق المطل

#### أ. محتوى الحكم التمهيدي الابتدائي العقاري الصادر عن محكمة تيزي وزو

تم رفع دعوى قضائية بالقسم العقاري لدى محكمة تيزي وزو بتاريخ 2017/07/09، تبين للمحكمة أنّ موضوع النزاع يتعلق بغلق المطل وبمضار الجوار، ثبت من خلال الدعوى

<sup>1</sup>- قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2021/07/12 (غير منشور)، ممهور بالصيغة التنفيذية، ص ص 01-08. أنظر: ملحق رقم 04.

أنّ المدعي الساكن بعمارة في الطابق السادس يدّعي أنّ جارته الساكنة في نفس الطابق، قامت بتحويل وتغيير فتحة التهوية في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة تطل مباشرة إلى شرفة غرفته.

بالرجوع إلى محضر المعاينة والصور الفوتوغرافية المرفقة به، يتبيّن وجود مطل على مستوى بناية المدعى عليها، غير أنّه لا يمكن للمحكمة التأكيد إن كانت تلك الفتوحات تطل مباشرة في ملكية المدعي أم لا، وإن كانت المدعى عليها قد احترمت المسافات القانونية عند إقامتها، وأنّ التأكيد من ذلك يعد مسألة مادية فنية وتقنية تحتاج إلى خبرة في المجال العقاري، وعليه قبل الفصل في الموضوع تعيين خبير عقاري، وذلك للتأكد من مزاعم الأطراف (1).

#### ب. محتوى الحكم العقاري النهائي الصادر عن محكمة تيزي وزو

تم مسaire الدعوى بعد الخبرة وذلك بتاريخ 2018/04/25، تبين من خلال تقرير الخبرة أنّ شقة المدعي هي مجاورة لشقة المدعى عليها التي تقع في نفس الطابق، وعان استحداث المدعى عليها لنافذة داخل المطبخ تطل مباشرة على فراغ، أي أنّ للنافذة مطل منحرف أو نظرة منحرفة للجار المدعي، ومرتفعة على سطح الشقة ب 1.35م، والمسافة الموجودة بين حافة هذه النافذة إلى زاوية حافة شرفة المدعي هي 70 سم.

حيث أنّه من الثابت قانوناً طبقاً للمادة 710 ت.م.ج أنّه لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل على 60 سم من حرف المظل، حيث ولما تبين للمحكمة من خلال تقرير الخبرة أنّ الفتحة التي أنشأتها المدعى عليها لا تطل مباشرة على شرفة المدعي، وإنّما لها مطل منحرف. ولما تبين أيضاً أنّها تبعد عن شرفة المدعي ب 70 سم، فإنّه وطبقاً لنص المادة 710 ت.م.ج التي تشترط مسافة 60 سم بالنسبة للمطلات المنحرفة، يكون المظل المستحدث من طرف المدعى عليها قانوني، مما يتعيّن معه رفض طلب المدعي

1- حكم صادر عن محكمة تيزي وزو، القسم العقاري، الصادر بتاريخ 2017/10/29 (غير منشور)، ص 02 وص 03.

أنظر: ملحق رقم 05.

الرامي إلى غلقه. وعليه قضت المحكمة بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة رفض الدعوى لعدم التأسيس (1).

### ج. محتوى القرار العقاري الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو

تم استئناف الحكم الصادر بتاريخ 2018/09/23 على مستوى الغرفة العقارية لقضاء مجلس تيزي وزو، حيث تبين للمجلس ومن خلال دراسته لتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير، تبين له بأن سطح شقة المدعي تعلو سطح شقة المدعى عليها بمترا واحداً، وأن المدعى عليها قد قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة إلى نافذة طولها 1م وعرضها 0.75م، ارتفاعها عن السطح هو 1.35م وأنها موجهة مباشرة إلى فراغ، أما إذا حركت رأسك إلى اليمين فهي متجهة إلى شرفة المدعي.

حيث أن الخبير توصل إلى أن النافذة المستحدثة تعتبر مطل منحرف وأن المسافة الموجودة بين النافذة إلى زاوية حافة شرفة المدعي تقدر ب 0.70م، أما المسافة بين حافة النافذة ومنتصف الشرفة فتقدر ب 1.60م، وبذلك فإن هذه النافذة جاءت موافقة للشروط المستوجبة بالمادة 710 ت.م.ج، ما يجعلها قانونية. كما أن الخبرة جاءت واضحة وشاملة لجميع جوانب النزاع، كما أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه على أحسن وجه، ومنه يتعين المصادقة عليها واعتماد نتائجها. وعليه تم تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة تيزي وزو بتاريخ 2018/09/23 (2).

## المطلب الثاني

### حالات انقضاء حق الإرتفاق

يعتبر حق الارتفاق من حيث المبدأ حق دائم، وبالرغم من أهمية هذه الخاصية لحق

1- حكم صادر عن محكمة تيزي وزو، القسم العقاري، الصادر بتاريخ 2018/09/23 (غير منشور)، ص ص 01-04. أنظر: ملحق رقم 06.

2- قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2019/03/26 (غير منشور)، ص ص 01-05. أنظر: ملحق رقم 07.

الإرتفاق غير أنّ المشرّع نصّ على حالات قد تؤدي بانقضاء حق الإرتفاق، تتمثل حالات انقضاء حق الإرتفاق في الحالات الخاصة المنصوص عليها في آخر الأحكام الخاصة بحق الإرتفاق من القانون المدني الجزائري (الفرع الأول)، كما نص المشرّع على الحالات العامة لانقضاء حق الإرتفاق والتي تستمد من القواعد العامة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الحالات الخاصة لانقضاء حق الإرتفاق

تعرّض المشرّع الجزائري للأسباب الخاصة لانقضاء حق الإرتفاق، والمتمثلة في انقضاء الأجل المتفق عليه (أولاً)، انقضاء حق الإرتفاق بتغيير الوضعية القانونية للعقار، سواء بالهلاك المطلق للعقار المرتفق به، أو اجتماع العقارين في يد مالك واحد، أو زوال حق الإرتفاق لفقدان منفعته (ثانياً)، انقضاء حق الإرتفاق بسبب عدم الاستعمال واستحالة ممارسته (ثالثاً).

#### أولاً: انقضاء الأجل المتفق عليه

جاء في نص المادة 878 ت.م.ج على أنه: «تنتهي حقوق الإرتفاق بانقضاء الأجل المحدد.....»، يتبيّن من خلال نص المادة أنّ حق الإرتفاق يزول بانقضاء الأجل المحدد لانقضائه عندما يكون ناشئ عن اتفاق (1). إذ أنّه لا يوجد ما يمنع من توقيت حق الإرتفاق بمدة معيّنة ينتهي بانتهائها (2)، فيجوز الاتفاق في السند المنشئ لحق الإرتفاق على تحديد أجل معيّن له، فينقضي حق الإرتفاق بحلول هذا الأجل المتفق عليه (3) وهذا ما ذهب إليه المشرّع الفرنسي في المادة 704 ق.م.ف (4).

<sup>1</sup> - عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1001. أنظر كذلك: عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 1662.

<sup>2</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 96.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 316. أنظر كذلك: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 319.

<sup>4</sup> - L'article 704 du code civil français dispose : «Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé en espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



ثانيا: انقضاء حق الإرتفاق بتغيير الوضعية القانونية للعقار

يزول حق الإرتفاق بالهلاك المطلق للعقار المرتفق به، اجتماع العقارين في يد مالك واحد، أو بسبب عدم استعماله لمدة قانونية تؤدي إلى سقوطه بالتقادم المسقط، أو استحالة ممارسته.

أ. الهلاك المطلق للعقار المرتفق به

جاء في نص المادة 878 ت.م.ج على أنه: «تنتهي حقوق الإرتفاق.... وبهلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما»، يتبين من خلال نص المادة، أنه إذا هلك العقار المرتفق به هلاكا تاما، كما لو تم هدم البناء، فإن حق الإرتفاق ينتهي بزوال محله، لكن إذا جدد البناء، عاد حق الإرتفاق، ما لم يكن قد انتهى بعدم الإستعمال، أما إذا هلك العقار المرتفق به هلاكا جزئيا فإن حق الإرتفاق يبقى على الجزء المتبقي (1).

كما يزول حق الإرتفاق كذلك بهلاك العقار المرتفق هلاكا كليا، بنفس الطريقة التي ينتهي بها حق الإرتفاق في حالة الهلاك التام للعقار المرتفق به، ذلك لأن حق الإرتفاق يفترض وجود عقارين، عقارا مرتفقا به وعقارا مرتفقا، فإذا هلك أحدهما أدى ذلك لزوال حق الإرتفاق (2).

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري نصّ فقط على حالة هلاك العقار المرتفق به هلاكا كليا ولم يرد حالة الهلاك الجزئي للعقار المرتفق به، كما أنه لم ينص على حالة هلاك العقار المرتفق، ويجدر على المشرع الجزائري ذكر حالة الهلاك الجزئي من أجل التمكن من معالجة المسائل الخاصة بهذه الحالة واستدراك الفراغ القانوني.

<sup>1</sup>- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 319. أنظر كذلك: عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية المشاكلك العملية

والحلول، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2011،

<sup>2</sup>- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 97.

يمكن ادراج حالة الهلاك المادي ضمن هذه الحالة كأنهدام المنزل مثلا، والهلاك القانوني<sup>(1)</sup> كحالة نزع ملكية العقار المقرر عليه الإرتفاق للمنفعة العامة. فإنه بذلك يسقط حق الإرتفاق المقرر عليه<sup>(2)</sup>، فهذه الحالة تفرض على مالك العقار المرتفق. نص المشرع الفرنسي على هذا النوع من الهلاك القانوني، وفقا لنص المادة 1437 ق.م.ف<sup>(3)</sup> مع ضرورة تقاضي صاحب حق الإرتفاق، تعويضا عن حق ارتفاقه مقابل هذا النزع<sup>(4)</sup>. في حين لم ينص المشرع الفرنسي على حالة هلاك العقار المرتفق به.

#### ب. اجتماع العقارين في يد مالك واحد

جاء في نص المادة 878 ت.م.ج على أنه: «تنتهي حقوق الإرتفاق..... بإجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد، ويعود حق الإرتفاق إذا زال اجتماع العقارين». وهذا ما نص عليه أيضا المشرع الفرنسي في المادة 705 ق.م.ف<sup>(5)</sup>.

يتبين من خلال نص المادة 878 ت.م.ج أنّ حق الإرتفاق ينقضي بإجتماع العقارين في يد مالك واحد، أي باتحاد الذمة<sup>(6)</sup> «Confusion» فينقضي أيّا كان سبب اتحاد الذمة، طالما اجتمعت الملكية في يد مالك واحد<sup>(7)</sup>، إذ من بين شروط قيام حق الإرتفاق أن يكون

<sup>1</sup>- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 236. أنظر كذلك: عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 1663.

<sup>2</sup>- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 236.

<sup>3</sup>- L'article 1437 du code civil français dispose : «...le rachat des services fonciers...»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup>- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 152.

<sup>5</sup>- L'article 705 du code civil français dispose : «Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>6</sup>- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 342.

<sup>7</sup>- عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 1663.

العقاران مملوكين لشخصين مختلفين<sup>(1)</sup>، فإذا تملك مالك العقار المرتفق العقار المرتفق به، أو كان خلاف ذلك، بأن تملك مالك العقار المرتفق به العقار المرتفق انقضى الإرتفاق<sup>(2)</sup> وبالتالي لا يمكن القول ببقاء حق الإرتفاق بحيث لا يمكن أن يكون للمالك حق ارتفاق على عقار يملكه<sup>(3)</sup>. يعتبر قضاة الموضوع حالة كون المالك، مالك الرقبة فقط «La nue-propriété» فإنّه غير كافي للحكم بانقضاء حق الإرتفاق<sup>(4)</sup>.

فقد يتحقق اجتماع العقارين في يد مالك واحد نتيجة واقعة مادية كالوفاة، كما لو مات مالك أحد العقارين فورثه مالك العقار الآخر. كما قد يتحقق نتيجة تصرف قانوني كما لو اشترى مالك أحد العقارين الآخر أو قبله هبة من مالكة<sup>(5)</sup>، فإنّ اجتماع العقارين في يد مالك واحد<sup>(6)</sup> يتم بأي سبب من أسباب كسب الملكية كالشفعة، الميراث، الوصية، العقد والتقادم<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup> - محمدي فريدة زواوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 1998، ص 30.

<sup>2</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 152 وص 153.

<sup>3</sup> - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 235.

<sup>4</sup> - ROUVIERE Frédéric, «Synthèse-Servitude du fait de l'homme, encyclopédies», p. 08, in <https://www.lexis360.fr> (consulté le 11/04/2018).

<sup>5</sup> - رضا عبد الحلیم عبد المجید عبد الباری، مرجع سابق، ص 390.

<sup>6</sup> - تتحد الذمة إذا ملك أجنبي كلا من العقار المرتفق والعقار المرتفق به في وقت واحد: مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 153. أو يتخلى مالك العقار المرتفق به عن عقاره للتخلص من التزام عيني يقع عليه، فتنتقل ملكية هذا العقار إلى مالك العقار المرتفق: نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 320. أنظر كذلك:

CHABAS François, MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon et MAZEAUD Jean, Op.cit., p. 445.

<sup>7</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 153.

ج. زوال حق الإرتفاق لفقدان منفعته

يمكن لحق الارتفاق أن ينقضي بانعدام الفائدة من وجوده، على سبيل المثال الممتلكات التي لم تعد محصورة بعد تشييد طريق (1). كما ينتهي حق الارتفاق إذا أصبح عديم الجدوى، كما لو تقرر لعقار حق ارتفاق بالشرب، ثم قام مالك هذا العقار المرتفق بحفر بئر في عقاره تغنيه عن حق الإرتفاق بالشرب.

ليس هذا فقط بل إذا تضاءلت فائدة حق الإرتفاق كذلك إلى حد لا يتناسب مع ما يمثله هذا الحق من أعباء على العقار المرتفق به، كما لو تقرر لعقار حق ارتفاق بالمرور بسيارة، على عقار آخر، ثم تم فتح طريق عام بالقرب من العقار المرتفق وأصبح من الممكن وقوف السيارة في هذا الطريق، دون أن تمر على العقار المرتفق به، مع ما يسببه ذلك من أضرار للمزروعات في هذا العقار، فإنّ لمالك العقار المرتفق أن يطلب التخلص من حق الارتفاق، لعدم تناسب المنفعة التي تعود على مالك العقار المرتفق، مع الضرر الذي يلحق مالك العقار المرتفق به (2).

تنص المادة 881 ت.م.ج على أنه: «يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الإرتفاق كله أو بعضه إذا فقد الإرتفاق كل منفعة للعقار أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به»، وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في المادة 703 ق.م.ف (3).

على سبيل المثال أن يكون الإرتفاق حق مرور ثم يفتح شارع جديد، يصبح للعقار المرتفق سبيل آخر إلى الطريق العام أكثر قربا وسهولة في الإستعمال من الطريق الذي كان يمر في العقار المرتفق به، ففي هذه الحالة لمالك العقار المرتفق به أن يطلب تحرير عقاره

<sup>1</sup> - HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie, Op.cit., p. 195.

<sup>2</sup> - إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص 227.

<sup>3</sup> - L'article 703 du code civil français dispose: «Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

من حق المرور ما دامت فائدته أصبحت محدودة<sup>(1)</sup>، ذلك دون حاجة إلى موافقة صاحب العقار المرتفق. يعتبر قاضي الموضوع من يقدر انعدام الفائدة من حق الإرتفاق، أو مدى نقصانها وله في هذه الصورة الأخيرة الحكم بتعويض مناسب لصاحب العقار المرتفق<sup>(2)</sup>.

يمكن الاستدلال أيضا بزوال حالة الانحصار للعقار المرتفق<sup>(3)</sup> فإذا كان الحصر هو الشرط الجوهرى في تقرير حق ارتفاق المرور القانونى، فبالتالى بزوال الحصر ينقضى حق ارتفاق المرور، كأن يتم فتح طريق عام ملاصق للأرض المحصورة، أو إذا قام المالك بشراء أرض ملاصقة لأرضه المحصورة تتصل بالطريق العام، وبالتالي يزول حق المرور القانونى بزوال الحصر مهما طالت مدته<sup>(4)</sup>. وهو ما ذهب إليه المشرع الفرنسى فى المادة 685 ق.م.ف السالفة الذكر. غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 699 ت.م.ج أن حيازة الممر الذى يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشرة (15) سنة، يعد بمثابة سند ملكية للإرتفاق<sup>(5)</sup>.

وهذا ما قضت به المحكمة العليا فى إحدى قراراتها رقم 264490، مؤرخ فى 2004/07/21 على أنه: "لا يزول ارتفاق المرور، بعد توفر أجل التقادم المكسب، بزوال الحصر بصفة مؤقتة أو نهائية"<sup>(6)</sup>، فالمادة 699 ت.م.ج أتت بحكم مخالف لذلك، حيث أجازت لصاحب العقار المحصور إذا حاز الممر الذى يستعمله مدة 15 سنة فإذا انقضت المدة يعتبر لديه سند ملكية للإرتفاق، ويصبح تابعا للعقار الذى أنشأ من أجله، هذا ما أكدته

<sup>1</sup>- قصى سلمان، مرجع سابق، ص 174.

<sup>2</sup>- عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1012.

<sup>3</sup>- محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 459.

<sup>4</sup>- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص 51 و ص 52.

<sup>5</sup>- تنص المادة 699 ت.م.ج على أنه: «أن حيازة الممر الذى يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشرة (15) سنة، يعد بمثابة سند ملكية للإرتفاق ويصبح تابعا للعقار الذى أنشئ من أجله وإذا كان ارتفاق المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذى كان السبب الأصيلى فيه عارضا كان، أو نهائيا».

<sup>6</sup>- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 264490، مؤرخ فى 2004/07/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004، ص 281.

كذلك المادة 868 ت.م.ج (1) من إمكانية اكتساب ارتفاق المرور بالتقادم المكسب (2)، نص المشرع الفرنسي على حالة زوال حق ارتفاق المرور في الفقرة الأولى للمادة 685 ق.م.ف (3).  
ثالثا: انقضاء حق الإرتفاق بسبب عدم الاستعمال واستحالة ممارسته

#### أ. التقادم المسقط بسبب عدم ممارسة حق الارتفاق

ينتهي حق الإرتفاق بعدم استعماله لمدة عشر (10) سنوات، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة إذا كان حق الإرتفاق مقررا لمصلحة مال موروث تابع لعائلة، وكما يسقط حق الإرتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها، وهذا ما نصت عليه المادة 879 فقرة أولى ت.م.ج. يقصد بالتقادم المسقط انقضاء مدة قانونية عن عدم الاستعمال (4) «prescription extinctive» الذي يترتب عليه انتهاء حق الإرتفاق (5). بينما نصّ المشرع الفرنسي على مدة 30 سنة لسقوط حق الإرتفاق وهذا ما نصّ عليه في المادة 706 ق.م.ف (6)، فيرد سقوط حق الإرتفاق بعدم الإستعمال بالنسبة لكافة أنواع حقوق الإرتفاق في القانون الجزائري، فسواء كانت مستمرة أو غير مستمرة، ظاهرة أم خفية، إيجابية أو سلبية، كلها تزول بعدم الإستعمال، وذلك خلافا

1- المادة 868 ت.م.ج سالفه الذكر.

2- مقالاتي مني، مرجع سابق، ص 109.

3 - L'article 685 du Code civil français dispose : « **En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.**

**A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.»**

<https://www.legifrance.gouv.fr>

4- ROUVIERE Frédéric, Op.cit., p. 07.

5- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 99.

6- L'article 706 du code civil français dispose: « **La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans** » <https://www.legifrance.gouv.fr>

للتقادم المكسب لحق الإرتفاق الذي لا يكون إلا بالنسبة لحقوق الإرتفاق الظاهرة كما تقدم ذكره سابقا (1).

ما يجدر الإشارة إليه، أنّ هناك اختلاف في المدة القانونية لزوال حق الإرتفاق عن طريق التقادم المسقط، بسبب عدم الاستعمال، فالمشرّع الجزائري نصّ على مدة 10 سنوات لزوال حق الإرتفاق بسبب عدم استعماله، و33 سنة بالنسبة لحقوق الميراثية، غير أنّ المشرّع الفرنسي نصّ على مدّة 30 سنة فقط والتي يتم تطبيقها على سائر حقوق الإرتفاق بصورها المختلفة. يثار التساؤل حالة افتراض عدم استعمال مالك العقار المرتفق به لحق الإرتفاق لمدة قانونية وهي 10 سنوات فإنّ حقه يسقط بعدم الإستعمال، فهناك تناقض باعتبار حق الإرتفاق جزء من ملكيته، وباعتبار حق الملكية حق مؤبد لا يسقط بالتقادم، فعلى المشرّع الجزائري استثناء مالك العقار المرتفق به من سقوط حقه بعدم الإستعمال كون ذلك الحق يعد جزء من ملكيته، وفرضه فقط على مالك العقار المرتفق.

يختلف الوقت الذي يبدأ فيه سريان مدة التقادم المسقط بحسب نوع الإرتفاق (2)، ففي حق الإرتفاق غير المستمر فتبدأ سريان المدة من الوقت الذي يقع فيه آخر عمل من أعمال الإستعمال، ومثال ذلك حق الإرتفاق بالمرور الذي يبدأ سريان مدته من آخر مرة مرّ فيها صاحب العقار المرتفق أو أحد أتباعه أو زائريه. في حالة الإرتفاق المستمر فتبدأ سريان مدة التقادم من الوقت الذي يقع فيه عمل يتعارض مع حق الإرتفاق، فمثلا في حق ارتفاق بالمطل تبدأ سريان المدة من الوقت الذي يبني فيه صاحب العقار المرتفق به حائطا يسد النافذة (3).

يلاحظ أنّ المشرّع الجزائري لم يحدد متى تبدأ مدة سريان التقادم بالنسبة لحقوق الإرتفاق بمختلف صورها، بنصوص قانونية صريحة، فعلى المشرّع الجزائري أن يعيد النظر في هذه

1- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 99.

2- عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1004 وص 1005.

3- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 321.

الثغرة، وذلك بتحديد صور حقوق الإرتفاق، ومتى يتم بدأ سريان مدة التقادم المسقط لكل نوع منها.

على خلاف المشرع الفرنسي الذي نص على مدة سريان التقادم المسقط أي عدم الإستعمال وذلك ضمن نص المادة 707 ق.م.ف (1)، إذ أشارت المادة إلى الإرتفاقات المستمرة التي يبدأ حساب سريان تقادمها من بداية الأعمال، أما فيما يخص الإرتفاقات غير المستمرة فيبدأ حساب سريان تقادمها من يوم التوقف عن استغلالها. لتقاضي الحكم بانقضاء حق الإرتفاق على مالك العقار المرتفق إثبات استعماله لحق الإرتفاق بكل وسائل الإثبات (2).

تضيف الفقرة الثانية للمادة 879 ت.م.ج على أنه: «وإذا كان لمالك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالإرتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين كما أنّ وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقيين». يتّضح من خلال نص المادة أنّ انقطاع استعمال الإرتفاق بواسطة أحد الشركاء في الملك، يحفظ حق الإرتفاق للعقار نفسه، وبالتالي لسائر من لهم حق فيه، فإذا كان العقار المرتفق شائعاً بين شركاء متعددين، فإنّ بقاء أحد هؤلاء الشركاء دون الباقيين منتفعاً بحق الإرتفاق، لا يجعل المدة تسري في حقه بدهاءة ويقطع في الوقت ذاته سريان المدة بالنسبة إلى الباقيين، فقطع أحد الشركاء التقادم يفيد الباقيين فيقطعه بالنسبة إليهم.

أمّا فيما يخص الوقف الذي أشارت إليه المادة 879 ت.م.ج، فتتطبق عليه نفس أحكام الانقطاع (3)، وبالتالي لا يتغيّر هذا الوضع حتى ولو أجريت القسمة من بعد، فأوقعت العقار المرتفق في نصيب شريك آخر غير الشريك الذي قام بقطع التقادم، أو حصل الوقف لمصلحته،

<sup>1</sup>- L'article 707 du code civil français dispose : «Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitude, ou du jour ou l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- LIET-VEAUX George et THUILLIER Andrée, Op.cit., p. 58. Voir aussi : ROUVIERE Frédéric, Op.cit., p. 07.

<sup>3</sup>- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 101 وص 102.



وأساس هذا الحكم أنّ حق الإرتفاق لا يقبل التجزئة، ومن ثم فإنّه لا يصح أن ينتهي بالنسبة إلى جزء شائع من العقار المرتفق.

يجوز تعديل كيفية استعمال حق الإرتفاق بالتقادم، فإذا كان مالك العقار المرتفق قد تعود مثلاً على المرور في طريق غير الطريق المخصص له أصلاً، وظلّ يمر في الطريق الآخر مدة 10 سنوات فإنّ كيفية استعمال حق المرور تكون قد تعدّلت بالتقادم<sup>(1)</sup>.

#### ب. استحالة ممارسة حق الارتفاق

جاء في نص المادة 880 ت.م.ج على أنّه: «ينتهي حق الإرتفاق إذا تغير وضع الأشياء، بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الإستعمال»<sup>(2)</sup>.

يستخلص من خلال نص المادة أنّ حق الإرتفاق ينتهي بوجود استحالة وهذه الأخيرة تنشأ بسبب تغيير الوضع المادي للأشياء، سواء حدث هذا التغيير في العقار المرتفق أو في العقار المرتفق به<sup>(3)</sup>، فحق الإرتفاق ينقضي بزوال محله<sup>(4)</sup>، ومثال ذلك لو كان لأحد العقارين حق ارتفاق مجرى على عقار يجاوره يتصل بالموارد المائي، ولسبب معيّن انقطعت المياه عن ذلك المورد المائي كما لو أقيمت سدود حجزت المياه عنه، ففي هذه الحالة يستحيل استعمال حق المجرى لتمرير المياه إلى العقار المرتفق<sup>(5)</sup>. يلاحظ في هذه الحالة أنّها استحالة مطلقة، فلا يمكن لحق ارتفاق المجرى أن يعود بسبب حجز السدود نهائياً لهذا المجرى.

تتحقق الاستحالة أياً كان سبب نشوئها<sup>(6)</sup>، فيقدر قضاة الموضوع هذه الاستحالة بكل سيادة التي يمكن أن تتوفر في حالة القوة القاهرة، أو فعل الغير، الذي يؤثر في العقار المرتفق

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 156 وص 157.

<sup>2</sup> - وتقابلها المادة 703 ق.م.ف سالفه الذكر.

<sup>3</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 102.

<sup>4</sup> - CHABAS François, MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon et MAZEAUD Jean, Op.cit., p. 444.

<sup>5</sup> - قصي سلمان، مرجع سابق، ص 173.

<sup>6</sup> - زيدان محمد، مرجع سابق، ص 102.

أو العقار المرتفق به، ففي كل مرة إذا كانت استحالة التطبيق راجعة إلى خطأ مالك العقار المرتفق به، ومثال ذلك عدم قيامه بالإصلاحات اللازمة، فإنّ قضاة الموضوع يثيرون انقضاء حق الإرتفاق بسبب استحالة التطبيق تلقائياً (1).

كما يجوز استعمال حق الإرتفاق مرّة أخرى إذا زال المانع المادي وذلك بعودة الأشياء لوضعها الأصلي (2)، طبقاً للمادة 704 ق.م.ف سالفه الذكر، وهنا فقط يجب التأكد من طبيعة المانع هل يعتبر مؤقت أم مطلق فإنشاء رصيف مثلاً فيعتبر مانع مطلق (3)، ويمكن التعبير عن هاته الحالات بالاستحالة المؤقتة والاستحالة المطلقة، فيقصد بهذه الأخيرة الاستحالة النهائية، والتي تتحقق كذلك حينما تنزع ملكية العقار المرتفق به للمنفعة العامة (4). ويلاحظ كذلك أنه يمكن أن تكون الاستحالة نسبية في حالة عودة الأشياء إلى وضعها الأصلي.

غير أنه إذا بقي استعمال حق الإرتفاق مستحيلاً لمدة 10 سنوات في القانون الجزائري و30 سنة بالنسبة للقانون الفرنسي، فإنه لا يعود حتى ولو عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعماله، ذلك بأنّ حق الإرتفاق في هذه الحالة يكون قد انتهى، ولكن ليس بسبب استحالة استعماله، ولكن بسبب عدم الإستعمال (5). أي التقادم المسقط طبقاً للمادة 879 ت.م.ج (6).

### الفرع الثاني

#### الحالات العامة لانقضاء حق الإرتفاق

توجد أسباب أخرى لانقضاء حق الإرتفاق يرجع تطبيقها للقواعد العامة المتمثلة في

<sup>1</sup>- ROUVIERE Frédéric, Op.cit., p. 07.

<sup>2</sup>- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 102.

<sup>3</sup>- ROUVIERE Frédéric, Op.cit., p. 07.

<sup>4</sup>- حسين كيره، مرجع سابق، ص 316.

<sup>5</sup>- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 158.

<sup>6</sup>- زيدان محمد، مرجع سابق، ص 103.

الشرط الفاسخ (أولاً)، كما يمكن أن ينقضي حق الارتفاق، بأحد الأسباب القانونية لزوال حق الارتفاق، ومن بين هذه الحالات، تنازل صاحب العقار المرتفق لحق الإرتفاق<sup>(1)</sup> (ثانياً)، والاتفاق بين مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به على إنهاء حق الارتفاق (ثالثاً).

### أولاً: تعليق حق الارتفاق على شرط فاسخ وفسخ ملكية العقار المرتفق به

يمكن تعليق حق الإرتفاق على شرط فاسخ، وإذا تحقق هذا الشرط زال حق الإرتفاق، ولكن لا يكون لزواله أثر رجعي، بمعنى لا يمكن أن تمحى المدة التي بقي فيها حق الإرتفاق قائماً، قبل تحقق الشرط الفاسخ واعتبار هذه المدة كأن لم تكن<sup>(2)</sup>، وفي حالة إذ ما فسخت ملكية صاحب العقار المرتفق به الذي أنشأ حق الإرتفاق، زال حق الإرتفاق، حيث يعد من قرره غير مالك للعقار المرتفق به بأثر رجعي<sup>(3)</sup>.

في حين إذا فسخت ملكية العقار المرتفق، فلا يزول حق الإرتفاق، وذلك لأن اشتراط المالك حق الإرتفاق لمصلحة عقاره، يعد من قبيل أعمال الإدارة الحسنة التي لا تزول بفسخ ملكية هذا المالك<sup>(4)</sup>. ومن بين أسباب زوال حق الارتفاق، فسخ سند ملكية العقار المحصور وهدمه<sup>(5)</sup>. ونص المشرع الفرنسي على هذا الشرط في المادة 1304 ق.م.ف<sup>(6)</sup>

<sup>1</sup> - «La servitude peut aussi disparaître des suites d'une cause juridique d'extinction. Il existe différents cas d'extinction juridique : la renonciation à son droit par le propriétaire du fonds dominant»: BUFFELAN-LANORE Yvaine et LARRIBAU-TERNEYRE Virginie, Op.cit., p. 204. **Voir aussi:** BROUILLAUD JEAN-PIERRE, Droit civil (les biens, les personnes, la famille), Hachette, Paris, 2000, p. 56.

<sup>2</sup> - عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1013.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 559.

<sup>4</sup> - عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1013.

<sup>5</sup> - «Parmi d'autres causes d'extinction la résolution du titre de propriété grevé et la destruction du bien grevé»: GOMEZ-BASSAC Valerie, Droit civil (Les personnes, la famille, les biens), T1, Foucher, 2010, P. 145.

<sup>6</sup> - L'article 1304 du code civil français dispose : «**L'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un évènement futur et incertain.**

**La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple.**

**Elle est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

ثانيا: التنازل عن حق الإرتفاق

يحق لمالك العقار المرتفق أن يتنازل عن حقه، ولا حاجة لقبول مالك العقار المرتفق به<sup>(1)</sup>، يترتب عن هذا التنازل إمكانية مالك العقار المرتفق به التخلص من حق الإرتفاق، فيتحرر عقاره من العبء الذي كان يثقله، ويشترط لصحة هذا التنازل أن يكون صادرا من مالك العقار المرتفق، وأن تتوفر لدى هذا المالك الأهلية اللازمة وهي أهلية التصرف<sup>(2)</sup>.  
قد يكون التنازل صريحا أو ضمنيا، فإذا كان ضمنيا وجب استخلاصه من وقائع ثابتة، يفهم منها معنى التنازل بصورة حتمية، كأن يشهد صاحب حق الإرتفاق على عقد بيع واقع على العقار المرتفق به، وقد ورد في شروط هذا البيع خلو العقار من أي ارتفاق<sup>(3)</sup>.  
يستخلص قاضي الموضوع التنازل الضمني من ظروف ووقائع الحال<sup>(4)</sup>، فمالك العقار المرتفق به يستفيد من هذا التنازل، إذ يتخلص من الإرتفاق فيحرر عقاره من العبء الذي كان يثقله<sup>(5)</sup>. يعد التنازل على أنه تعبير واجب التسلم، بمعنى لا ينتج أثره إلا حين يصل إلى علم من وجه إليه<sup>(6)</sup>، كما لا يحتج بالتنازل على من يكون قد كسب حقوقا عينية على العقار المرتفق إلا بشهر العقد الذي يثبت التنازل<sup>(7)</sup>، بمعنى يجب أن يشهر التنازل لكي يكون حجة

1- محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص 562. أنظر كذلك: زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، مرجع سابق، ص 234.

2- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، مرجع سابق، ص 386.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1404.

4- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 319.

5- حسين كيره، مرجع سابق، ص 314.

6- عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 1014.

7- مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 160.

ضد الغير<sup>(1)</sup>. يلاحظ أنه لم يرد نص في القانون المدني الفرنسي حول التنازل عن حق الارتفاق، لكن وجدت اجتهادات قضائية عديدة على مثل هذه الحالة. منها ما جاء في قرار قضائي رقم 18-20.119 مؤرخ في 24 أكتوبر 2019 على التنازل لحق الارتفاق يؤدي إلى زواله<sup>(2)</sup>. وجاء كذلك قرار قضائي رقم 15—23.140 مؤرخ في 17 نوفمبر 2016 على حالة التنازل لحق الإرتفاق<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- ROUVIERE Frédéric, Op.cit., p. 08.

<sup>2</sup>- Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 24 octobre 2019, N° 18-20.119, in

[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039307219?dateDecision=24%2F10%2F2019+%3E+25%2F10%2F2019&isAdvancedResult=&page=7&pageSize=10&query=\\*&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePaging=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039307219?dateDecision=24%2F10%2F2019+%3E+25%2F10%2F2019&isAdvancedResult=&page=7&pageSize=10&query=*&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePaging=DEFAULT) (Consulté le 22/04/2021). « L'acquéreur d'une parcelle enclavé ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée.

RENONCIATION- servitude- effet- extinction de la servitude- servitude ayant un fondement légal – vente du fonds dominant-possibilité pour l'acquéreur de se prévaloir de la servitude»

<sup>3</sup> - Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 17 novembre 2016, N° 15-23.140, in

[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033432233?dateDecision=17%2F11%2F2016&isAdvancedResult=&page=4&pageSize=10&query=\\*&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePaging=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033432233?dateDecision=17%2F11%2F2016&isAdvancedResult=&page=4&pageSize=10&query=*&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePaging=DEFAULT) (Consulté le 23/04/2021). «Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que, s'il est établi que le fonds de M. et Mme Z... est uniquement desservi par une servitude de passage à pied sur la parcelle AO 319, l'auteur de ceux-ci s'est volontairement enclavé en renonçant à une servitude de passage consentie le 25 septembre 2001 sur les parcelles AO 13, 14 et 310 et qu'ils ne peuvent, dès lors, revendiquer un droit de passage en voiture sur la parcelle AO 319 ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme Z... faisant valoir que la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 ne permettait pas un passage suffisant pour assurer la desserte complète de leur fonds, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé

la cour d'appel ne pouvait pas se borner à estimer que la renonciation à la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 constituait un enfermement volontaire du fonds appartenant aux époux Z..., sans répondre au moyen péremptoire de ces derniers tiré de ce que cette servitude ne permettait pas de désenclaver leur fonds, en ce que le passage n'était pas praticable. la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles 682 et 614 du Code civil.»

بحيث إذا صاحب العقار المرتفق لحق ارتفاق مرور، وبعد ذلك تم تجزئة العقار إلى عدة عقارات، وأن تنازل صاحب العقار المرتفق لجزئه المحصور، لا يمكن أن يسري هذا التنازل على باقي العقارات المحصورة الناتجة عن التجزئة، وأن الحكم بهذه الحالة يعد خرقاً للمادة 882 ق.م.ف، باعتبار المجلس لم يأخذ بعين الاعتبار حالة الحصر للعقارات المتبقية لذلك تم نقض وإبطال القرار.

### ثالثاً: اتفاق مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به على إنهاء حق الإرتفاق

يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتفق مع مالك العقار المرتفق على إنهاء حق الإرتفاق، ويتم ذلك بمقابل يدفعه مالك العقار المرتفق به، فالاتفاق يتم بإرادتين، عكس التنازل الذي يتم بإرادة منفردة وبدون مقابل، يشترك الاتفاق والتنازل في وجوب شهرهما (1).

أشار المشرع الجزائري صراحة، إلى عدة أسباب لانقضاء حق الإرتفاق في القانون المدني الجزائري، المتمثلة في الأسباب الخاصة، التي عالجها في نصوص قانونية صراحة، بينما الأسباب العام، فيتم استنتاجها من خلال طبيعة التصرفات القانونية الواردة بين مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به لإنهاء حق الارتفاق.

بينما اكتفى المشرع الفرنسي بالنص على ثلاثة أسباب فقط لانقضاء صراحة وكيفية انقضائها، المتمثلة في استحالة الإستعمال، اجتماع العقارين في يد مالك واحد، وعدم الإستعمال لمدة 30 سنة (2).

<sup>1</sup> - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 161.

<sup>2</sup> - TERRÉ François et SIMLER Philippe, Op.cit, p. 690. Voir aussi: CARBONNIER Jean, Op.cit, p. 285.

## الباب الثاني

الإرتفاق قيد على الملكية العقارية:

الإرتفاقات المقررة للنفع العام

## الباب الثاني

### الإرتفاق قيد على الملكية العقارية: الإرتفاقات المقررة للنفع العام

تعتبر الإرتفاقات المقررة للنفع العام من القيود التي تثقل الملكية العقارية، تقوم الدولة بفرض هذه الأعباء بهدف تحقيق المنفعة العامة، مستندة في ذلك على نصوص قانونية في انشائها ونصوص تنظيمية في كيفية استعمالها واستغلالها. تفرض الإرتفاقات العامة على الملكية العقارية الخاصة، يظهر ذلك على سبيل المثال في تمرير القنوات الباطنية لصرف المياه، أو قنوات الغاز، كما يتم فرضها على الملكية العقارية العامة ومثال ذلك ارتفاق المرور على الساحل الذي يقرر لفائدة المشاة. تخضع الإرتفاقات المقررة للنفع العام للقانون العام ولا تخضع للقانون المدني رغم فرضها في أغلب الأحيان على الملكية العقارية الخاصة.

تتعدد الإرتفاقات المقررة للنفع العام بتعدد مجالات تدخل الدولة، فتشمل عدّة مجالات منها التعمير، حماية التراث الثقافي والطبيعي، موارد الطاقة وتجهيزات النقل والاتصالات، الملاحة البحرية، الأمن والصحة العامة، الدفاع الوطني وغيرها من المجالات. غير أنّ التطور والظهور المستمر لإرتفاقات جديدة ومعاصرة، إضافة إلى تثارها في العديد من القوانين، يجعل الأمر صعباً في تحديد أحكامها وشروطها مما يستدعي حصر أهم المجالات التي تفرضها الدولة (الفصل الأول).

تترتب آثار قانونية نتيجة انشاء وممارسة الإرتفاقات العامة، التي يكون مصدرها نص تشريعي أو تنظيمي محدثة في ذلك انشاء مراكز قانونية المتمثلة في الإدارة ووجود العقار المرتفق به الخاضع للإرتفاق العام، تملّي القوانين المنظمة للإرتفاقات المقررة للنفع العام جملة من الالتزامات والحقوق لكلا الطرفين، غير أنّ هذا التقييد للملكية العقارية يحد من سلطات المالك مع افتراض حدوث أضرار لذلك، منح المشرّع الجزائي للطرف المتضرر من الإرتفاقات العامة في حالة تعسف الإدارة، حق اللجوء إلى القضاء لتقرير الحماية القضائية، باستعمال الأساليب القانونية (الفصل الثاني).



# الفصل الأول

## أنواع الارتفاقات المقررة للنفع العام

## الفصل الأول

### أنواع الإرتفاقات المقررة للنفع العام

لا يمكن حصر الارتفاقات المقررة للنفع العام لكثرة عددها وتشعبها، غير أنّ أهمها يظهر في المجالات الأكثر استعمالاً، كجمال العمران وذلك وفق مخططات التعمير التي تحدد الارتفاقات الواجب احترامها، يعد الهدف من فرضها المحافظة على المظهر العمراني، فجاءت هذه الارتفاقات العامة للحد من حرية البناء لصالح المنفعة العمرانية العامة.

تسعى القوانين المنظمة للبيئة والغابات وكذا المناطق السياحية إلى محاربة مظاهر التوسع العمراني غير المنظم وذلك على حساب المساحات الغابية، الذي يؤثر سلباً على النمط البيئي، انقراض الثروة الحيوانية والنباتية، وتشويه المظاهر الطبيعية. فرض المشرع الجزائري الارتفاقات العمرانية من خلال مخططات التعمير بهدف حماية هذه المناطق، والتي تعدّ بمثابة قيود قانونية واجبة الاحترام ومن ذلك يمكن القول أنّه توجد علاقة مترابطة ومتكاملة ما بين ارتفاقات التعمير والقوانين المنظمة للوسط الطبيعي. فلا يمكن البناء في هذه المناطق إلا بعد الحصول على الرخص الإدارية، التي تنظمها قواعد التعمير، ولا يمكن قبول رخصة البناء مثلاً في حالة مخالفتها لقواعد ارتفاقات التعمير (المبحث الأول).

تشمل الإرتفاقات المقررة للنفع العام مختلف موارد الطاقة بمختلف أشكالها كالكهرباء والغاز، قنوات نقل المواد الكيماوية، قنوات نقل المياه الصالحة للشرب وغير الصالحة للشرب، كما تشمل المناجم والمقالع. يتم فرض هذه الارتفاقات من خلال القوانين المنشئة لها، التي تبين كيفية استعمالها محدّدة المسافات الواجب احترامها من خلال تركيب مختلف التجهيزات التي تتطلبها طبيعة هذه الارتفاقات. كما تشمل الارتفاقات العامة التجهيزات الخاصة بوسائل النقل المتعددة والاتصالات السلكية واللاسلكية. قد يشمل الارتفاقات مخطط شغل الأراضي إذا تم فرضها في منطقة معمرّة، أمّا في حالة إذ ما كانت المنطقة غير معمرّة فيتم تطبيق القواعد العامة لهذه الإرتفاقات (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### إرتفاقات المنفعة العامة في مجال التعمير

لم يعرف القانون رقم 90-29 سالف الذكر إرتفاقات التعمير، بل اكتفى بذكرها في ثلاث مواضع في المادة 22<sup>(1)</sup> منه، التي حدّدت قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، والمادة 31 التي أكدت على حقوق استخدام الأراضي والبناء وكذا الإرتفاقات من خلال مخطط شغل الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أمّا المادة 33<sup>(2)</sup> منه فأخضعت هذه الإرتفاقات إلى تراخيص لاستعمالها تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناء المجاورة<sup>(3)</sup>.

فرض المشرّع الجزائري الإرتفاقات العمرانية ضمن مخططات التهيئة والتعمير كوسيلة لحماية المحيط العمراني، بموجب القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير. يتم من خلال أدوات التعمير تحديد الإرتفاقات المنظمة للتوسع العمراني، وذلك بضبط المسافات القانونية والفنية لكل منشأة يراد بناؤها (المطلب الأول).

اهتم المشرّع الجزائري بحماية المواقع الطبيعية والمناطق السياحية، وذلك بفرض إرتفاقات بيئية من خلال فرض قواعد، فيما يخص انشاء المصانع التي قد تولد تلوث بيئي مثلا، إرتفاقات غابية وذلك بفرض مجموعة من الرخص الواجب استصدارها لإمكانية استغلال الثروة الغابية، وإرتفاقات الحد من التوسع العمراني، في المناطق الساحلية كعدم البناء، على مسافة معينة على الشريط الساحلي (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - تنص المادة 22 فقرة أولى من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنه: «تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للإرتفاق بعدم البناء. ولا يرفع هذا الإرتفاق، في الأجل المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.»

<sup>2</sup> - تنص المادة 33 من نفس القانون على أنه: «لا تخضع القواعد والإرتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناء المجاورة.»

<sup>3</sup> - بن شرطوية سناء، مرجع سابق، ص 164.

## المطلب الأول

### الإرتفاقات المتعلقة بتنظيم التوسّع العمراني

ينظّم التوسّع العمراني بفرض جملة من الإرتفاقات العمرانية، المتمثلة في إرتفاقات تحديد الكثافة التي تظهر من خلال تباعد البنايات فيما بينها (الفرع الأول)، إرتفاق عدم البناء فيما يخص بعض المناطق التي حدّدها قانون التهيئة والتعمير (الفرع الثاني)، إرتفاق الإبتعاد الذي يبيّن المسافة الواجب احترامها بالنسبة للطرق العمومية، بتحديد مسافة التراجع بالنسبة لمحور الطريق، (الفرع الثالث)، وصولاً لإرتفاق حماية التراث الثقافي، كالمعالم التاريخية والمواقع الأثرية، التي يمنع البناء حولها وذلك باحترام مسافة معيّنة كذلك (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### إرتفاق كثافة البناءات

تعتبر إرتفاقات الكثافة<sup>(1)</sup> من الإرتفاقات الهامة في قانون التعمير، نظراً لدورها الهام في تحديد المساحة المرخص ببناءها تفادياً للكثافة الشديدة للبناءات. يحدد مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup> الكميّة الدنيا والقصى من البناء، المسموح به من حيث المساحة أو الحجم، حسب سعة

<sup>1</sup> - تنص المادة 26 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر على أنه: «إنّ الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرضيات)، .....».

<sup>2</sup> - تنص المادة 31 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنه: «يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء. يحدد الإرتفاقات، .....».

تنص المادة 16 من نفس القانون على أنه: «المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي». يتم الاستعانة بالمخطط التوجيهي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي لبعض المناطق.

كما لا يحدد قانون التعمير الإرتفاقات العمرانية، وإنما يمنح للإدارة سلطة انجاز وثائق التعمير المتضمنة لقواعد التعمير أو لإرتفاقات التعمير.

«Le Code de l'urbanisme ne détermine guère lui-même de servitudes, mais il donne aux autorités administratives (principalement les communes depuis la Loi du 7 janvier 1983) le pouvoir d'élaborer des documents de planification urbaine. Ce sont ces documents, "établis par application du présent Code ", qui comportent les règles d'urbanisme ou les "servitudes d'urbanisme"»: BOUYSSOU Fernand et GALAN Pierre, «La non indemnisation des servitudes d'urbanisme», *Revue droit et ville*, T48, 1990, p. 116.

الأراضي المعدّة للبناء<sup>(1)</sup>. تتضمن ارتفاقات الكثافة نوعين من الارتفاقات العمرانية تتمثل في ارتفاقات التراجع (أولا)، وكذا ارتفاقات العلو الأقصى للمباني (ثانيا).

### أولا: ارتفاق التراجع

يقصد بارتفاق التراجع، «Servitude de reculement» تأخير البناء بمسافة معيّنة تحددها الإدارة لتحقيق التباعد بين البناء والوحدات العمرانية المجاورة، ويتمثل أيضا في تأخير البناء إلى مسافة معيّنة مقارنة بالطرقات والأماكن العمومية من ناحية، ومقارنة بالقطع المجاورة من ناحية أخرى<sup>(2)</sup>.

نصّ المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير على ارتفاق التراجع، وهذا حرصا على منع حصول أضرار للغير، فعدم احترام هذه المسافات بإقامة أبنية متلاصقة، قد يضرّ بالجار من حيث التهوية أو الرؤية، وأنّ مجرد خرق هذا الارتفاق يعني حصول الضرر للمالك المجاور، وهذا ما أكدته كذلك محكمة الاستئناف الفرنسية سنة 1977<sup>(3)</sup>.

كما يمكن أن تهدد البناءات التي لا تحترم ارتفاق التراجع بالأمن العمومي، وتلحق أضرار بالغير بفعل حصر الطريق وتضييقه. من بين النصوص القانونية التي تنص على ارتفاقات التراجع، نجد المادة 05 من القانون رقم 90-29<sup>(4)</sup> التي لا تسمح بتشييد أي بناء، أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه<sup>(5)</sup>. يعود سبب فرض ارتفاق التراجع في تمكين البناءات من حد أدنى من

<sup>1</sup> - بن شريطوة سناء، مرجع سابق، ص 166.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 165.

<sup>3</sup> - Arrêt de la cour d'appel de Chambéry, du 18 mai 1977.

نقلا عن: بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 261.

<sup>4</sup> - تنص المادة 05 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنه: «عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه.....».

وفقا للقواعد التقنية لحساب مسافات الابتعاد فطول العمارة يجب أن يكون مساويا لعرض الطريق، ومثال ذلك، فإذا كان طول البناء هو 10 م، وعرض الطريق يساوي 4 م، فالمالك يجب أن يترك مسافة 3 متر والجار المقابل له يجب أن يترك 3 م، فيصبح بذلك عرض الطريق مساويا لارتفاع البناء (3م+4م+3م=10م)، فهي حسابات تقنية يقوم بها المهندسون المعماريون.

<sup>5</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 261. أنظر كذلك: بن شريطوة سناء، مرجع سابق، ص 167.

نور الشمس والتهوية وكذلك توفير متطلبات حفظ الصحة للبناءات، هذا إلى جانب توفير شكل معماري لائق، وضمان الأمن وطمأنينة السكان المتجاورين، ولحفظ الصحة.

يصطلح على ارتفاق التراجع في مجال الممتلكات العقارية الثقافية "بارتفاق الرؤية" حيث أوجبت المادة 17 من القانون رقم 04-98<sup>(1)</sup> في فقرتها الخامسة توسيع مجال الرؤية الذي لا تقل مسافته عن 200 متر وذلك لتفادي إتلاف المنظورات المعلمية المشمولة على الخصوص في تلك المنطقة. وبالتالي توسيع هذا المجال متروك للوزير المكلف بالثقافة بناء على اقتراح اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية فيما يخص امتداد قرار التصنيف الذي يركز على عامل فضائي وعامل هندسي<sup>(2)</sup>.

غير أنّ المشرع الجزائري لم يحدد المكان الذي يجب الوقوف عنده من أجل تحديد علامة الرؤية بين المعلم التاريخي<sup>(3)</sup> وأرباضه، وهو نفس التوجه الذي سار عليه التشريع الفرنسي لأنّ هذه المسافة محدّدة حسب معايير اليونسكو، وقبل تقليص المسافة بين المعلم التاريخي وأرباضه إلى 200 متر، ضربت وزارة الثقافة عرض الحائط مجال الرؤية وذلك بمنحها الموافقة لإنجاز مركب سياحي في حدود قصر الباي بوههران، دون مراعاة المسافة بين المعلم التاريخي وأرباضه<sup>(4)</sup>، مما جعل هذا الأمر محل للنزاعات بين الدولة والمواطن. كما أنّ هناك بعض المواقع التاريخية تتعرض لانتهاك هذا الارتفاق، حيث شملت أشغال مشروع فندق سنة 1973

<sup>1</sup> - تنص المادة 17 فقرة خامسة من قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، صادر في 17 يونيو 1998. على أنه: «يمكن أن يوسع مجال الرؤية الذي لا تقل مسافته عن مئتي (200) متر لتفادي إتلاف المنظورات المعلمية المشمولة على الخصوص في تلك المنطقة وتوسيع هذا المجال متروك لتقدير الوزير المكلف بالثقافة بناء على اقتراح من اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.»

<sup>2</sup> - بن شرطية سناء، مرجع سابق، ص 165.

<sup>3</sup> - تعرف المعالم التاريخية بأنها أيّ انشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معيّنة أو على تطوّر هامّ أو حادثة تاريخية. لأكثر من التفصيل راجع: المادة 17 من قانون رقم 04-98، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - بن شرطية سناء، مرجع سابق، ص 165. يلاحظ أنّه توجد عدّة معالم تاريخية وتم البناء بجوارها ولم يتم احترام مسافة ارتفاق الرؤية الذي نصّت عليه المادة 17 من القانون رقم 04-98.

جزءا معتبرا من قصر باي وهران، أما قصر الداى حسين فقد تم استغلال حديقته لبناء ثانوية وتم قطع الأشجار الموجودة بها (1).

يتمثل الهدف من فرض ارتفاق التراجع في حماية المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية وذلك بترك مجال للرؤية بينها وبين العقارات المجاورة لها تسمح بالحفاظ على صورتها التاريخية والمعلمية في المحيط الذي تتواجد فيه، ويندرج ذلك في إطار توفير شكل معماري لائق ومتناسق لمثل هذه المباني التي تشملها خصوصية مميزة مقارنة بباقي العقارات (2). ما يمكن استنتاجه، المعالم المصنفة هي التي تحظى بالحماية من خلال ارتفاق التراجع وفقا لقانون التراث الثقافي.

### ثانيا: ارتفاق العلو الأقصى للمباني

لا يمنع تقييد حق البناء المالك بموجب ارتفاق العلو الأقصى «Servitude de la hauteur maximale des bâtiments» من استعمال ملكيته وإنما يحد من إطلاق ذلك الحق بشكل ليضمن لنفسه ولغيره في نفس الوقت طابعا معماريا متناسقا يوفر الراحة للسكان، والذي يتدعم خاصة باحترام ارتفاق المظهر الخارجي للمباني (3). فنصت المواد 27 إلى غاية المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 (4) على مظهر البناءات، نظرا لما لها من أثر على المظهر الخارجي للبناءات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تتسجم مع البيئة المحيطة بموقعها (5).

1- غواس حسينة، «الحماية القانونية للممتلكات الثقافية العقارية على ضوء التشريع الجزائري»، مجلة المعيار، جامعة عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، المجلد 25، العدد 61، 2021، ص 643.

2- بن شريطوة سناء، مرجع سابق، ص 168.

3- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 88.

4- أنظر المواد 27-31 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر.

5- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015، ص 110. كما تنص المادة 28 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر على أنه: «يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البناءات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة».

يتم ضبط العلو الأقصى للمباني بالنسبة للمناطق القابلة للبناء بموجب نصوص قانونية، يتم تجسيدها ضمن المخططات العمرانية بحسب خصوصيات كل منطقة وبحسب الإرتفاقات المتعلقة بحماية المعالم الأثرية والثقافية التي تستوجب الحد من الارتفاع خدمة للمصلحة العامة وكذلك الإرتفاقات المتعلقة بالمظهر الجمالي التي تستوجب ارتفاعا معيّنًا.

حدّدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 ارتفاع البناءات في المناطق الأثرية بـ 500/1<sup>(1)</sup>. ما يفهم من ارتفاع العلو الأقصى للمباني أنّه يتحدد وفق طبيعة المنطقة، وأنّ كل مخطط تعمير لمنطقة يختلف عن مخطط تعمير لمنطقة أخرى.

## الفرع الثاني

### ارتفاق عدم البناء

يتمثل ارتفاق عدم البناء في تقييد حرية الباني من انجاز منشآت حول الممتلكات العقارية الثقافية، التي تشمل المعالم التاريخية والمواقع الأثرية (أولاً)، كما يشمل ارتفاق عدم البناء، منع التشييد حول الممتلكات العسكرية للدفاع الوطني (ثانياً).

### أولاً: ارتفاق عدم البناء حول الممتلكات العقارية الثقافية

تتمثل ارتفاقات عدم البناء<sup>(2)</sup> في ارتفاقات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال في بعض المناطق، نظراً للخطر الذي قد ينجر عن ذلك، أو نظراً لخصوصية تلك المناطق باعتبارها مناطق مقيّدة لحماية المعالم التاريخية والأثرية والمواقع الثقافية، غالباً ما تكون ارتفاقات عدم البناء مرتبطة بمسافات أمنية تحدد المجال الذي يمنع

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 03-324 مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر عدد 60، صادر في 08 أكتوبر 2003. للمزيد من التفاصيل أنظر: بن شريطوة سناء، مرجع سابق، ص 165 و 166. كما يتحدّد علو أقصى بـ R+1 كمحيط أمني للطائرات بالنسبة للبناءات المتاخمة للمطارات.

<sup>2</sup> - راجع: المادة 28 فقرة ثانية من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.



فيه البناء. نصّ القانون رقم 90-29 ضمن المواد 04 فقرة ثالثة، والمادة 69 في إطار فرض ارتفاق عدم البناء في المناطق الأثرية باعتبارها مناطق محميّة، على عدم شرعية البناء فوق المعالم أو المواقع الأثرية المصنّفة بغرض حمايتها إلاّ بترخيص مسبق<sup>(1)</sup>.

كما أنّه إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنّف أو واقع في منطقتة المحميّة، الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإنّ هذه الرّخصة لا تسلّم إلاّ بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة. تعدّ هذه الموافقة ممنوحة ما لم يصدر رد خلال مهلة أقصاها شهران عقب ارسال طلب رخصة البناء أو تجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته<sup>(2)</sup>.

يتمثل مجال الحماية الأساسية التي يوفرها ارتفاق عدم البناء بجوار الممتلكات الثقافية العقارية، في توفير حماية لهذه الممتلكات من أي اشغال بناء قد تضر بمتانتها أو تشكل خطرا عليها، كأن تتسبب في تدهمها. بناء عليه فلا يرخّص أي بناء أو أي هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والثقافي أو يشكل خطرا عليه إلاّ بعد استشارة المصالح المختصة، كأن تكون البنايات من شأنها الإخلال بالمحافظة على الأماكن الثقافية أو الآثار، مما يؤدي إلى رفض

<sup>1</sup> - تنص المادة 04 في فقرتها الرابعة من قانون رقم 90-29 على أنّه: «لا تكون قابلة للبناء إلاّ القطع الأرضية التي:

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.»

تنص المادة 69 من نفس القانون على أنّه: «لا يرخّص بأيّ بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلاّ بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.....»

نصّ المشرع الفرنسي على ارتفاق عدم البناء في قانون البيئة الفرنسي نلتمس ذلك من خلال الفقرة الأولى للمادة L.515-8. L'article L.515-8 al.1<sup>er</sup> du code de l'environnement français dispose : «.... des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées concernant l'utilisation du sol ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire. Elles peuvent comporter, en tant que de besoin :

1<sup>o</sup> la limitation ou l'interdiction de certains usages susceptibles de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L511-1, du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains.....» <https://www.legifrance.gouv.fr>

Voir aussi dans ce sens articles L.515-9 à L.515-12 du code de l'environnement français.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 23 من قانون رقم 98-04، سالف الذكر.

منح رخصة البناء خاصة إذا كانت أشغال البناء تستوجب مثلا حفر الأساسات على عمق معتبر، مما يؤثر سلبا على المعالم الأثرية لما قد تسببه لها هذه الأشغال من تصدعات تؤدي إلى تدهمها جزئيا أو كليا (1). تمثل الإرتفاقات العمرانية في هذا الإطار الأساس الذي تعتمد عليه السلطة الإدارية عند منحها رخصة البناء (2).

تعتبر رخصة البناء الآلية التي تعتمد عليها السلطة العمومية في مراقبة احترام الباني لإرتفاقات التعمير، وتليها بصورة مباشرة شهادة المطابقة (3)، والتي تؤكد مطابقة البناء لمضمون الرخصة خاصة وأنّ العقارات الواقعة في المناطق الأثرية تعتبر من العقارات المستثناة من مجال التسوية (4) طبقا لأحكام القانون رقم 08-15 سالف الذكر.

اعتبر المشرع الجزائري مناطق التوسع والمواقع السياحية، أنّها تكتسي طابع المنفعة العمومية، فقام بحمايتها، تهيئتها، وترقيتها وذلك بموجب القانون رقم 03-03 (5)، وقد حدّد مفهوم مناطق التوسع السياحي والموقع السياحي، كما أنّه أخضع العقار السياحي القابل للبناء لمخطط التهيئة السياحية (6).

أنشأ المشرع الجزائري في هذا المجال ارتفاقات تضمّنت منع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية ولقواعد القانون رقم 03-

1- بن شرطية سناء، مرجع سابق، ص 167 وص 168.

2- عرّفت رخصة البناء بأنّها: "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء": خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 134.

3- هي وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا فعلى المالك عند انتهاء انشاءاته أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت أنّه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنّها تثبت أنّ الأشغال تمت وفقا للمواصفات وأنّ الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة: مرجع نفسه، ص 138.

4- بن شرطية سناء، مرجع سابق، ص 164.

5- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلّق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، صادر في 19 فبراير 2003. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018.

6- أنظر: المادة 20 من نفس القانون. للمزيد من التفاصيل راجع: رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 219.

03. منع المشرّع كل استغلال لمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي، وقد نصّ في المادة 15 من القانون رقم 03-03<sup>(1)</sup> على ضرورة وضع نظام يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات في محتوى مخطط التهيئة السياحية<sup>(2)</sup>.

ألزم المشرّع الجزائري من خلال أدوات التهيئة والتعمير، تصنيف المواقع ذات الطابع السياحي في مخططات تهيئة الساحل، كمساحات مصنّفة خاضعة لإرتفاقات منع البناء عليها<sup>(3)</sup>. يتمثل هذا المخطط في مخطط تهيئة الشاطئ ينشأ بالاعتماد على خريطة بيئية وخريطة عقارية يضم: تقرير تقني، ونظام تهيئة الساحل، ومخططا يحدد كل مقومات الساحل بما فيها الفضاءات الحساسة والمساحات المحميّة مثلها المواقع الأثرية<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: ارتفاق عدم البناء حول الممتلكات العسكرية للدفاع الوطني

نصّ القانون على ارتفاقات الدفاع الوطني ضمن المادة 118 من قانون رقم 90-30<sup>(5)</sup>,

<sup>1</sup>- تنص المادة 15 من قانون رقم 03-03، سالف الذكر على أنه: «يهدف مخطط التهيئة السياحية لا سيما إلى:

.....يتضمن مخطط التهيئة السياحية:

- نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات،

- مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.»

<sup>2</sup>- رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 220.

<sup>3</sup>- تنص المادة 4 فقرة الثالثة من قانون رقم 02-02 مؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002. على أنه: «تصنّف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنّفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها.»

<sup>4</sup>- بن شريطوة سناء، مرجع سابق، ص 163. أنظر كذلك: حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2018، ص ص 61-63.

<sup>5</sup>- تنص المادة 118 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44، صادر في 03 غشت 2008. على أنه: «تخضع الأراضي التي تقع حول منشآت ووسائل الدفاع التابعة للأملاك الوطنية العمومية العسكرية لعبء ارتفاقات تضيق حق الملاك المجاورين وتخولهم الحق في التعويض وفقا للتشريع الجاري به العمل. وتحدد طبيعة هذه الارتفاقات عن طريق القوانين والتنظيمات المعمول بها.

تعين مصالح وزارة الدفاع الوطني حدود مناطق الارتفاق المسماة محيط الأمن حسب الكيفيات التي يحددها التنظيم.»

كما نصّ عليها كذلك ضمن المواد 20 إلى 23 من مرسوم رقم 92-371<sup>(1)</sup>.

تعود نشأة الإرتفاقات العامة في مجال الدفاع إلى القانون الفرنسي الصادر في 11 جويلية 1933، الذي تضمن عدة أنواع من الإرتفاقات المتعلقة بأمن الملاحة وحماية السواحل، كما تم انشاء مناطق عازلة تحيط بمصانع الأسلحة والمتفجرات، هذا بموجب قانون 8 أوت 1929 يضاف إلى ذلك إرتفاقات إعداد أراضي وأماكن للطيران الحربي وكذلك أماكن الرمي<sup>(2)</sup>.

بالرجوع إلى المادة L.5112-1 من قانون الدفاع الوطني الفرنسي، يستفاد ذوي

المرتبات في الدفاع الوطني بالإرتفاقات المنصوص عليها في قانون الدفاع الوطني، وذلك

<sup>1</sup>- تنص المادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 92-371 مؤرخ في 10 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، ج ر عدد 74، صادر في 14 أكتوبر 1992. على أنه:

«..... يجب أن تراعى الإرتفاقات المنشأة حول الأملاك العقارية العامة العسكرية بمفهوم المادة 3 أعلاه، عراقيل الأرض والمستلزمات الميدانية والتقنية المتعلقة بالمنشآت والتركيبات والبنائات العسكرية.

مهما تكن طبيعة هذه الإرتفاقات، قانونية أو خاصة، يجب أن ترمي إلى الاستخدام الأقصى للعقارات التي أنشأت من أجلها من جهة، وحماية الممتلكات المتاخمة من المخاطر والأضرار الملازمة لعملية استغلال المنشآت العسكرية من جهة أخرى.»

تنص المادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه: «تطبق الإرتفاقات العسكرية، المحددة في المادة السابقة، على البنائات والمنشآت والتركيبات المشيدة والمستغلة وكذا على البنائات والمنشآت في طور الإنجاز أو المبرمجة والموجهة لتصنيفها في الأملاك العامة العسكرية.

يحدد وزير الدفاع الوطني، عن طريق التنظيم، طبيعة واتساع وتبعيات الإرتفاقات العسكرية الملازمة لكل نموذج المنشآت والتركيبات والبنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

تحدد المناطق الخاضعة لإرتفاقات عسكرية بموجب مخطط تأسيس تعدد وزارة الدفاع الوطني، بعد إجراء تحقيق عمومي يتم القيام به تحت إشراف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية بناء على طلب السلطة العسكرية المؤهلة.

تتم المصادقة على مخطط تأسيس الإرتفاقات بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين وزير الدفاع الوطني والوزير المكلف بالمالية والوزراء المعنيين، حسب الحالة.....»

تنص المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه: «يتم انشاء مناطق الإرتفاقات التي تدعى "محيطات الامن" حول النقاط الحساسة للأملاك العسكرية.....»

تنص المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه: «تخول الإرتفاقات العسكرية لأصحاب العقارات الخادمة، الحق في تعويض تحدده الغدارة المكلفة بالأملاك الوطنية طبقا للتشريع الجاري به العمل.

يكون أصحاب الأملاك الخادمة ويظلون خاضعين للالتزامات الناجمة عن الإرتفاق المنشأ حتى انقضائه بموجب طرق القانون ووسائله.»

<sup>2</sup>- رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 43.

بعد اجراء تحقيق عام<sup>(1)</sup>. تضيف المادة L.5112-2 على أنّ ارتفاق امتداد النظر المنصوص عليه في المادة L.5112-1، يمنع بناء أي مبنى دون الحصول على ترخيص من وزير الدفاع، كما أنّه يحظر ترك النباتات تعلو إلى حد حجب النظر<sup>(2)</sup>.

يتبين من خلال نص المادتين أنّ المشرع الجزائري لم ينصّ على أنواع الارتفاقات التي تخص الدفاع الوطني. بالرجوع لقانون الدفاع الوطني الفرنسي فالإرتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني يتم تعيينها عن طريق التنظيم<sup>(3)</sup>. والملاحظ كذلك المشرع الفرنسي نصّ بصريح العبارة على ارتفاق عدم البناء حول ممتلكات الدفاع الوطني.

كما يحظر إقامة أي بناء يعلو البنايات المنصوص عليها في المادة L.5111-2 فلا يجب تجاوز ارتفاع 25 متر وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة L.5111-2 من قانون الدفاع الوطني الفرنسي<sup>(4)</sup>. أما فيما يخص المصانع فلا يجب أن يزيد ارتفاعها عن 50 متر وفقا للمادة L.5111-3 من قانون الدفاع الوطني الفرنسي<sup>(5)</sup>. وبالتالي يمكن اعتبار هذا الارتفاق من ارتفاقات العلو الأقصى للبناء.

<sup>1</sup> - L'article L.5112-1 du code de la défense français dispose : «Les postes électro-sémaphoriques de la marine nationale et les postes militaires de défense des côtes et de sécurité de la navigation bénéficiant des servitudes définies au présent chapitre, ainsi que les limites de leur champ de vue, sont désignés par décret, pris après l'accomplissement d'une enquête publique organisée conformément au chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article L.5112-2 du code de la défense français dispose : «Dans l'étendu du champ de vue mentionné à l'article L.5112-1 aucune construction ne peut être réalisée sans l'autorisation du ministre de la défense.

Il est également interdit d'y laisser croître les plantations à une hauteur telle que les vues puissent en être gênées.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - Voir Article L.5111- 1 du code de la défense français.

<sup>4</sup> - L'article L.5111-2 al.1<sup>er</sup> du code de la défense français dispose : «Aucune construction de nature quelconque autre que des murs de clôtures ne peut être élevée à moins de 25 mètres des murs d'enceinte des établissements mentionnés à l'article L.5111-1.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>5</sup> - L'article L.5111-3 du code de la défense français dispose : «Les usines et les installations pourvues de foyer avec ou sans cheminée d'appel sont prohibées à moins de 50 mètres des murs d'enceinte mentionnés à l'article L. 5111-2.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

### الفرع الثالث

#### إرتفاق الابتعاد

يتم احترام مسافات أمنية للبناء في القطع الأرضية المجاورة للطرق، سواء كانت هذه الأخيرة عادية أو سريعة، بمسافات محدّدة قانوناً، وذلك من خلال إرتفاق الابتعاد (أولاً)، كما يتم احترام مسافات البناء حول المقابر وذلك بترك مسافة محددة قانوناً (ثانياً).

#### أولاً: إرتفاق الإبتعاد عن الطرق سواء العادية أو السريعة

يتمثّل مفاد إرتفاق الإبتعاد «Servitude d'alignement» بضرورة احترام مسافات معيّنة وعدم البناء فيها تحقيقاً للمنفعة العامة، وحفاظاً على الصّحة والأمن<sup>(1)</sup>، ومن بين النصوص القانونية التي تبيّن ذلك، نجد المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>(2)</sup>. والمادة 10 من نفس المرسوم، التي نصّت على عدم إمكانية استصدار رخصة بناء بناية مخصّص للسكن، إذا كان بعدها يقل عن:

- خمسين متراً من كلا جانبي الطريق السريع،

- ثلاثين متراً من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى<sup>(3)</sup>.

أكدت كذلك المادة 10 المذكورة أعلاه على أنّ هذه المسافات تقاس أفقياً وتعاد كل منها إلى أربعين متراً وخمسة وعشرين متراً، إذا كانت البناءات غير مخصّصة للسكن. وأنّه يمكن مخالفة هذه الأحكام إذا كانت البناية مرتبطة بمصلحة أو باستعمال خاص بالطريق، مثل

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 253.

<sup>2</sup> - تنص المادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر على أنّه: «إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة الرامية إلى جعل مشروع البناء غير متناف، طبقاً لأحكام المرسوم رقم 87-91 المؤرخ في 21 أبريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.»

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر.

مراكز توزيع الوقود. غير أنّ هذه الأحكام لا تطبق في المناطق الحضرية التي تضم أكثر من مائة بناية ولا تبعد الواحدة عن الأخرى بأكثر من ماتي متر (1).

كما أنّه لا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف ومصادق عليه، كما يحظر توقف المركبات لانزال الركاب والبضائع خدمة للبنايات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر (2). فقد تثقل الملكية العقارية بارتفاق التراجع، الذي يعد كمتابة قيد على الملكية العقارية، فلا يمكن انجاز أية بناية جديدة ولا حتى أعمال التشييد (3). بالنسبة للمسافات في القانون الفرنسي (4) فإذا كانت على حدود طريق عام، فإنّ المسافة التي يجب أن يبني عليها البناء على طول الطريق العام يتم تقييمها من ارتفاع المبنى ومن أعلى نقطة بالقرب من المحاذاة المعاكسة وليس بالنسبة إلى الطريق نفسه، ويجب أن تكون المسافة مساوية على الأقل لنصف ارتفاع البناء بين البناء والنقطة الأقرب إلى المحاذاة المعاكسة. وهذا ما نصّت عليه المادة R.111-16 في فقرتها

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 254.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 11 و 12 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - «Le propriétaire d'un bien immobilier peut connaître une considérable atteinte de son droit par la procédure d'alignement..... La propriété est grevée d'une servitude de reculement. Une telle servitude implique qu'aucune nouvelle construction ne peut être autorisée et qu'aucun travail confortatifs ne peut être entrepris» : SCABORO Romain, «Le droit de propriété, un droit absolument relatif», *Revue droit et ville*, N° 76, 2013, p. 244.

<sup>4</sup> - تطرق المشرع الفرنسي لبعض الارتفاقات المنشأة لمصلحة مجال الطرق العامة التي لا نجدها في القانون الجزائري وتتمثل في بعض الالتزامات التي يتقيد الأفراد باحترامها والقيام بها. كالتزام الأفراد بتنظيف الأرصفة، ارتفاق تسهيل الرؤية الذي يلقي بظلاله على الممتلكات الحدودية أو المجاورة للملك العام بالقرب من المعابر والمنعطفات الخطرة، الارتفاق المتعلق بالغرس، فيحظر غرس الأشجار التي يزيد ارتفاعها عن مترين، وأقل من ستة أمتار بالنسبة للطرق الوطنية والسكك الحديدية، ارتفاق تسهيل تدفق المياه، فيعد واجب على السكان التي تكون ملكيتهم واقعة تحت الطرق العامة باستقبال مياه الأمطار المياه دون احوالها للطريق العام.

« Les servitudes établies au profit du domaine public routier  
- obligation, pour les particuliers, de nettoyer les trottoirs ;  
- servitude de visibilité qui pèse sur les propriétés riveraines ou voisines du domaine public à proximité des croisements, des virages dangereux ;  
- servitude relative aux plantations : interdiction de planter des arbres de plus de deux mètres de hauteur, à moins de six mètres des routes nationales et des voies ferrées.  
- servitude d'écoulement des eaux : obligation pour les riverains situés en contre bas des voies publiques doivent recevoir les eaux sans pouvoir les renvoyer sur la voie publique» : POULET-GIBOT LECLERC Nadine, *Droit administratif des biens*, 2<sup>ème</sup> éd, Bréal, 2012, p. 05.



الأولى من قانون التعمير الفرنسي. كما أضافت المادة R.111-17 من نفس القانون على أن يكون الفارق أقل من 3 أمتار (1).

### ثانيا: ارتفاق الإبتعاد لارتفاق المقابر

حدّد المشرّع الجزائري في المادة 2 من الأمر رقم 75-79 المتعلق بدفن الموتى مسافة لإقامة المقابر فيجب أن تبعد على القرى والمدن ب 35 متر على الأقل فلا يجب أن تكون المسافة أقل منها (2). كما أضاف المشرّع الجزائري في المادة 3 من الأمر رقم 75-79 على أنّه لا يجب بناء مساكن أو حفر آبار عن مسافة تقل عن 35 مترا من المقابر (3).

بالرجوع إلى القانون الفرنسي، فتمتد حقوق الارتفاق المنصوص عليها في المادة

L.2223-5 من القانون العام للجماعات المحلية الفرنسي في محيط المقابر فلا يجب البناء على مسافة تقل عن 100 متر من المقابر الجديدة المحوّلة خارج البلديات. في هذا الإطار:

- لا يجوز لأحد دون ترخيص إقامة مسكن أو حفر أي بئر.
- المباني القائمة لا يمكن ترميمها أو زيادتها دون إذن، كما يمكن ملئ الآبار بعد اجراء خبرة مضادة تكتمل بحكم من ممثّل الدولة التابع للأقسام (4).

<sup>1</sup> - «Les distances par rapport à la voirie Si vous êtes riverain d'une voie publique, la distance à laquelle la construction doit être édifiée en bordure de la voie publique est appréciée à partir de la hauteur de l'édifice et par rapport au point le plus proche de l'alignement opposé et non par rapport à la voie elle-même»: —————, les relations de voisinage (plantations, bornage, servitudes, distance, mitoyenneté, bruit...), Op.cit., p. 26. **Voir aussi** : Article R.111-16 al.1<sup>er</sup> et article R.111-17 du code de l'urbanisme français.

<sup>2</sup> - تنص المادة 2 من أمر رقم 75-79 مؤرخ في 15 ديسمبر 1975، يتعلق بدفن الموتى، ج ر عدد 103، صادر في 26 ديسمبر 1975. على أنه: «تخصص خارج هذه المدن والقرى، على بعد يقدر من قبل السلطات البلدية بدون أن يقل عن خمسة وثلاثين مترا، أرض معدة خصيصا لدفن الموتى.» وتقابلها نص المادة L.2223-1 من قانون الجماعات المحلية الفرنسي.

<sup>3</sup> - تنص المادة 3 من أمر رقم 75-79، سالف الذكر على أنه: «لا يجوز بناء مساكن وحفر آبار على بعد يقل عن خمسة وثلاثين مترا من المقابر.»

<sup>4</sup> - L'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales français dispose :«**Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes.**

**Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation. Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du représentant de l'état dans le département.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>



لا يؤدي هذا الارتفاق (1) إلى جعل الأرض المدرجة في هذا النطاق غير قابلة للبناء ولكن فقط تتطلب الحصول على إذن مسبق صادر عن رئيس البلدية تطبيقاً للمادة R.425-13 من قانون العمران الفرنسي (2).

يلاحظ أنّ المشرّع الفرنسي لم ينص صراحة على ارتفاق المقابر في القانون العام للجماعات المحلية وكذا قانون العمران، لكن يفهم ضمناً أنّها ارتفاقات المقابر، فتعد أعباء ترهق الأملاك المجاورة للمقابر، تم تكييفها بمثابة ارتفاقات من قبل الفقه وذلك في غياب استعمال المشرّع مصطلح "الارتفاقات" بالنظر إلى توافر العناصر المميّزة للارتفاق.

حدّد المشرع الفرنسي مسافة يجب احترامها فلا يجب البناء على مسافة تقل عن 100 متر حول المقابر الجديدة المحوّلة خارج البلديات فيما يخص تغطية البنايات وكذا حفر البئر. غير أنّه نفس المسافة التي أوجب المشرّع الجزائري احترامها هي التي نصّ عليها كذلك المشرّع الفرنسي المقدّرة بـ 35 متر. وما يلاحظ كذلك أنّه في أغلب القرى لا يتم احترام هذه المسافة القانونية ويتم دفن الموتى بالقرب من المنازل. هناك جانب من الفقه الفرنسي الذي أدرج ارتفاقات المقابر ضمن الإرتفاقات العامة المتعلقة بالأمن والصحة العامة.

#### الفرع الرابع

#### ارتفاق حماية التراث الثقافي

نظّم المشرّع الجزائري التراث الثقافي ورتب أصنافه بمقتضى المادة الثانية من القانون

<sup>1</sup>- «Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R 425-13 du code de l'urbanisme» :

Guide méthodologique de numérisation, servitude de type INT1 (servitudes relatives à la protection des cimetières), 2012, p. 02. [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/DEPT073A/Publication/SUP\\_INT1.pdf](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/DEPT073A/Publication/SUP_INT1.pdf) (consulté le 08/02/2022).

<sup>2</sup> - L'article R.425-13 du code de l'urbanisme français dispose : «Lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

رقم 98-04<sup>(1)</sup>، وحددت المادة 3 من نفس القانون الممتلكات الثقافية، والمتمثلة في الممتلكات الثقافية العقارية، الممتلكات الثقافية المنقولة، والممتلكات الثقافية غي المادية. أما المادة 08 من نفس القانون حددت الممتلكات الثقافية العقارية والتي تشمل المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، والمجموعات الحضرية أو الريفية<sup>(2)</sup>. يمكن تعريف التراث الثقافي استنادا لتعريف العقار طبقا للقواعد العامة وفقا لنص المادة 683 ت.م.ج<sup>(3)</sup>.

تعد من التراث الثقافي تلك الأشياء أو المعالم أو المواقع المستقرة في حيز مكاني معين ولا تقبل الانتقال بحكم طبيعتها فهي ثابتة وملتصقة بالأرض، إلا إذا زالت عنها هذه الصفة، وهي كل ما يدركه الشخص بحواسه كالقصبات القديمة، القصور، المساجد، المعابد، القلاع، المنشآت العسكرية القديمة، المنقوشات الحجرية، والحظائر الطبيعية<sup>(4)</sup>.

1- تنص المادة 02 من قانون رقم 98-04، سالف الذكر على أنه: «يعد تراثا ثقافيا للأمة، في مفهوم هذا القانون، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا. وتعد جزءا من التراث الثقافي للأمة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية إبداعية الأفراد والجماعات عبر العصور والتي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا.»

2- أنظر: المادة 3 والمادة 8 من نفس القانون. إضافة لذلك حدد المشرع الجزائري عدّة مخططات لحماية التراث الثقافي، منها المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة. أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 03-324 مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كليات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر عدد 60، صادر في 08 أكتوبر 2003. معدّل ومتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 مؤرخ في 05 يناير 2011، ج ر عدد 1، صادر في 09 يناير 2011. بالإضافة إلى مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها. أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 03-323 مؤرخ في 05 أكتوبر، يتضمن كليات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر عدد 60، صادر في 08 أكتوبر 2003. بحيث تنص المادة 02 منه على أنه: «يحدّد مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها القواعد العامة والارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.» للتفصيل أنظر: سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص 163. أنظر كذلك: حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص ص 61-63.

3- تنص المادة 683 فقرة أولى ت.م.ج على أنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.»

4- بن شريطية سناء، مرجع سابق، ص 161.

رخص المشرع الجزائري لصالح الدولة بسن ارتفاقات للصالح العام، وتتعلق بالحق في الزيارة أو التحري عن الممتلكات الثقافية العقارية وكذلك حق الجمهور المحتمل في زيارة المعالم التاريخية والمواقع الأثرية<sup>(1)</sup>. كما حافظ المشرع الجزائري على التراث الثقافي وذلك بفرض قيود على نطاق واسع ليشمل الأملاك العقارية المبنية المملوكة لأشخاص طبيعية أو معنوية تابعة للقانون الخاص والمصنفة أملاكهم كمعالم تاريخية<sup>(2)</sup>.

لا يجوز لأصحاب الممتلكات العقارية المصنفة<sup>(3)</sup> كمعالم تاريخية، والمسجلة ممتلكاتهم في قائمة الجرد الإضافي، أن يقوموا ابتداءً من تاريخ التسجيل بأي أشغال على عقاراتهم<sup>(4)</sup> يمنع على صاحب العقار القيام بأي تعديل للعقار أو تغيير. كما لا يمكن إقامة مصانع أو أشغال كبرى عمومية أو خاصة، أو حتى قطع الأشجار أو غرسها، وكذلك أشغال المنشآت القاعدية مثل تركيب الشبكات الكهربائية، والهاتفية وأنابيب الغاز، ومياه الشرب في المناطق المحمية على المعالم التاريخية، دون الحصول على ترخيص مسبق من وزير الثقافة. يحظر وضع اللآفتات واللوحات الإشهارية، أو الصاقها على المعالم التاريخية المصنفة، أو المقترح تصنيفها إلا بترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة<sup>(5)</sup>.

فرض المشرع الجزائري قيوداً على سلطة الاستعمال، الاستغلال، والتصرف المادي في العقار المصنّف، كما فرض قيوداً على التصرف القانوني في العقار إذ أكدت المادة 49 من القانون رقم 98-04 بأن صاحب الممتلك العقاري الثقافي إذا أراد التصرف القانوني في عقاره

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 05 فقرة أخيرة من قانون رقم 98-04، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 133.

<sup>3</sup> - تنص المادة 16 من قانون رقم 98-04، سالف الذكر على أنه: «يعّد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية، وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يملكها خواص.

وتحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أي كانت الجهة التي تنتقل إليها. ولا ينشأ أي ارتفاق بواسطة اتفاقية على أي ممتلك ثقافي مصنّف دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.»

<sup>4</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 138. وهذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة أولى من قانون رقم 98-04،

سالف الذكر. على أنه: «لا يمكن صاحب ممتلك ثقافي عقاري مسجّل في قائمة الجرد الإضافي أن يقوم بأي تعديل مذكور أعلاه لهذا الممتلك دون الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة.»

<sup>5</sup> - راجع: المادة 21 والمادة 22 من نفس القانون.

بمقابل أو بدون مقابل عليه أن يستصدر رخصة من الوزير المكلف بالثقافة، ويكون لهذا الأخير مهلة شهران للإعراب عن رده، وفي حالة التصرف دون رخصة فيعد التصرف لاغيا<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى القانون الفرنسي اعتبر المشرع التراث الثقافي من الارتفاقات ونصّ عليها صراحة ضمن الفقرة الأولى للمادة L.621-30 من قانون التراث الثقافي الفرنسي<sup>(2)</sup>. كما حدّد المشرع الفرنسي المناطق التي تخضع لارتفاق حماية التراث الثقافي. يتم اتخاذ تدابير لتصنيف المباني أو أجزاء من المباني التي يكون صيانتها في الصالح العام، من وجهة نظر تاريخية أو فنية، وتتطلب من مالكي المباني المصنفة عدم تنفيذ أي أعمال تشييد أو تعديل أو هدم لهذه المباني دون إذن مسبق من الوالي أو الوزير المسؤول عن الثقافة<sup>(3)</sup>.

تعتبر إجراءات التسجيل على جرد إضافي للمباني أو أجزاء من المباني، دون تبرير طلب التصنيف الفوري، ذات أهمية تاريخية وفنية كافية لجعل الحفظ مرغوبا، وهي تدابير تتطلب من المالكين عدم إجراء أيّ تغييرات على هذه المباني دون تصريح مسبق إلى قسم الهندسة المعمارية والتراث<sup>(4)</sup>. ويتم حماية المحيط حول المباني المصنفة أو المدرجة والتي لا يوجد بداخلها إنشاءات جديدة، ولا هدم، ولا إزالة للغابات، ولا تحويل أو تعديل من المحتمل أن يؤثر على مظهر المبنى يمكن تنفيذه دون إذن مسبق في:

<sup>1</sup> - راجع: المادة 49 من قانون رقم 98-04، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - L'article L.621-30 al.1<sup>er</sup> du code du patrimoine français dispose : «La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - «**Mesures de classement d'immeubles ou parties d'immeubles** dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public et faisant obligation aux propriétaires d'immeubles classés de n'effectuer aucuns travaux de construction, modification ou démolition sur ces immeubles sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.» **Voir** : article L.621-1 à L.621-22 du code du patrimoine français.

<sup>4</sup> - «**Mesures d'inscription sur un inventaire supplémentaire d'immeubles ou parties d'immeubles** qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour rendre désirable la préservation, mesures faisant obligation pour les propriétaires d'immeubles inscrits de ne procéder à aucune modification de ces immeubles sans déclaration préalable auprès du service départemental de l'architecture et du patrimoine.» **Voir** : article L.621-25 à L.621-29 du code du patrimoine français.

محيط القانون العام 500 متر، محيطات ممتدة تتجاوز 500 متر أو محيطات ملائمة، محيط معدل، وفي مناطق الحماية حول المعالم التاريخية المصنفة (1). يلاحظ أنّ إرتفاقات حماية التراث الثقافي تتمثل في إرتفاق عدم البناء، فيجب على مالك العقار المصنّف الحصول على ترخيص مسبق للقيام بأشغال الصيانة أو أي عمل آخر، وكل الممتلكات العقارية المصنّفة تخضع للحماية.

## المطلب الثاني

### الإرتفاقات المتعلقة بحماية المناطق الطبيعية

تشمل المناطق الطبيعية التي تحظى بالحماية القانونية من خلال فرض الإرتفاقات الخاصة بالمناطق الساحلية، بحيث يمنع التعمير فيها في حدود قانونية حدّدها المشرّع الجزائري (أولاً)، كما قرّر المشرّع كذلك إرتفاقات عامة لغرض حماية البيئة، من كل تصرف يؤدي بإضرار الصحة العامة، وحماية الثروة الغابية والنباتية، وذلك بفرض قيود تحد من حرية المستغل لهذه الأماكن، والمتمثلة في الإرتفاقات البيئية (ثانياً).

## الفرع الأول

### إرتفاق الساحل

أكد المشرّع الجزائري على ضرورة حماية الساحل، بموجب أحكام قانون التعمير، غير

<sup>1</sup> - «Périmètre de protection autour des immeubles classés ou inscrits à l'intérieur desquels aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble ne peut être réalisé sans autorisation préalable :

- périmètre de droit commun : 500 mètres.
- périmètres étendus au-delà des 500 mètres ou périmètres adaptés.
- périmètres modifiés

**Zones de protection autour de monuments historiques classés.»**

**Voir :** article L.621-30 et L.621-31 du code du patrimoine. **Voir aussi :** Guide méthodologique de numérisation, servitude de type AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits), 2011, P. 02.

[https://www.ladrenne.fr/wpcontent/uploads/2021/02/1SUP\\_AC1.pdf](https://www.ladrenne.fr/wpcontent/uploads/2021/02/1SUP_AC1.pdf)

(Consulté le 08/02/2022).

أنه خصّ الشريط الساحلي الممتد على مسافة 100 متر بحماية خاصة، فكرّس مبدأ التعمير المحدود من خلال تبني قاعدة منع البناء كأصل عام على هذا الشريط. وبالتالي أرسى قاعدة منع البناء على هذا الشريط، حفاظاً على الموارد الطبيعية والعوامل المؤثرة على التوازن الإيكولوجي، والجذب السياحي، غير أنه استثنى من ذلك البناءات والنشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه (1).

تضمّن قانون حماية الساحل مجموعة من ارتفاقات المنفعة العامة لشغل الأراضي، والتي تتمثل في منع إقامة أنشطة صناعية جديدة على الساحل، باستثناء الأنشطة الصناعية والمرفئية، ذات الأهمية الوطنية المنصوص عليها في مخططات تهيئة الإقليم (2)، وارتفاقات منع البناء، على الشريط الساحلي الممتد على مسافة 300 متر من الشاطئ، التي تهدف أساساً إلى حماية الوسط الشاطئ الحساس. إضافة إلى ارتفاقات منع شق طرق أو مسالك موازية قريبة من خط الشاطئ الممتد من 800 متر إلى 3 كيلومترات (3)، ذلك أنّ إنجاز مسالك جديدة في هذه المناطق، من شأنه تشجيع التعمير القريب، من الشاطئ وإنتاج حركة مرور تشوّه نوعية المواقع والمناظر.

كرّس المشرّع الجزائري كذلك ارتفاقات خاصة بمنع التوسع العمراني، في المناطق الساحلية، والتي تشمل منع التوسع الطولي للمساحة المعمّرة للتجمعات الواقعة على طول

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 45 فقرة ثانية من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنه: «يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقياً من نقطة أعلى المياه. غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه». وتقابلها نص المادة L.121-16 من قانون التعمير الفرنسي.

أنظر في ذلك أيضاً: العيفاوي كريمة، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2020، ص 138. يفهم من خلال نص المادة، إذا كانت المنطقة الساحلية لا يشملها مخطط شغل الأراضي فكقاعدة عامة يجب احترام مسافة 100 متر من الشاطئ. فهذه المنطقة تخضع لارتفاق عدم البناء. وهذا هو الأصل، أما إذا كانت المنطقة يشملها مخط شغل الأراضي فيوجد مسافات أخرى محددة.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 15 من قانون رقم 02-02، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - راجع: المادة 16 والمادة 18 من نفس القانون. وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 07-206 مؤرخ في 30 يونيو 2007، يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج ر عدد 43، صادر في 01 يوليو 2007.

الساحل، التي بلغت أو تجاوزت مسافة 3 كيلومترات. كما تشمل كذلك ارتفاقات منع التوسع العمراني، قيودا بمنع التوسّع في مجمعين سكانيين متجاورين في الشريط الساحلي، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 5 كيلومترات على الأقل<sup>(1)</sup>، وهذا بهدف الإبقاء على نوافذ ساحلية طبيعية<sup>(2)</sup>. فيجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميّزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقاً لأحكام شغل الأراضي<sup>(3)</sup>.

أنشأ المشرّع الفرنسي في عام 1976 ارتفاق الممر على الساحل الطولي «Servitude de passage sur le littoral» الذي يثقل الملكيات المشاطئة للملك العام البحري، لتمكين المشاة بالسير على طول الساحل والوصول إلى شاطئ البحر، هذه التسهيلات تهدف إلى تنمية السياحة الساحلية، التي تتيح للجميع الاستمتاع بالمناظر الطبيعية والوصول إلى الساحل لأنشطتهم الترفيهية<sup>(4)</sup>. هذا ما نصّ عليه المشرّع الفرنسي من خلال المادة L.121-31 من قانون التعمير الفرنسي وتقدر هذه المسافة بـ 03 أمتار<sup>(5)</sup>.

كما نصّ المشرّع الفرنسي على الارتفاق الذي يربط الطريق العام إلى الساحل

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 12 من قانون رقم 02-02، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 177 وص 178.

<sup>3</sup> - راجع: المادة 45 فقرة أولى من قانون رقم 90-29، مرجع سالف الذكر.

<sup>4</sup> - «Le législateur a institué en 1976 une servitude grevant les propriétés riveraines du domaine public maritime, pour permettre aux piétons de cheminer le long du littoral et d'accéder au rivage de la mer. Cette servitude destinée au développement du tourisme balnéaire permet à tous de jouir des paysages naturels et de disposer, pour leurs loisirs du littoral» : JEAN-MEIRE Pierre, «la servitude de passage longitudinale des piétons sur le littoral», [www.village-justice.com](http://www.village-justice.com), 2020, p. 01, in <https://www.village-justice.com/articles/servitude-passage-longitudinale-des-pietons-sur-littoral,37361.html> (consulté le 11/01/2022). Voir aussi : \_\_\_\_\_, les relations de voisinage (plantations, bornage, servitudes, distance, mitoyenneté, bruit...), Op.cit, p. 98.

<sup>5</sup> - L'article L.121-31 du code de l'urbanisme français dispose : «Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.» <https://www.legifrance.gouv.fr> Voir aussi : article L.121-32 et L.121-33 du code de

l'urbanisme. ويلاحظ على هذا النوع من الارتفاق، أنه يثقل الملك العام.



«Servitude transversale de passage sur le littoral» في غياب طريق يقل عن مسافة 500 متر، ما نصت عليه المادة L.121-34 من قانون التعمير الفرنسي<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الإرتفاق البيئي

تعتبر البيئة الوسط الذي يعيش فيه الإنسان وجميع الكائنات الحية، أصبح الإنسان يختل في نظامها، من خلال توسيع المشاريع الاستثمارية وخاصة الصناعية بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية، غير أنّ هذا التوسع يؤثر على حماية البيئة، وعليه فرض المشرع الجزائري مجموعة، من القيود على استغلال هذه المنشآت التي قد تولد أضرار بالصحة العامة من جهة، وباختلال التوازن البيئي من جهة أخرى (أولاً)، كما تشكل الثروة الغابية عنصر هام في البيئة، مما تحويه من عناصر تستدعي حمايتها (ثانياً).

### أولاً: فرض قيود تملك واستغلال المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة

تعد المنشآت الصناعية بصفة خاصة محرّكا لا غنى عنه، من محرّكات النمو وهي أساسية للبلدان النامية، إلا أنّ هذه المنشآت لها آثار على التوازنات البيئية والصحية، فعلى مالك المنشأة المقلقة، والمضرة بالصحة مراعاة عند استغلال المنشأة ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح<sup>(2)</sup>. ف جاء في قرار قضائي للمحكمة العليا رقم 334050، مؤرخ في

<sup>1</sup> - L'article L.121-34 du code de l'urbanisme français dispose : «L'autorité administrative compétente de l'état peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation, instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - هذا ما أكدته المادة 712 ت.م.ج على أنه: «يجب أن تنشأ المصانع، والآبار، والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافة المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها».



2006/07/19، على أن " التسمم الناجم عن استنشاق الزئبق، يقيم مسؤولية المصنع المتسبب في تطاير الزئبق في الهواء " (1).

عندما يتم انشاء مصانع والتي تعد من المشاريع الكبرى، التي قد تحدث تلوث للبيئة نظرا لحجمها، ارتفاعها وطبيعة انتاجها، فكل هذه العناصر تستدعي اجراء دراسة تقنية لهذه المصانع (2). بالتالي يتوجب على الشخص الطبيعي أو المعنوي، الذي يريد إقامة بناء أو منشأة أو مصنع متسببا في أخطار تنعكس على معيشة السكان أو تضر بالبيئة والطبيعة، أن يخضع لمجموعة من القيود طبقا للقانون رقم 10-03 (3).

تخضع المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة إلى التفتيش المستمر، من قبل الخبراء والمفتشين والمحلفين الملتزمين بالسر المهني، بعد المعاينة والتفتيش يحرر تقرير يرسل إلى السلطات المختصة، وفي حالة وجود أخطار أو مساوئ تأمر السلطات المعنية المستغل إزالتها، أما إذا لم يمثل إلى هذا الأمر، تتخذ السلطات إجراءات معينة كأن تأمر مستغل المنشأة بالشروع في تنفيذ الشروط المتعلقة بإزالة الأخطار، والمساوئ على نفقته، أو توقيف سير المنشأة، حتى تنفذ الشروط المفروضة (4). أضاف المشرع قواعد بيئية في قوانين أخرى إلى جانب القواعد البيئية العامة، ومنها قانون التوجيه العقاري (5) وقانون حماية البيئة، فيتعلق القانون الأول

1 - قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 334050، مؤرخ في 2006/07/19، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2007، ص 217.

2 - «Pour les projets les plus importants, lorsqu'il s'agit d'une usine qui risque d'être polluante, compte tenu de ses dimensions, de sa hauteur, de la nature de sa production, il y aura lieu, par exemple, de diligenter une procédure d'étude d'impact» : DESPAX Michel, «Servitudes autour des installations classées pour la protection de l'environnement», *Revue droit et ville*, T30, 1990, p. 141.

3- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003. معدّل بالقانون رقم 06-07 مؤرخ في 13 مايو 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر، عدد 31، صادر في 13 مايو 2007. معدّل بالقانون رقم 02-11 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13، صادر في 28 فبراير 2011.

4- خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص ص 140-142.

5- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدّل ومتّم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

بالإصلاحات الاقتصادية والفلاحية، فينص على إلزام الفلاحين باستغلال الأراضي الفلاحية، ويمنع تحويلها إلى نشاط آخر، كالسكن مثلا. تنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري (1)، على تقييد المالك بعدم الخروج عن الطبيعة التي وجد عليها المال، أو عن الأغراض التي خصّصت لها هذه الأموال. هذا التقييد موجه للحفاظ والسير الحسن للوظيفة الاجتماعية للملكية (2).

أما بالنسبة للقانون المتعلق بحماية البيئة، فبموجبه منعت النشاطات التي تكون خطرا على البيئة، وفي ذلك تنص المادة 18 من القانون رقم 10-03 (3) والمتمثلة في الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أنّ هذه العناصر هي أهم مكونات النظام العام في الدولة. كان للدولة أن تراقب النشاطات الضارة بالمحيط وهي: المصانع والورشات والمشاعل ومقالع الحجارة والنشاطات الصاخبة التابعة للقطاع الخاص، فتشدّد المشرّع البيئي في منح الترخيص إذا كانت هذه المنشآت تشكل خطورة على البيئة، وهذه أساليب اتخذها المشرّع ضمن قوانين حماية البيئة وهي عبارة عن قيود تحد من تصرفات الأفراد التي تشكل خطورة على البيئة.

وضع المشرّع الجزائري قيودا بيئية على تسيير العقارات المبنية من بينها انشاء المناطق الصناعية حيث تعتمد في انشاءها على قرار سياسي يهدف إلى تحقيق التوازن الجهوي ويتعلق بالاحتياجات الضرورية للوحدات الصناعية، ما أدى إلى وجود العديد من الصناعات الخطيرة داخل التجمعات السكانية، مما أدى إلى ضرورة تنظيم العقار الصناعي وتحسين تسييره (4).

1- تنص المادة 27 من قانون رقم 90-25، سالف الذكر على أنه: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.» فيفهم من ذلك أنها ارتفاقات لحماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني على حساب هذه الأراضي الزراعية.

2- معوش العيد، مرجع سابق، ص 53.

3- تنص المادة 18 من قانون رقم 10-03، سالف الذكر على أنه: «تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاعل ومقالع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، والتي قد تتسبب في أضرار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار.»

4- معوش العيد، مرجع سابق، ص 53 وص 54.

وعليه، فإنّ المشرّع الجزائري قد وضع قيودا، لحماية البيئة من الأضرار التي قد تنتج من المصانع، والتي قد تهدد سلامة البيئة بالأخص، فهذه القيود تحدّ من سلطات المالك في استعمال عقارته، فلا إجراء أي تعديل أو أي نشاط يجب الحصول على ترخيص، وبالتالي يمكن اعتبار هذه القيود التي وضعتها الدولة من قبيل الإرتفاقات الإدارية، لأنها تحقق المنفعة العامة المتمثلة في الحفاظ على الصحة، والأمن من الأخطار التي قد تنتج من الاستغلال اللاعقلاني من قبل ملاك المنشآت والمصانع، رغم أنّ المشرّع الجزائري لم يصرّح بصريح العبارة أنّها إرتفاقات غير أنه يمكن اعتبارها من قبيل ذلك.

### ثانيا: فرض قيود استغلال الثروة الغابية

أنشأ القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات<sup>(1)</sup> إرتفاقات إدارية، سمح من خلاله للإدارة بإمكانية القيام بتقييد الأملاك الموجودة بالغابات، لغرض إنشاء مساحات المنفعة العامة، لأجل حماية الأراضي من الانجراف، والبنىات من الإتلاف، تتولى السلطة التنفيذية إصدار نص تنظيمي تحدّد فيه مساحة الأراضي المعنية، وحدودها وقائمة الأشغال، والوسائل التي يجب استعمالها، والقواعد الخاصة بالتعويض عن الحرمان، من حق التمتع المتعلقة بالخواص<sup>(2)</sup>. قيّد المشرّع الجزائري البناء داخل الغابة، أو بالقرب منها بضرورة الحصول على الترخيص المسبق، من طرف الوزارة المكلفة بالغابات، مهما كان نوع البناء، وذلك لتوسيع حماية الغابات من الحرائق<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر: المواد 53 و 54 من قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26، صادر في 26 يونيو 1984. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر عدد 62، صادر في 04 ديسمبر 1991.

<sup>2</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 193.

<sup>3</sup> - نصّ المشرّع الفرنسي على إرتفاق الممر في الغابات مخصص لمرور أعوان الغابات في حالة حدوث الحرائق فقط، وإذا كانت مساحة الممر تفوق 6 أمتار فإنّه يتم إجراء التحقيق المسبق الذي يتم وفقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة. وهذا ما نصّت عليه المادة 2-134.L من قانون الغابات الفرنسي.

L'article L.134-2 du code forestier français dispose : «Pour créer des voies de défense des bois et forêts contre l'incendie, en assurer la continuité et la pérennité ainsi que pour établir et entretenir des équipements de protection et de surveillance des bois et forêts, une servitude de passage et d'aménagement est établie par l'état à son profit ou au profit d'une autre collectivité publique, d'un groupement de collectivités territoriales ou d'une association syndical.

Si la bande de roulement de ces voies excède 6 mètres ou si la surface au sol de ces équipements excède 500 mètres carrés, l'établissement de cette servitude est précédé d'une enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

نصّ المشرّع الجزائري على أنّه لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه على بعد يقل على 500 متر كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصناعة مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدر للحرائق على بعد 1 كلم.

كما لا يجوز أيضا إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين دون ترخيص مسبق من الوزارة.

كما أنّه لا يجوز إقامة أية خيمة أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية وعلى بعد أقل من 500 متر دون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات، ويتعيّن على مالكي ومسيري العقارات والمصانع والحظائر والبناءات الأخرى التي أقيمت قبل نشر هذا القانون داخل الأملاك الغابية أو بالقرب منها أن يعلنوا عن أنفسهم ضمن أجل مدته سنة واحدة لدى الوزارة المكلفة بالغابات (1).

أخضعت كذلك المادة 60 سالفه الذكر من القانون رقم 84-12 أراضي الخواص المجاورة للأملاك الغابية للإرتفاقات الإدارية وذلك إذا ما كانت هذه الأراضي تكتسي أهمية اقتصادية، أو بيئية، بحيث سمحت للوزارة بأن تأمر الخواص بضرورة تسييرها وإخصاعها لمخطط تهيئة خاص بالغابات.

فرضت أحكام التشريع المتعلق بالغابات ارتفاقات إدارية، على الأملاك الغابية، وحتى على أملاك الخواص المجاورة لها، ولكنها نصّت على احتفاظ الملاك بكامل أملاكهم مع تعويضهم ليس عن هذه الأملاك، ولكن على أساس الحرمان من التمتع بها كإقامة مساحات للمنفعة العامة على أملاك الخواص (2) المنصوص عليها في المواد 53 و54 من القانون رقم 84-12 (3).

1- أنظر: المواد 27-32 من قانون رقم 84-12، سالف الذكر.

2- رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 194.

3- أنظر: المواد 53 و54 من قانون رقم 84-12، سالف الذكر.

تتجسد الحماية القانونية للغابة بالمنع المؤقت، كمنع الرعي في الغابات الحديثة العهد، وفي المناطق التي تعرضت للحرائق، وفي التجديدات الطبيعية<sup>(1)</sup>. كما تتم الحماية القانونية للغابة بالمنع المطلق، فقد وردت أحكام كثيرة تمنع القيام ببعض الأعمال داخل الغابة للحفاظ على الأنواع النادرة المكوّنة لها، منها المحميات الطبيعية، والتي تهدف حمايتها إلى المحافظة على السلالات الحيوانية والنباتية، ولا سيما منها المهددة بالانقراض وإعادة تكوينها وكذلك حماية المساحات التي تلائم هذه الكائنات.

وعليه، تتمثل المهمة الرئيسية لإرتفاقات الغابة، في حماية الأراضي والمنشآت الأساسية والإنجازات العمومية، من الانجراف بمختلف أنواعه، فهي غابات قائمة يجب حمايتها لأنها بدورها تحمي عناصر أخرى، وبالتالي لا تخضع إلى نفس القواعد التي تخضع لها الغابات العادية، حيث أنّ هذه الأخيرة يمكن للدولة أن تسمح للخواص باستغلالها، ولكن تقيد ذلك بضرورة الحصول على رخص مسبقة من الإدارة المعنية<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - يوجد شكل آخر من أشكال الإرتفاق البيئي هو اتفاقية تلزم المالك سواء كان شخص خاص أو عام غرضها حماية التراث الطبيعي ومثالها غابة استوائية مقابل سداد أو الغاء ديون يتحملها هذا المالك. فهذه الأداة القانونية ليس لها حتى الآن معادل مباشر في القانون الفرنسي. يمكن للمالك في هذا البلد أن يطلب تصنيف أرضه كمحمية طبيعية اختيارية، إذا كان هناك اتفاق من السلطة الإقليمية، ولكن بالإضافة إلى ذلك يجب عليه تبرير وجود الأنواع أو الأماكن التراثية. يبدو أنّ أصل وتاريخ هذا الإرتفاق البيئي الذي اقترحه المالك طواعية، قد ظهر في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1961 مع أول اتفاقية شراكة موقعة بين وكالة عامة مع مهمة الحفاظ على الطبيعة ومالك غابة، للمساعدة في حماية غابة قديمة مهمة تعتبر تراثاً في كاليفورنيا.

«Une autre forme de servitude environnementale est un accord engageant un propriétaire (privé ou public) à protéger un patrimoine naturel (une forêt tropicale, par exemple) en échange du remboursement ou l'effacement d'une dette supportée par ce propriétaire.

Cet outil juridique n'a pas encore d'équivalent direct en droit français. Un propriétaire peut dans ce pays demander à ce que son terrain soit classé en réserve naturelle volontaire, s'il ya accord de la collectivité régionale, mais outre qu'il doit justifier de la présence d'espèces ou d'habitats patrimoniaux.

Origine et histoire de Cette servitude environnementale volontairement proposée par un propriétaire, semble être apparue aux États-Unis en 1961 avec un premier accord partenarial signé entre une agence publique à vocation de conservation de la nature et un propriétaire forestier, pour aider à la protection et cogestion d'une importante forêt ancienne considérée comme patrimoniale en Californie» : ———, urbanisme, books LLC wiki series memphis, USA, 2011, p. 134 et p. 135.

<sup>2</sup> - بن سعدة حدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن خدة يوسف الجزائر، 2007، ص 51.

تتمثل هذه الرخص في رخصة التعرية<sup>(1)</sup> تعتبر في عملية تقليص مساحة الثروة الغابية لأغراض غير التي تساعد على تهيئتها وتنظيمها، وهذه العملية تخضع لترخيص مسبق من طرف الوزير المكلف بالغابات، بعد أخذ رأي المجموعات المحلية، ومعاينة وضعية الأماكن والمخاطبين بهذه الرخصة هم الخواص وبدرجة أكبر الدولة<sup>(2)</sup>. وتتمثل أيضا في رخصة البناء في الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها، رخصة استخراج المواد من الأملاك الغابية الوطنية<sup>(3)</sup>، وأخيرا رخصة الصيد<sup>(4)</sup>.

تعتبر الغابة الحضرية من المساحات الخضراء، التي تحتوي على المشاجر ومجموعات من الأشجار، وكذا كل منطقة حضرية مشجرة، يتم تصنيفها بقرار من الوزير المكلف بالغابات، تخضع لإرتفاق عدم البناء، حيث يمنع كل بناء أو إقامة منشأة على مسافة تقل عن مائة (100) متر من حدود المساحة الخضراء<sup>(5)</sup>. يمكن أن تصنف الغابة على أنها غابات حماية، لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة، بعد تحقيق عام، يتم إجراؤه وفقا لأحكام قانون البيئة، والتي

<sup>1</sup> - يعد هذا الترخيص كقيد على تصرفات الأفراد الغير شرعية والتي تشكل خطورة بالغة على الغابة، ورخصة التعرية لا تشمل تصرفات الأفراد فقط بل حتى الإدارة نفسها ملزمة بالحصول على ترخيص مسبق قبل القيام بعملية التعرية. أنظر: المادة 18 من قانون رقم 84-12، سالف الذكر. يمكن اثاره مسألة رفض إدارة الغابات لبعض مشاريع عدل باعتبار المنطقة غابية، وفي الحقيقة لا تعتبر منطقة غابية بمساحة كبيرة وإنما تضم حوالي 100 شجرة، فكان من اللازم تحقيق توازن ما بين قانون التعمير وقانون الغابات إن صح التعبير، بعدم رفض المشروع وادماج وسط بيئي داخل هذا المشروع. باعتبار هذا الأخير سيقضي على نسبة كبيرة من أزمة السكن، مما يفهم أن ارتفاقات الغابات تشمل الغابات المحمية والغابات العادية.

<sup>2</sup> - بن سعدة حدة، مرجع سابق، ص 52.

<sup>3</sup> - قد تحتوي الأملاك الغابية الوطنية في باطن الأرض على مواد طبيعية كالمعادن والأحجار المستعملة في الأشغال العمومية واستخراج هذه المواد قد يؤدي إلى تدهور الغابة ولذلك أوجبت المادة 33 من قانون رقم 84-12 أن يخضع استخراج هذه المواد إلى رخصة مقدمة من قبل الوزارة المكلفة بالغابات: بن سعدة حدة، مرجع سابق، ص 53.

<sup>4</sup> - يمنع الصيد داخل الغابات والمناطق المحمية، حيث لا تمارس هذه العملية إلا بموجب الشروط والقيود التي جاء بها قانون الصيد والمتمثلة في ضرورة الحصول على رخصة صيد مسبقة: مرجع نفسه، ص 54. للمزيد من التفاصيل راجع: المواد 16-18 من قانون رقم 04-07 مؤرخ في 14 غشت 2004، يتعلق بالصيد، ج ر عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.

<sup>5</sup> - أنظر: المواد 04، 11 و15 من قانون رقم 07-06، سالف الذكر.

تشمل الغابات الواقعة في ضواحي المدن الكبرى، الغابات التي تقع في مناطق حيث تكون صيانتها ضرورية إما ذلك لأسباب بيئية أو لراحة السكان (1).

يحظر أي تغيير في الاستخدام، أو أي نمط استخدام للأرض من المحتمل أن يضر بحفظ أو حماية التشجير عندما يتم تصنيف الأرض على أنها غابة، فبمجرد إخطار المالك بنية تصنيف غابة أنها غابة محمية، لا يمكن إجراء أي تعديل لحالة الأمكنة، ولا يمكن إجراء أي قطع أو أي حق استخدام تم إنشاؤه لمدة خمسة عشر شهرا من تاريخ الإخطار، إلا في حالة الحصول على ترخيص، من قبل السلطة الإدارية المختصة للدولة (2).

تخضع حماية الغابات لنظام خاص، يحدد بمرسوم من مجلس الدولة، لا سيما فيما يتعلق بقواعد التطوير والتشغيل، وممارسة المراعي وحقوق المستخدم، والتنقيب عن الموارد واستخراجها وكذلك البحث عن المياه واستغلالها للموارد من قبل السلطات العامة أو مفوضيها.

كما أنّ قائمة الغابات التي من المحتمل أن يتم تصنيفها على أنها غابات محمية بموجب المادة 1-141.L من قانون الغابات الفرنسي، يتم وضعها من قبل الوالي وفقا للإجراءات

---

<sup>1</sup> - L'article L.141-1 du code de forestier français dispose : «Peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique, après enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

<sup>10</sup> les bois et forêts dont la conservation est reconnue nécessaire au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables ;

<sup>20</sup> les bois et forêts situés à la périphérie des grandes agglomérations ;

<sup>30</sup> les bois et forêts situés dans les zones ou leur maintien s'impose soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article L.141-2 du code de forestier français dispose : «Le classement comme forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article L.141-3 du code de forestier français dispose : «Dès la notification au propriétaire de l'intention de classer une forêt en forêt de protection, aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux, aucune coupe ne peut être effectuée ni aucun droit d'usage créé pendant quinze mois à compter de la date de notification, sauf autorisation de l'autorité administrative compétente de l'état.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



المنصوص عليها في هذا القسم. وعندما تمتد غابة عبر عدة ولايات، يتكلف أحد الولاة عن تنسيق الإجراء بقرار من الوزير الأول<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### إرتفاقات المنفعة العامة في مجال الموارد والتجهيزات

تشمل إرتفاقات المنفعة العامة عدّة موارد للطاقة، لعلّ أهمها يتمثل في مورد الكهرباء والغاز من حيث تنصيب الأعمدة الكهربائية، تمرير قنوات الغاز الطبيعي وغيرها من العمليات وذلك سواء للمصلحة الخاصة للفرد وحاجته لهذه الطاقة الكهربائية، كما يمكن أن تستدعيها المصلحة العامة. يتم انشاء هذه الإرتفاقات العامة على الملكية العقارية الخاصة أو على الملكية العقارية العامة بحسب المنطقة التي تستدعي التمير عليها، ضف إلى مورد المياه الذي يعتبر من الأساسيات التي تتطلبها المصلحة الخاصة والمصلحة العامة بالإضافة لمورد المناجم أيضا وغيرها من موارد الطاقة (المطلب الأول).

تتضمن إرتفاقات المنفعة العامة عدّة تجهيزات تتعلق بوسائل المواصلات والتي تتحدد في وسائل النقل، ولعلّ أهمها يتمثل في السكة الحديدية، بحيث تفرض قواعد إرتفاقات السكة الحديدية، مسافات قانونية لا يجب تجاوزها، وعدم البناء في تلك المنطقة المقيدة بهذه المسافات. بالإضافة إلى وسائل النقل الجوي المتمثلة في المطارات، التي تحكمها قواعد إرتفاقات الطيران

<sup>1</sup>- L'article L.141-4 du code de forestier français dispose : «**Les forêts de protection sont soumises à régime spécial, déterminé par décret en conseil d'état, en ce qui concerne notamment l'aménagement et les règles d'exploitation, l'exercice du pâturage et des droits d'usage, les fouilles et extractions de matériaux ainsi que la recherche et l'exploitation de la ressource en eau par les collectivités publiques ou leurs délégataires.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article R.141-1 du code de forestier français dispose : «**La liste des bois et forêts susceptibles d'être classés comme forêts de protection au titre de l'article L. 141-1 est établie par le préfet selon les modalités prévues à la présente section.**

**Lorsqu'un bois ou une forêt s'étend sur plusieurs départements, un des préfets est chargé de coordonner la procédure par arrêté du premier ministre.»**

<https://www.legifrance.gouv.fr> voir aussi : <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-forets-de-protection-pour-cause-d-utilite-r906.html> (consulté le 04/01/2022).



المحددة للمناطق التي يمنع البناء فيها أيضا، مع غيرها من وسائل النقل المتعددة، كالتليفريك على سبيل المثال الذي يعد من الارتفاقات المعاصرة، إضافة إلى ارتفاقات الاتصالات السلكية واللاسلكية كتمرير الأسلاك الهاتفية، وكل ما يتعلق بالبريد، المراسلات الإلكترونية التي تعتبر من وسائل التواصل المستحدثة والمتزايدة في الظهور مع التقدم التكنولوجي، فكل هذه الارتفاقات تتطلب عدة تجهيزات من أجل انشائها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الارتفاقات المتعلقة بموارد الطاقة

تشمل الإرتفاقات العامة المتعلقة بموارد الطاقة ارتفاقات الكهرباء والغاز، ولقد نظمها المشرع الجزائري ضمن القانون رقم 01-02 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات<sup>(1)</sup>، وكذا نصوصه التنظيمية (الفرع الأول) وارتفاقات المياه المنظمة بالقانون رقم 05-12-14-05 المتعلقة بالمياه (الفرع الثاني)، كما تتضمن كذلك ارتفاقات المناجم المنظمة بالقانون رقم 14-05-05 المتعلقة بالمناجم (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### ارتفاقات الكهرباء والغاز

جاء في نص المادة 159 من القانون رقم 01-02<sup>(2)</sup> بأن ممارسة الإرتفاقات العامة

<sup>1</sup>- قانون رقم 01-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر عدد 08، صادر في 06 فبراير 2002.

تعد الكهرباء أحد مصادر الطاقة التي تولت مختلف الدول إحاطتها بنظام قانوني يقوم على مجموعة المبادئ والقواعد والأحكام والأساليب القانونية المختلفة التي تتعلق بعمليات تنظيمها وتسييرها ومراقبتها: بوهاالي نوال، نظام الكهرباء في ظل القانون رقم 01-02-01-02 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2020، ص 01.

<sup>2</sup>- تنص المادة 159 فقرة أولى من قانون رقم 01-02، سالف الذكر على أنه: «...يمكن المتعامل في مجال الكهرباء وتوزيع الغاز أن يستفيد من الارتفاقات ذات المنفعة العامة والارتكاز والإرساء والتمرير العلوي والغرز وقطع الأشجار والتشذيب والغمر وتمرير القنوات والدخول والمرور...».

التي تتحملها الملكيات الخاصة تخص مجال الارتكاز والإرساء (أولاً)، مجال تمرير الخطوط العلوية (ثانياً)، مجال الغرز (ثالثاً)، مجال قطع الأشجار والتشذيب (رابعاً)، مجال الغمر (خامساً)، مجال تمرير القنوات (سادساً) ومجال الدخول والمرور (سابعاً).

### أولاً: ارتفاق الارتكاز والإرساء

يمكن أن تنشأ الارتفاقات العامة<sup>(1)</sup> عن طريق اتفاقية، فيجوز إبرام الاتفاقات التي تهدف إلى الاعتراف بحقوق الارتفاق الخاصة بالإرساء والارتكاز «Servitude d'ancrage et d'appui» بين أصحاب الامتياز والمالكين<sup>(2)</sup>. كما تقام نهائياً الأعمدة والإرساءات للموصلات الهوائية أو القنوات وذلك إما خارج الحيطان أو الواجهات المطلّة على الطريق العمومي وإمّا على سقوف العمارات وسطوحها شريطة أن يكون الوصول إليها ممكناً من

<sup>1</sup> - يمكن أن تنشأ الارتفاقات بقرار ولائي. يتم الإعلان عن أعمال نقل وتوزيع الكهرباء للمنفعة العامة بهدف انشاء الارتفاق. «Servitudes instituées par arrêté préfectoral. Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont déclarés d'utilité publique en vue de l'institution de servitudes» : Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité), 2021, p. 02. [http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche\\_i4\\_cle5de115.pdf?arg=177835386&cle=9c6f5e7f4ee2ce31a45e234ce561b2b1dc50f797&file=pdf%2Ffiche\\_i4\\_cle5de115.pdf](http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche_i4_cle5de115.pdf?arg=177835386&cle=9c6f5e7f4ee2ce31a45e234ce561b2b1dc50f797&file=pdf%2Ffiche_i4_cle5de115.pdf) (consulté le 25/09/2021).

<sup>2</sup> - «Servitudes conventionnelles. Des conventions ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage peuvent être passées entre les concessionnaires et les propriétaires» : Ibid. Voir aussi : Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 08 septembre 2016, N° 15-19.810, in [https://www.courdecassation.fr/decision/5fd92291b5d131013369c138?search\\_api\\_fulltext=&sort=&items\\_per\\_page=&judilibre\\_chambre=&judilibre\\_type=&judilibre\\_matiere=&judilibre\\_publication=&judilibre\\_solution=&op=&date\\_du=2016-09-08&date\\_au=2016-09-09](https://www.courdecassation.fr/decision/5fd92291b5d131013369c138?search_api_fulltext=&sort=&items_per_page=&judilibre_chambre=&judilibre_type=&judilibre_matiere=&judilibre_publication=&judilibre_solution=&op=&date_du=2016-09-08&date_au=2016-09-09) (consulté le 04/10/2021). «Alors que les servitudes administratives ne peuvent être établies que par la loi, et non par convention ; que tel est notamment le cas de la servitude reconnue au profit du concessionnaire de transport ou de distribution d'électricité par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (devenu, en ce qui concerne l'électricité, l'article L. 323-4 du code de l'énergie), dès lors que seule une déclaration d'utilité publique est susceptible de donner naissance à la servitude concernée»

غير أنّ القضاء الفرنسي اعتبر الإعلان عن المنفعة العامة الاجراء الوحيد القانوني لانشاء الارتفاقات العامة باعتبار مصدرها القانون وليس الاتفاق، عكس الارتفاقات المقررة للنفع الخاص.

هذا ما نصت عليه المادة L.433-7 من قانون الطاقة الفرنسي فيما يخص ارتفاق نقل الغاز عبر القنوات Article L.433-7 du code de l'énergie français dispose : «les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbre et d'occupation temporaire s'applique dès la déclaration d'utilité publique des travaux.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

الخارج (1).

### ثانياً: ارتفاق تمرير الخطوط العلوية

تمرّ الموصلات الكهربائية فوق الأملاك سواء كانت مغلقة أو غير مغلقة (2). يتم تمرير موصلات الكهرباء على الممتلكات الخاصة، مع الإشارة إلى أنه لا يمكن ممارسة هذا الارتفاق «*Servitude de surplomb*» إلا وفقاً للشروط المنصوص عليها، سواء من الناحية الأمنية أو من ناحية مصلحة السكان، من خلال المراسيم الصادرة عن مجلس الدولة، المنصوص عليها في الفقرة 11 من المادة L.323 من قانون الطاقة الفرنسي. يجب أن تحصر هذه القرارات ممارسة الحق في حالة التيارات الكهربائية، بحيث لا يحتمل وجود هذه الموصلات الكهربائية، بالقرب من المباني على الرغم من الاحتياطات المتخذة وفقاً للمراسيم، فقد تسبب مخاطر جسيمة على الأشخاص والمباني (3).

يمنع داخل محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز أي إنجاز جديد أو بناء دائم أو مؤقت، غير أن النشاطات الزراعية التي لا

---

<sup>1</sup> - تتمثل أيضاً في إقامة دعائم ومثبتات بشكل دائم للموصلات الكهربائية العلوية، سواء خارج الجدران أو الواجهات المواجهة للطريق العام، إما على أسطح المباني وشرفاتها، بشرط إمكانية الوصول إليها من الخارج. فهي ارتفاق الإرساء. «*Le droit d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à la condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les mêmes conditions et réserves que celles spécifiques au 2<sup>0</sup> ci-dessus; Servitude d'ancrage*» : BELLENOUE Dominique, «*Maîtrise de l'urbanisation à proximité des ouvrages du réseau public de transport d'électricité (fiche n<sup>0</sup> 3 servitudes de type I4 servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine)*», 2015, p. 04, in [http://www.driee.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/spip.php?page=recherche&lang=fr&forcer\\_lang=true&recherche=servitudes+d%27electricit%C3%A9&onglet=document](http://www.driee.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/spip.php?page=recherche&lang=fr&forcer_lang=true&recherche=servitudes+d%27electricit%C3%A9&onglet=document) (consulté le 21/09/2021).

وكثيراً ما نجد من ممتلكات عقارية خاصة تتحمل ارتفاقات الكهرباء فوق السطوح، وذلك بتثبيت أعمدة عليها.

<sup>2</sup> - **أنظر:** المادة 159 من قانون رقم 02-01، سالف الذكر. فقد تكون الممتلكات العقارية مبنية، كما يمكن أن تكون غير مكتملة البناء، رغم ذلك تمر من فوقها الخطوط الكهربائية.

<sup>3</sup> - «*Le droit de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, étant spécifié que ce droit ne pourra être exercé que sous les conditions prescrites, tant au point de vue de la sécurité qu'au point de vue de la commodité des habitants, par les décrets en conseil d'état prévus à l'article L.323-11. Ces décrets doivent limiter l'exercice de ce droit au cas de courants électriques tels que la présence de ces conducteurs d'électricité à proximité des bâtiments ne soient pas de nature à présenter, nonobstant les précautions prises conformément aux décrets des dangers graves pour les personnes ou les bâtiments; Servitude de surplomb*» : BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 04.

فهي ارتفاق التمرير العلوي لما يتعلق الأمر بالمتعامل في مجال الكهرباء الذي يستفيد من الارتفاقات ذات المنفعة العامة. وقد تعد ارتفاق حق المطل لما يتعلق الأمر بأملاك خاصة متاخمة.

تمثل أي خطر بالنسبة لهياكل نقل وتوزيع المحروقات والغاز يمكن أن يرخص بها من طرف الوالي المختص إقليميا شريطة احترام رواق ارتفاقات هذه الهياكل الأساسية (1). يتم تحديد حدود محيط الحماية للمنشآت والهياكل الأساسية حسب طبيعة المنشأة من جهة وحسب جهد أو ضغط المنشأة المعنية من جهة أخرى، كما تختلف المسافات الأمنية بالنسبة لتركييب خطوط الكهرباء وقنوات الغاز من حيث تركيبها داخل المناطق العمرانية أو خارجها (2).

### ثالثا: ارتفاق الغرز

يقصد بالغرز «*Servitude d'implantation*» إقامة القنوات الباطنية، أو الأعمدة المخصصة للموصلات الهوائية، داخل أو فوق الأراضي غير المبنية، التي لا تحيط بها أسوار، أو غيرها من السياجات المماثلة (3).

### رابعا: ارتفاق قطع الأشجار والتشذيب

تقطع الأشجار (4) وتنزع منها الأغصان، بحكم قربها من الموصلات الكهربائية التي

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 01 و 03 من مرسوم تنفيذي رقم 10-331 مؤرخ في 29 ديسمبر 2010، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، ج ر عدد 03، صادر في 09 يناير 2011.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 04 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 يونيو 2011، يحدد محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله، ج ر عدد 14، صادر في 02 أكتوبر 2011.

<sup>3</sup> - وتتمثل أيضا في انشاء أنابيب تحت الأرض بشكل دائم، أو دعائم للموصلات العلوية، على أراضي خاصة غير مبنية التي لم يتم غلقها بجدران أو أسوار، فهي ارتفاق الغرز.

«Le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes; **Servitude d'implantation**» : BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 04.

<sup>4</sup> - يحق للإدارة صاحبة هذا الامتياز بقطع الأشجار وأغصانها التي تتداخل مع تركيبها، كونها قريبة من الموصلات الكهربائية العلوية، أو يمكن أن تتسبب بحركتها أو سقوطها في حدوث دوائر قصيرة أو اتلاف الهياكل. فهي ارتفاق قطع الأشجار وتشذيبها. وبالتالي تكمن الفائدة من قطع الأشجار ونزع الأغصان المعيقة في حماية الأسلاك الكهربائية وقنوات الغاز وذلك لتجنب حدوث أي ضرر.

«Le droit de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. **Servitudes d'élagage et d'abattage d'arbre**» : Ibid.

قد تتسبب نتيجة حركتها أو سقوطها في إعاقة وضعها أو انقطاع التيار الكهربائي أو اتلاف المنشآت أو أحداث خلل في استغلالها، ويمكن ممارسة هذا الارتفاق «Servitude d'élagage et d'abattage d'arbre» عند الضرورة في مجال استغلال قنوات الغاز الباطنية.

#### خامسا: ارتفاق الغمر

تغمر الضفاف برفع مستوى سطح المياه، وتستثنى من هذه العملية المنازل، أو الأبنية، أو البساتين، أو الحظائر المجاورة للمساكن.

#### سادسا: ارتفاق تمرير القنوات

يكون تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز فوق الأملاك المجاورة الوسيطة، باتباع الرسم الأكثر عقلنة والأقل خسارة، باستعمال أعمدة في شكل ممرات علوية، كما يمكن أن تستعمل لغرض الارتكاز والإرساء، الجسور والقناطر وغيرها من المنشآت المماثلة، لتمرير الخطوط والقنوات فوق طرق الموصّلات أو الأودية، أو غيرها من الحواجز.

#### سابعا: ارتفاق الدخول والمرور

يمكن الدخول إلى الأملاك للقيام بالدراسات والرسوم، كما يمكن الدخول بحرية إلى الورشات والمنشآت والإنشاءات المحصورة لمتابعة الأشغال أو لضمان حراسة المنشآت أو صيانتها أو إصلاحها. ترخص ممارسة الارتفاقات الإدارية مجانا، غير أنه في حالة وقوع ضرر ناجم عن الارتفاقات، التي تثقل الممتلكات العقارية التابعة للخواص، أو الجماعات الإقليمية، أو تثقل الأراضي التابعة للأملاك الدولة، يحدد القرار التنظيمي الذي يتخذه الوالي تعويضا يحسب على أساس الضرر المثبت أو المحتمل إثباته<sup>(1)</sup>. قياسا على نظام نزع الملكية فإنّ الضرر الواجب التعويض يجب أن يكون ماديا ومباشرا ومؤكدا<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر: المواد 159 و 161 من قانون رقم 02-01، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 32.

بالرجوع إلى القانون الفرنسي، نجد أنّ المشرّع الفرنسي قد عالج ارتفاقات الكهرباء والغاز ضمن قانون الطاقة الفرنسي، كما أنّه عالج كذلك ارتفاقات الغاز ضمن قانون البيئة الفرنسي، فنصّ على ارتفاقات الإنشاء والصيانة «*Servitudes d'établissement et d'entretien*» والتي تشمل ارتفاق الغرز، ارتفاق تمرير القنوات، ارتفاق قطع الأشجار وتشذيبها، ارتفاق الشغل المؤقت وارتفاق الإرساء. تستفيد حقوق الإرتفاق من الأعمال اللازمة، لإنشاء وصيانة منشآت امتياز نقل وتوزيع الكهرباء، التي تم الإعلان عنها للمنفعة العامة، هذا ما نصّت عليه الفقرة الأولى من المادة L.323-3 من قانون الطاقة الفرنسي (1). كما تشمل أعمال صيانة الهياكل، أعمال المراقبة الدورية، والإصلاح بعد التلف، استبدال عناصر الهيكل التي لها وظائف أو خصائص متشابهة، التكيّف مع المتطلبات الوظيفية أو التقنية (2). يدعو الإعلان للمنفعة العامة صاحب الامتياز لتنفيذ الأعمال، مع جميع الحقوق التي تمنحها القوانين واللوائح للإدارة في شؤون الأشغال العامة. في نفس الوقت يظل صاحب الامتياز خاضعا لجميع الإلتزامات الناشئة للإدارة، عن هذه القوانين واللوائح وهذا ما نصّت

<sup>1</sup> - L'article L.323-3 al.1<sup>er</sup> du code de l'énergie français dispose : «**Les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - «Les servitudes bénéficient aux travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité qui ont été déclarés d'utilité publique voir article (L.323-3 du code de l'énergie)

Les travaux d'entretien des ouvrages incluent les travaux de surveillance périodique, de réparation suite à une avarie, de remplacement d'éléments de l'ouvrage ayant des fonctionnalités ou caractéristiques similaires, d'adaptation pour répondre à des exigences fonctionnelles ou techniques» : BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 03.

عليه الفقرة الأولى من المادة L.323-4 من قانون الطاقة الفرنسي<sup>(1)</sup>. كما نصت نفس المادة على ارتفاق الشغل المؤقت «Servitude d'occupation temporaire»، نصّ المشرع الفرنسي كذلك على ارتفاقات الجوار لخط علوي بجهد أكبر من أو يساوي 130 كيلو فولت «Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts»

وعليه، في ظل وجود هذا الارتفاق يمنع انشاء:

- مباني للاستخدام السكني أو مناطق استقبال المسافرين.
- انشاءات مفتوحة للجمهور بالمعنى المقصود في قانون البناء والتعمير التي تندرج ضمن الفئات التالية: هياكل استقبال كبار السن والمعاقين، الفنادق وهياكل الإقامة، المؤسسات التعليمية، الإجازات، المؤسسات الصحية، السجون، المنشآت الخارجية. كاستثناء، فإنه يسمح العمل على تكييف أو اصلاح أو توسيع المباني القائمة التي تم بناؤها وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها قبل الترخيص بإنشاء هذه الارتفاقات، بشرط ألا يترتب عليها أي ضرر.
- كما أنه يمنع كل بناء أو تهيئة أو تكون خاضعة لشروط استثنائية:
- المنشآت المصنفة لحماية البيئة الخاضعة لترخيص وتصنيع أو استخدام أو تخزين مواد

<sup>1</sup> - L'article L.323-4 al.1<sup>er</sup> du code de l'énergie français dispose : « **La déclaration d'utilité publique investit le concessionnaire, pour l'exécution des travaux déclarés d'utilité publique, de tous les droits que les lois et règlements confèrent à l'administration en matière de travaux publics. Le concessionnaire demeure, dans le même temps, soumis à toutes les obligations qui dérivent, pour l'administration, de ces lois et règlements.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

ولعلّ صاحب الامتياز وفقا لنص المادة أعلاه يقصد به الإدارة التي تتمتع بغرض هذه الإرتفاقات لفائدة المنفعة العامة. وبالتالي لها حق استعمال الارتفاقات المتعلقة بالكهرباء والغاز.



مؤكسدة أو قابلة للانفجار أو قابلة للاشتعال (1).

- يتم نقل الغاز عبر الأنابيب على الملكيات العقارية الخاصة، وذلك بعد الحصول على ترخيص وفقا لقانون الطاقة الفرنسي (2).

## الفرع الثاني

### إرتفاقات المياه

تشمل إرتفاقات المياه إرتفاق المرور في منطقة الحافة الحرة المتواجدة على ضفاف الوديان والسبخات والبرك (أولا)، كما تشمل إرتفاق تمرير قنوات المياه الاصطناعية أو الطبيعية، كما قد تشمل تمرير قنوات الصرف الصحي على الملكيات العقارية (ثانيا).

#### أولا: إرتفاق المرور في منطقة الحافة الحرة

تسمح الإرتفاقات المتعلقة بالأماكن العمومية الطبيعية للمياه، المنصوص عليها في كل من المواد 10، 11 و 12 من القانون رقم 05-12، بالمرور الحر لعمال، وعتاد الإدارة المكلفة بالموارد المائية، والمقاولين المكلفين بأعمال الصيانة، والتنظيف، وحماية الحواف، وذلك

<sup>1</sup>- «Sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;  
- d'établissement recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.  
Par exception, autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces servitudes.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des :

- Installations classés pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles» :

Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité), Op.cit., p. 03.

<sup>2</sup> - **Voir:** article R.555-2 à l'article R.555-36 du code de l'environnement français. **Voir aussi :** article R.433-1 à R.433-13 du code de l'énergie français.



بمنطقة الحافة، الكائنة على طول ضفاف الوديان، والبحيرات، والبرك، والسبخات، والشطوط. حدد هذا الإرتفاق في المنطقة الحرة، بمساحة عرضها ثلاثة أمتار إلى خمسة أمتار. منع المشرع الجزائري كل عملية بناء، أو غرس، أو تسييج، في هذه المناطق. مع إمكانية لجوء الإدارة، المكلفة بالموارد المائية إلى قطع الأشجار، وهدم كل بناء موجود، مع مراعاة إصلاح الأضرار الناجمة (1).

تطرق المشرع الفرنسي لارتفاقات، المجال العام للنهر، المتمثلة في ارتفاق الجر والاستغلال «Servitude de halage et d'exploitation» الذي تم إنشاؤه بموجب أمر 1969، للسماح بحركة الفرق المستخدمة، للشحن وهي تستخدم الآن لصيانة المجاري المائية. فيلزم أصحاب الملكيات المحاذية للأنهار، بترك مساحة خالية بعرض 7.80 متر، على ضفة المجرى المائي، ويمنعون من انشاء مزارع على مساحة إضافية تقدر ب 1.95 متر.

كما أنّ أصحاب الأرض الواقعة على الضفة، المعارضون خاضعون لحق ارتفاق المرور. فيجب عليهم ترك مسافة ممر خالية، من أي بناء، وأي سور وتقدر بمسافة 3.25 متر (2).

<sup>1</sup> - أنظر: المواد 10، 11 و 12 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر. وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في المادة 8 - L.152-8 من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي.

L'article L.152-8 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «A l'intérieur des zones surmises aux servitudes, toute nouvelle construction, toute élévation de clôture fixe, toute plantation est soumise à autorisation préfectorale.

**Les constructions, clôtures ou plantations édifiées sans cette autorisation peuvent être supprimées à la diligence du gestionnaire du canal, à ce habilité par le préfet.»**

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - «Le domaine public fluvial

- **la servitude de hallage** et d'exploitation : elle a été instituée par une ordonnance de 1969 pour permettre la circulation des attelages servant à la batellerie (elle sert aujourd'hui à l'entretien des cours d'eau). Elle oblige les propriétaires riverains à laisser sur la rive du cours d'eau un espace libre de 7.80 mètres de largeur et leur interdit d'établir des plantations sur un espace supplémentaire de 1.95 mètre ;

- les propriétaires des terrains situés sur la rive opposé sont soumis à une servitude de marche-pied : ils doivent laisser libre de toute construction et de toute clôture un passage de 3.25 mètres» : POULET-GIBOT LECLERC Nadine, Op.cit., p. 55. **Voir aussi** : \_\_\_\_\_, les relations de voisinage (plantations, bornage, servitudes, distance, mitoyenneté, bruit...), Op.cit., p. 96.

«La servitude de marche-pied, prévue pour permettre les manœuvres des mariniers, se situe sur la rive opposée à la servitude de halage» : POULET-GIBOT LECLERC Nadine, Op.cit., p. 97.

فهذا الإرتفاق أنشأ لأعوان البحارة، والذي يقع معاكسا لارتفاق الجر.

تعتبر الممتلكات الخاصة المتاخمة، للمجال البحري العام مرهونة بشريط عرضه ثلاثة أمتار، مع ارتفاق يهدف إلى ضمان مرور المشاة حصريا (1).

سمح المشرع الجزائري للإدارة المكلفة بالموارد المائية، أن تقوم بكل عمل يهدف، إلى اقتناء الأراضي اللازمة في حالة ما إذا كان ارتفاق الحافة الحرة، المنشأ بالمادة 11 من القانون 05-12 المذكورة سالفًا غير كاف، لإقامة ممر للاستغلال، في ظروف ثابتة، حتى عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية (2).

وفيما يتعلق بالارتفاقات، المتعلقة بالأماكن العمومية الاصطناعية للمياه فإنّه، يتعيّن على ملاك مجاري قنوات التحويل، وقنوات جر المياه، وكذا مجاري مجمعات، مياه التطهير الفلاحي، أن يسمحوا بحرية المرور، على ممتلكاتهم الخاصة لمستخدمي الإدارة، وعتادها أو المقاولين المكلفين بصيانتها، وكذا تفريغ مواد التنقية على اتساع خمسة (5) أمتار، على جانبي الأماكن العمومية الاصطناعية للمياه. كما يمنع كل بناء جديد، وكل تشييد لسياج ثابت، أو كل غرس للأشجار، داخل المناطق الخاضعة لارتفاق المرور أو التفريغ (3).

<sup>1</sup>- L'article L.121-31 du code de l'urbanisme français dispose : « **Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- أنظر: المادة 13 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر: المادة 23 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر. وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي ضمن المادة L.152-7.

من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي

L'article L.152-7 du code rural et de la pêche maritime dispose : «**Les riverains de celles des sections de canaux d'irrigation pour lesquelles l'application des dispositions du présent article aura été déclarée d'utilité publique sont tenus de permettre le libre passage et l'emploi sur leurs propriétés, dans la limite d'une largeur de quatre mètres à partir de la rive, des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien.....**» voir aussi : article R.152-17 – R.152-24. <https://www.legifrance.gouv.fr>

يسمح هذا الارتفاق للإدارة، بالمرور، واستعمال العتاد الميكانيكي، والتخزين لغرض صيانة قنوات الري على الملكيات الخاصة. لفائدة المنفعة العامة. يتراوح عرض هذا الارتفاق، إلى 4 أمتار والذي يمكن أن يصبح ضعف، هذا المقدار أي 8 أمتار إن استدعت الحاجة لذلك. ويلاحظ كذلك، أنّ المسافة التي حدّدها المشرع الجزائري مختلفة، عن التي حدّدها المشرع الفرنسي.

ثانيا: ارتفاق تمرير قنوات المياه على الملكيات العقارية

يمكن للدولة، والجماعات الإقليمية، والمؤسسات العمومية، وأصحاب الامتياز،

والمفوض لهم الخدمة العمومية، الذين ينجزون تهيئة ذات منفعة عمومية، أن يستفيدوا من الإرتفاقات الخاصة، بوضع قنوات باطنية، أو مكشوفة، على الأراضي الخاصة غير المبنية. عندما يتسبب وضع هذه الإرتفاقات، في أضرار للمالكين المعنيين، يحق لهم التعويض، الذي يحدد حسب الأضرار المعرفة (1).

نصّ المشرّع الفرنسي على ارتفاقات انجاز قنوات باطنية للمياه، والصرف الصحي، «Servitudes pour l'établissement de canalisation d'eau ou d'assainissement» فسمح للهيئات العمومية، بإنجاز قنوات باطنية، في ملكيات عقارية غير مبنية، مقابل تعويض ملاكها، وحق الإدارة بصيانة هذه القنوات (2). نص أيضا على ارتفاقات تمرير أنابيب الري الباطنية (3) «Servitude de passage des conduites d'irrigation» أما في حالة وجود سياج من الأشجار، في الإرتفاقات المتعلقة بتمرير قنوات المياه، فالملاك ملزمون بنزعها، أو تحويلها فيما يخص السياج. والتكاليف تكون على عاتقهم،

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 27 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - L'article L.152-1 du code rural et de la pêche maritime dispose: « **Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations.**

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Il fait l'objet d'une enquête réalisée selon les modalités prévues au livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

Voir: article L.152-13 et R.152-25 du code rural et de la pêche maritime français.

<sup>3</sup> - L'article L.152-3 du code rural et de la pêche maritime français dispose : « **Il est institué, au profit de collectivités publiques et de leurs concessionnaires ainsi qu'au profit des établissements publics, une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure, dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future, en vue de l'irrigation, des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations.**» <https://www.legifrance.gouv.fr> voir aussi : article R.152-16 du même code.

وهذا لا يمنع الملاك من طلب التعويض (1).

أصبحت مؤسسات المياه عند انشائها لقنوات تمرير المياه على الملكيات الخاصة، تقدم بتمريرها على حدود القطعة الأرضية وليس في وسطها وذلك لتوقيع أقل ضرر لمالك الأرض، وعادة ما يطلب بنزع أغصان الأشجار المزعجة، ويتم تعويض المالك مقابل انشاء هذه الارتفاقات، فأغلب النزاعات التي يكون محلها هذا الموضوع، فالقضايا في أغلب الحالات تكون لصالحه، ومبلغ التعويض يكون حسب النسبة المالية للصندوق للسنة المالية ( selon le budget).

### الفرع الثالث

#### ارتفاقات المناجم

جعل المشرع الجزائري النشاط المنجمي نشاطا مقننا، لا يمكن ممارسته إلا بناء على رخصة والتي تسمى بالترخيص المنجمي (2)، وموضوعه رفع الحظر عن ممارسة النشاط المنجمي، عن الشخص الممنوح له، ليمكنه من ممارسة النشاط المحدد فيه، والأنشطة المنجمية تنقسم إلى أنشطة بحث، وأنشطة استغلال (3). قرر المشرع الجزائري، ارتفاق المرور المنجمي

<sup>1</sup> - L'article L.152-9 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «Les propriétaires de clotures, arbres et arbustes existant dans les zones grevées de servitudes antérieurement à la publication de l'acte prescrivant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique peuvent être mis en demeure par le préfet de supprimer ces clotures, arbres et arbustes peuvent être supprimés aux frais des propriétaires par l'organisme gestionnaire du canal, à ce habilité par le préfet. Cette exécution d'office ne fait pas disparaître le droit à indemnité.

Au cas où une cloture, dont la suppression n'est pas ordonnée, doit être déplacée pour permettre le passage des engins mécaniques, son déplacement et sa remise en place incombent à la collectivité ou à l'organisme chargé de l'entretien du canal.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - وثيقة تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة، تخول حقوق ممارسة نشاطات البحث أو الاستغلال المنجميين على محيط مساحة يحدد بنظام احداثيات مستعرض مركاتور العالمي (universal transversal mercator). أنظر: المادة 04 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - بلفضل محمد وصوفي بن داود، «الترخيص المنجمي كآلية لممارسة النشاط وحماية البيئة»، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص 643.

في مجال المناجم والمقالع (أولا)، كما أقرّ كذلك، ارتفاق تمرير القنوات الضرورية للاستغلال المنجمي (ثانيا).

### أولا: ارتفاق المرور المنجمي

لا يمكن ممارسة نشاطات البحث، إلاّ عن طريق ترخيص بالتنقيب المنجمي، أو ترخيص بالاستكشاف المنجمي، أمّا فيما يخص الاستغلال المنجمي، فيكون ممارسته بالحصول على ترخيص لاستغلال منجم، إما ترخيص لاستغلال مقلع، إما لاستغلال منجمي حرفي، أو ترخيص لممارسة نشاط اللّم والجمع، و/أو الجني للمواد المعدنية من نظام المقالع المتواجدة على حالتها فوق سطح الأرض. كما لا يمكن أيضا لأي كان الحصول على ترخيص منجمي، إذا لم يكن يملك الطاقات التقنية والمالية اللازمة، لإنجاز أشغال البحث والاستغلال المنجميين، وبتحمل الالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون، ونصوصه التطبيقية (1).

تعتبر عملية الدخول والخروج إلى أرضية المنجم، أمرا ضروريا لممارسة النشاط المنجمي، غير أنّ الأرضية قد تكون بعيدة عن الطريق العمومي، بل الأصل أن تكون كذلك، نظرا لما للنشاط المنجمي من آثار سلبية على البيئة، وصحة الإنسان مما يحتم إبعاده عن المناطق السكنية، الأمر الذي يؤدي إلى انعدام الطرق للوصول إليه، مما يحتم على هذا المستثمر البحث عن ممر يربط منجمه بالطريق العمومي.

منح المشرّع الجزائري للمستثمر حق المرور، كما أنّ هذا الحق لا يقتصر على الدخول والخروج، بل إنّ تطوير المنجم وتحسينه يقتضي تمرير قنوات، على سطح الأرض أو تحتها أو فوقها على علو معيّن، ولذلك منح المشرّع الجزائري حق التمرير (2) وهذا ما نصت عليه المادة 119 من القانون رقم 05-14 (3).

1- أنظر: المواد 62 و64 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر.

2- سردون محمد، النظام القانوني لممارسة الأنشطة المنجمية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبالي اليايس-سيدي بلعباس، 2016، ص 203.

3- تنص المادة 119 من قانون 05-14، سالف الذكر على أنه: «مع مراعاة الأحكام القانونية السارية المفعول، يمكن صاحب الترخيص المنجمي أن يستفيد ضمن الشروط المحددة في هذا القانون ونصوصه التطبيقية، من الارتفاقات القانونية للدخول والمرور، وتمرير القنوات الضرورية لمنشأته أو لسير نشاطه المنجمي».

يشترط لقيام حق المرور، أن تكون الأرض محبوسة عن الطريق العام، وتعتبر الأرض محبوسة حتى ولو كان لها ممر ولكنّه غير كاف، فيقتضي أن يكون الممر كافياً للدخول إلى أرضية المنجم، إذا كان متناسباً مع حجم النشاط المنجمي، والذي يقتضي الدخول إليه والخروج منه بحسب حجم الآلات والتجهيزات اللازمة، لممارسة النشاط المنجمي، وبالتالي تختلف المساحة المقرر الإرتفاق بها حسب نوع النشاط وحجمه.

كما يشترط أن يكون الممر الذي يحصل عليه صاحب الأرض المحبوسة عن الطريق العام لازماً، لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف، حسب النشاط الممارس على هذه الأرضية، فلما كانت القطعة الأرضية مخصصة لممارسة نشاط منجمي، فإنّ الممر يجب أن يكون لازماً لممارسة هذا النشاط، إذ لا يمكن ممارسة النشاط المنجمي دون إدخال وإخراج المواد والمعدات، وفق ما تقتضيه ضرورة نقل هذه الأشياء حسب طبيعتها، سواء بالمرور على الأرض المجاورة، أو التحليق فوقها مثل خطوط وحبال تمرير المواد المستخرجة<sup>(1)</sup>، وهذا ما جاء في نص المادة 120 من القانون رقم 04-15<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - سردون محمد، مرجع سابق، ص 203 و ص 204.

<sup>2</sup> - تنص المادة 120 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر على أنّه: « يمكن صاحب الترخيص المنجمي في حالة الحصر وعدم حصول اتفاق بالتراضي مع المعنيين، أن يرخص له بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، بالاستفادة، على الأراضي المجاورة لحدود المساحة الممنوحة بموجب هذا الترخيص، من الإرتفاقات القانونية للدخول والمرور وتمير القنوات الضرورية لمنشأته أو لحسن سير نشاطه المنجمي، مع مراعاة أحكام المادتين 121 و 122 أدناه. يمنح الإرتفاق المتعلق بالدخول والمرور إلى الأراضي المنجمية المحبوسة، في حالة عدم وجود أو عدم كفاية مدخل مرور، بمراعاة نشاط الاستغلال المنجمي بالنسبة لمنشأته وملاحقه أو ملحقاته، وللطريق العمومي أو لاستغلال منجمي آخر.

يمنح الإرتفاق الخاص بالقنوات من أجل تمرير، على الأراضي المجاورة أو التحليق فوقها، قنوات جوية أو باطنية لجلب المياه أو الغاز أو الكهرباء أو خطوط وحبال جوية، أو منشآت وتجهيزات موجهة لنقل أو تخزين منتوجات الاستغلال، وكذا عمليات التأهيل التي من شأنها تسهيل الاستعمال وحسن سير أشغال النشاط المنجمي أو هي ضرورية لتطويره الكامل.» وما يلاحظ من خلال نص المادة أنّها نفس الشروط التي نصّ عليها القانون المدني فيما يخص إرتفاق حق المرور طبقاً للقواعد العامة سواء فيما يخص قيام شرط الحصر وعدم كفاية الممر لاستغلال النشاط المنجمي.

بالرجوع للقانون الفرنسي نجد أنّ المشرّع الفرنسي قد نصّ في المادة 1-264 L. من قانون المناجم الفرنسي على ارتفاقات مقررة للنفع العام تم تخصيصها عند استغلال النشاطات المنجمية<sup>(1)</sup>.

يستفيد صاحب السند المنجمي، ضمن هذا النطاق، بإعلان المنفعة العامة وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة:

- انشاء كابلات أو مواسير أو معدات نقل وكذلك الأعمدة والصواري اللازمة لدعمها على ارتفاع لا يقل عن 4.75 متر فوق سطح الأرض.

- وضع في باطن الأرض الكابلات أو الأنابيب حتى عمق 0.50 متر على الأقل وإنشاء الهياكل التي تقل مساحتها عن 4 أمتار مربعة اللازمة لتشغيل هذه الكابلات أو الأنابيب وكذلك علامات الحدود.

- لتنظيف الأرض من جميع الأشجار والشجيرات أو غيرها من العوائق.

يتم تحديد عرض قطاع الأرض الخاضع لحقوق الارتفاق في حدود خمسة أمتار بموجب قرار ولائي، أو قرار التصريح للمنفعة العامة. علاوة على ذلك، يتم تحديده في ظلّ نفس الظروف شريطا من الأرض، يعرف باسم "الشريط العريض"، يتكون من الشريط المنصوص عليه أعلاه ولا يتجاوز عرضه خمسة عشر مترا، والذي يمر فوقه مرور الأشخاص المسؤولين عن إنشائه، مراقبة أو صيانة أو اصلاح أو إزالة المعدات المذكورة أعلاه وكذلك مرور الآلات المستخدمة لهذا الغرض في الأراضي الغابية، يجوز الترخيص، إذا لزم الأمر، حتى حدود

<sup>1</sup> - L'article L.264-1 al.2<sup>ème</sup> du code minier français dispose : «Des servitudes d'utilité publique sont instituées autour des ouvrages nécessaires à l'exploitation d'un stockage souterrain dans les conditions prévues aux I, II et III de l'article L.515-8, aux premier, deuxieme et troisieme alinéas de l'article L.515-9, aux articles L.515-10 et L 515-11 et au III de l'article L.515-37 du code de l'environnement. Ces servitudes et leurs périmètres sont arrêtés par l'autorité administrative.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



النطاق العريض (1).

ما يلاحظ أنّ المشرّع الفرنسي نصّ كذلك على ارتفاق المرور وهذا ما نصّت عليه الفقرة الرابعة للمادة L.153-8 al.4 من قانون المناجم الفرنسي. فكلا المشرعين الفرنسي والجزائري جمعا ارتفاق المرور فيما يخص مرور الأشخاص المستغلة للنشاط المنجمي بالإضافة لتميرير القنوات اللازمة لهذا النشاط.

### ثانيا: ارتفاق تمرير القنوات الضرورية للاستغلال المنجمي

يتمثل حق التميرير المقرر لصاحب الترخيص المنجمي، في تمرير القنوات سواء تعلقت بقنوات المياه اللازمة لاستعمالها في النشاط المنجمي والمجلوبة من أراضي بعيدة، أو قنوات الصرف عن المنجم، أو قنوات تمرير الغاز، أو خطوط تمرير الكهرباء، وكل القنوات اللازمة للاستغلال المنجمي، يتقرر هذا الحق لصاحب الترخيص المنجمي، على أرض الغير سواء

<sup>1</sup> - «Possibilité pour le bénéficiaire d'un titre minier, à l'intérieur du périmètre défini par ce titre, d'une déclaration d'utilité publique prononcée dans les formes prévues au titre II du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique:

1. D'établir à demeure, à une hauteur minimale de 4,75 mètres au-dessus du sol, des câbles, canalisations ou engins transporteurs ainsi que les pylônes et mâts nécessaires à leur soutien ;
2. D'enterrer des câbles ou canalisations à une profondeur minimale de 0,50 mètres et établir les ouvrages de moins de 4 mètres carrés de surface, nécessaires au fonctionnement de ces câbles ou canalisations ainsi que les bornes de délimitation ;
3. De dégager le sol de tous arbres, arbustes ou autres obstacles.

La largeur de la bande de terrain sujette aux servitudes est fixée dans la limite de cinq mètres par l'arrêté préfectoral ou l'acte déclaratif d'utilité publique.

Est, en outre, déterminée dans les mêmes conditions une bande de terrain, dite "bande large", comprenant la bande prévue ci-dessus et ne pouvant dépasser une largeur de quinze mètres, sur laquelle est autorisé le passage des personnes chargées de mettre en place, surveiller entretenir, réparer ou enlever les matériels susmentionnés ainsi que le passage des engins utilisés à cet effet» : Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I6 : servitudes relatives à l'exploration et l'exploitation des mines et carrières), 2019, P. 02.

[http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche\\_i6\\_cle516974.pdf?arg=177835065&cle=373e39d7e64b0dcd919b1e4f4afcc758d3078c8b&file=pdf%2Ffiche\\_i6\\_cle516974.pdf](http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche_i6_cle516974.pdf?arg=177835065&cle=373e39d7e64b0dcd919b1e4f4afcc758d3078c8b&file=pdf%2Ffiche_i6_cle516974.pdf) (consulté le 13/11/2021). **Voir aussi** : article L.153-8 du code minier français.



بالتميرير في باطن الأرض، أو على سطحها أو جويًا من خلال وضع قنوات جوية، أو باطنية لجلب المياه، أو الغاز، أو الكهرباء، أو منشآت وتجهيزات لنقل المنتجات، أو تخزينها (1).

### ثالثًا: ارتفاق الشغل

يسمح لصاحب الترخيص المنجمي، بإنجاز أشغال الهياكل والمنشآت الضرورية لنشاطه، الاستفادة من شغل الأرض، والحقوق الملحقة بها، الإرتفاقات القانونية المتعلقة بالدخول، والمرور، والقنوات (2).

يمكن لمستغلي المناجم استعمال الأراضي اللازمة لتشغيلها والمرافق الضرورية لها، كما يسمح له القيام بالأعمال التالية:

- 1- مرافق الطوارئ مثل الآبار وصالات لتسهيل التهوية وتدفق المياه.
- 2- ورشات التحضير والغسيل وتركيز الوقود وخامات المناجم.
- 3- المنشآت المخصصة لتخزين والتخلص من المنتجات والنفايات الناتجة عن الأنشطة المذكورة في 1 و 2.
- 4- القنوات والطرق والسكك الحديدية، وجميع الأعمال السطحية المخصصة لنقل المنتجات والنفايات المذكورة في 1 و 2 أو المنتجات المعدة للتعيين. ينطبق هذا الإرتفاق أيضا على على المستكشفين لتنفيذ أعمالهم، داخل قطع الأراضي التي يتعلق بها حق الاستكشاف (3).

<sup>1</sup>- سردون محمد، مرجع سابق، ص 204 وص 205. يمكن أن نلتزم هذا الإرتفاق أيضا من خلال نص المادة L.264-1 من القانون المنجمي الفرنسي السالفة الذكر. غير أن المشرع الجزائري لم ينص عليه صراحة.

<sup>2</sup>- أنظر: المادة 110 من قانون رقم 14-05، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - «Possibilité pour les exploitants d'une mine d'occuper les terrains nécessaires à son exploitation et aux installations qui sont indispensables à celle-ci, y compris :

<sup>1</sup> Les installations de secours tels que puits et galeries destinés à faciliter l'aération et l'écoulement des eaux ;

<sup>2</sup> Les ateliers de préparation de lavage et de concentration de combustibles et minerais de la mine ;

<sup>3</sup> Les installations destinées au stockage et à la mise en dépôt des produits et déchets qui résultent des activités mentionnées au <sup>1</sup> et <sup>2</sup> ;

<sup>4</sup> les canaux, routes, chemins de fer et tous ouvrages de surface destinés au transport des produits et déchets mentionnées au <sup>1</sup> et <sup>2</sup>, ou de produits destinés à la mine.

Cette servitude est également applicable aux explorateurs pour l'exécution de leurs travaux à l'intérieur des parcelles sur lesquelles porte leur droit d'exploration»: Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I6) : servitudes relatives à l'exploration et l'exploitation des mines et carrières), 2019, P. 01: [http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche\\_i6\\_cle516974.pdf?arg=177835065&cle=373e39d7e64b0dcd919b1e4f4afcc758d3078c8b&file=pdf%2Ffiche\\_i6\\_cle516974.pdf](http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche_i6_cle516974.pdf?arg=177835065&cle=373e39d7e64b0dcd919b1e4f4afcc758d3078c8b&file=pdf%2Ffiche_i6_cle516974.pdf) (consulté le 13/11/2021). Voir aussi : article L.153-3 du code minier français.

الجدير بالذكر أنه يمكن تطبيق الارتفاقات المنجمية، التي نصّ عليها المشرّع الفرنسي على مواد المقالع. فيمكن أيضا إنشاء هذين النوعين من الارتفاقات، داخل منطقة خاصة بالمقالع، لصالح حامل ترخيص التنقيب، عن مواد أو موافقة مالك الأرض أو الحصول على تصريح حصري للمقالع (1).

يلاحظ أنّ المشرّع الفرنسي وسّع من ارتفاقات المناجم مقارنة بالقانون الجزائري. ما تجدر الإشارة إليه بخصوص المحاجر والمقالع فلهما نفس المعنى غير أنّ قانون الأملاك الوطنية الجزائري يستعمل مصطلح المحاجر بينما قانون المناجم الجزائري يستعمل مصطلح المقالع. والجدير بالذكر المشرّع الجزائري لم يذكر مصطلح المقالع في قانون المناجم مما يفهم أنّ الارتفاقات المنصوص عليها في القانون 04-15 تتعلق بالارتفاقات المنجمية فقط دون المقالع. عكس المشرّع الجزائري الذي جمع ما بين المناجم والمقالع وخصص لهما ارتفاقات.

## المطلب الثاني

### الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض التجهيزات

تشمل الارتفاقات العامة المتعلقة باستعمال بعض التجهيزات، الارتفاقات المتعلقة بالسكّة الحديدية، وذلك بتحديد المسافات القانونية التي يملئها القانون المنظم للسكّة الحديدية (الفرع الأول)، وتشمل كذلك الارتفاقات المتعلقة بالطيران، يبيّن القانون المنظم للمطارات القواعد الواجب احترامها (الفرع الثاني)، كما تشمل ارتفاقات الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - «Ces deux types de servitudes peuvent également être instituées, à l'intérieur d'une zone spéciale de carrières, au profit du titulaire d'une autorisation de recherches de substances de carrières à défaut du consentement du propriétaire du sol ou d'un permis exclusif de carrières» : Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I6 : servitudes relatives à l'exploration et l'exploitation des mines et carrières), Op.cit., p. 02.

## الفرع الأول

### ارتفاق السكة الحديدية

يعتبر نقل السكة الحديدية من وسائل النقل الأكثر استعمالاً، وقد تم تصنيفه ضمن المال العام (أولاً) وقصد حمايته تم فرض ارتفاقات السكة الحديدية قصد تنظيم سيرها ومنع البناء حولها أيضاً (ثانياً).

#### أولاً: تصنيف ارتفاق السكة الحديدية ضمن المال العام

يصنّف النقل بالسكة الحديدية، الذي تشغله المؤسسة العمومية المعنية بحكم طابعه العام، ضمن المرافق العامة طبقاً للتشريع المعمول به المتعلق بالنقل البري. (1) تصنف كذلك السكة الحديدية التي تنشأ من طرف الدولة، أو لحسابها وكذا ملحقاتها الضرورية المستغلة في النقل بالسكة الحديدية، ضمن الأملاك العامة الاصطناعية. تعد جزءاً من صنف الأملاك الأملاك الوطنية الملحقات المتكونة من أراضي، وهياكل قاعدية ومنشآت ناتجة عن إجراءات تنفيذ المشاريع الخاصة بتمديد شبكة السكة الحديدية، أو تهيئتها، أو انشائها. (2) كما تعد ارتفاق السكة الحديدية من الإرتفاق العام والتي تفرض لتحقيق المنفعة العامة وهذا ما نصت عليه المادة 04 فقرة أولى من القانون رقم 90-35 التي جاء مضمونها كآتي: " مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإرتفاق العام، تفرض ارتفاقات خاصة، تسمى ارتفاقات السكة الحديدية وذلك للمنفعة العمومية. "

بالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد المشرّع قام بتصنيف السكك الحديدية ضمن الأملاك العامة للدولة أيضاً وهذا ضمن المادة L.111-1 من قانون السكك الحديدية الفرنسي، والتي جاء مضمونها أنّ مجال الطرق العامة جميع الممتلكات العامة للدولة، الإدارات والبلديات مخصصة لاحتياجات حركة المرور البرية، ما عدا السكك الحديدية (3).

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 02 من قانون رقم 90-35 مؤرخ في 25 ديسمبر 1990، يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، ج ر عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 03 و04 فقرة أولى من نفس القانون. راجع أيضاً: المادة 14 من قانون رقم 90-30، سالف الذكر.  
<sup>3</sup> - L'article L.111-1 du code de la voirie routière français dispose : «**Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.**»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

يمكن للسلطة العامة أن تحدد ارتفاق محاذاة «L'alignement» على مستوى الطريق العام، هذا يعني أنه يجب وضع أي بناء جديد خلف الخط الذي حدده مخطط المحاذاة، فإذا قام أي مالك عقار ببناء أو إعادة بناء منزل أو جدار حدودي، فيجب عليه احترام المحاذاة. ثم يصبح الجزء المحرر ملكية عامة يخضع لتعويض المالك. يتم تحديد الارتفاق من قبل السلطة المالكة للطريق العام المعني، وبعد تحقيق عام فإنه يطبق دون حد زمني. ينطبق ارتفاق المحاذاة على أي بناء، سواء كان جديداً أو قديماً. كما تحظر بعض الأعمال في مبنى قائم يتجاوز المحاذاة، ما لم يتم تصنيف المبنى على أنه ضمن المعالم التاريخية (1). أشار المشرع الفرنسي إلى أن المحاذاة يتم تحديدها من طرف السلطة الإدارية وهو الحد الفاصل بين المرفق العام البري والملكيات العقارية (2).

### ثانياً: القواعد الخاصة بارتفاق السكة الحديدية

تهدف الارتفاقات الخاصة بالسكة الحديدية حماية حدود السكة وملحقاتها، وإبقاء إمكاناتها ثابتة فيما يخص توسيع تخطيطها، أو تغييره، وإنشاء مجالات الرؤية الضرورية، لمراقبة الإشارات الحديدية، وتسهيل استغلال السكة الحديدية، وحماية السكان المجاورين لهما من الأخطار والأذى الخاصة بحركة مرور القطارات. تطبق الارتفاقات الخاصة بالسكة الحديدية

<sup>1</sup> - «La puissance publique peut fixer une servitude d'alignement au niveau d'une voie publique. Cela signifie que toute nouvelle construction doit se placer derrière la ligne fixée par le plan d'alignement. Si un riverain construit ou reconstruit une maison ou un mur de clôture, il doit respecter l'alignement. La partie libérée devient alors propriété publique, moyennant une indemnité au propriétaire. La servitude est établie par l'autorité propriétaire de la voie publique concernée, après enquête publique elle s'applique sans limitation de durée.

La servitude d'alignement s'applique à toute construction, qu'elle soit nouvelle ou ancienne. Elle interdit aussi les travaux de confortement sur un bâtiment existant qui dépasse l'alignement, sauf si l'immeuble est classé parmi les monuments historiques» : \_\_\_\_\_, urbanisme, books LLC wiki series memphis, Op.cit., p. 05.

<sup>2</sup> - «L'alignement est la détermination pour l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel» : BERNARD Antoine et HUYGHE Michel, Expropriation des biens (procédures, principes d'indemnisation, comptabilité avec la convention européenne des droits de l'homme, fiscalité de l'expropriation), 11<sup>ème</sup> éd, LE MONITEUR Editions, Paris, 2006, P. 397. **Voir aussi** : article L.112-1 du code de la voirie routière français.

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ارتفاق المحاذاة الذي نصّ عليه المشرع الفرنسي. بالرجوع إلى ارتفاقات التعمير فيمكن تطبيق ارتفاق التراجع والابتعاد عن الطرق العمومية. باعتبار السكة الحديدية من وسائل النقل.

على الملكيات المجاورة للهياكل القاعدية، ومنشآت السكة الحديدية الجاري استغلالها، وعلى المنشآت الحديدية المتوقع إنجازها التي وافق عليها الوزير المكلف بالنقل في إطار مخطط التوسيع والتهيئة أو الإنشاء. كما يجب أن تذكر ارتفاقات السكة الحديدية، ويجب أن تشير كل وثائق السجل العقاري الخاصة بالملكيات التي تفرض عليها ارتفاقات، إلى ارتفاقات السكة الحديدية (1).

إذا وجد تعارض ما بين ارتفاقات السكة الحديدية، والارتفاقات العامة، فإنه يتم ترجيح القواعد المتعلقة بارتفاقات السكة الحديدية المنصوص عليها في القانون رقم 90-35. تبقى البنائات المنجزة على الأراضي، التي تفرض عليها ارتفاقات السكة الحديدية على حالتها، إذا كانت لا تشكل عائقا أمام استغلال السكة الحديدية وأمنها، ولا يرخص إلا بالأشغال الخاصة، بصيانة هذه البنائات ماعدا الأشغال المشابهة للأشغال الجديدة. أما في حالة كون هذه البنائات تشكل عائقا أمام استغلال السكة الحديدية، فيتم هدمها، ويمنع أي بناء جديد في هذه الأراضي ماعدا الأسوار. يستفيد الملاك في الحق بالتعويض عند وضع ارتفاقات السكة الحديدية. كما يتم حظر تخزين، أو تكويم الحصيد، أو المواد القابلة للاشتعال على بعد معين من السكة الحديدية (2).

تحدد وضعية ملحقات السكة الحديدية بتقديم عقد الملكية، عقد إداري بنزع الملكية، أو مخطط التصفيف للسكك الحديدية. في حالة عدم توفر هذه الوثائق، فإن المسافة الممكن أخذها بعين الاعتبار لتحديد ملحقات السكة الحديدية هي:

- خمسة وعشرون (25) مترا من جانبي السكة الحديدية، تقاس انطلاقا من الجانب الخارجي

1- أنظر: المادة 04 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر. يلاحظ أنه عند بيع أي عقار وارد عليه ارتفاق السكة الحديدية، فيجب ذكرها في عقد الملكية العقارية، وذلك لإعلام الغير بهذه الارتفاقات، باعتبارها قيود تفرض على الملكية العقارية الخاصة.

2- أنظر: المواد 05، 06، و07 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر. يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على البعد الواجب تركه في هذه الحالة !! ما بين ارتفاق السكة الحديدية والبناء المراد إنجازها من قبل المالك.

للسكة في أرض مسطحة.

- خمسة أمتار، تقاس انطلاقاً من الحد الأعلى لمنحدر محفور.

- خمسة أمتار، تقاس انطلاقاً من الحد الأدنى لمنحدر مردوم<sup>(1)</sup>.

غير أنه يمكن تقليص مسافة خمسة وعشرين (25) متراً من جانبي السكة التي تقاس انطلاقاً من الجانب الخارجي للسكة في أرض مسطحة إلى 12.5 متراً، كحد أدنى، بعد موافقة الوزارة المكلفة بالنقل في الحالات الآتية:

- ضيق المساحات في التجمعات السكنية،

- أهم المباني الفنية الهامة،

- أهم الوحدات الاقتصادية،

- المواقع المصنفة من طرف الهيئات الوطنية والدولية،

- السكنات ذات الكثافة السكانية الهائلة<sup>(2)</sup>.

لا يسمح ببناء جدران التسييج إلا على مسافة مترين (2) على الأقل من حدود ملحقات السكة الحديدية بشرط ألا تكون دعائم لبنايات أخرى أو تعيق أي استغلال للسكة الحديدية. وتقاس هذه المسافة كالاتي:

- إما ابتداء من الحدود المنصوص عليها في المادة 3 من نفس القرار الوزاري،

- أو من الحافة الخارجية للخندق إذا كانت السكة ملحقة بأرضية مسطحة محاذية للخندق،

<sup>1</sup>- أنظر: المادة 03 من قرار وزاري مؤرخ في 20 نوفمبر 1991، يتعلق بملحقات السكة الحديدية وارتفاقاتها، ج ر عدد 32، صادر في 29 أبريل 1992. معدّل وامتّم بالقرار الوزاري مؤرخ في 31 ديسمبر 2016، ج ر عدد 22، صادر في 09 أبريل 2017.

<sup>2</sup>- أنظر: المادة الأولى من قرار وزاري مؤرخ في 31 ديسمبر 2016، ج ر عدد 22، صادر في 09 أبريل 2017.

- أو من خط وهمي، يبعد بـ 1.5 م) من حافة السكة الخارجية إذا كانت هذه السكة ملحقة بأرضية مسطحة غير محاذية لخندق (1).

بالرجوع إلى قانون السكة الحديدية الفرنسي فيما يخص حماية هذا الإرتفاق، فلا يجوز لأي بناء جديد، في أي ارتفاع من أي نوع، التعدي على المحاذاة، مع مراعاة قواعد محددة تتعلق بالتنوعات. كما أنه لا يمكن القيام بأي عمل على أي مبنى موازي للمحاذاة، إلا إذا كان ذلك المبنى مصنفا ضمن المعالم التاريخية (2).

عند تفحص قانون السكة الحديدية الفرنسي نجد أنّ المشرع نص على إرتفاقات الرؤية «Servitudes de visibilité» فالملاك التي تكون ملكيتهم بمحاذاة السكة الحديدية أو القريبة من تقاطع أو منعرج أو أي نقطة تعتبر خطيرة تخضع ملكياتهم لإرتفاقات الرؤية (3). يتمثل مضمون إرتفاق الرؤية فيما يلي:

- الإلتزام بإزالة الجدران التي وضعت كسياج أو استبدالها بشبكات، إزالة المزروعات المزعجة.
- المنع المطلق للبناء، وضع سياج، أو الزرع. كما يحق لإدارة التسيير للسكة الحديدية إزالة كل العوائق الطبيعية وذلك من أجل جعل الرؤية جد مرضية (4).

<sup>1</sup>- أنظر: المادة 05 من نفس القرار الوزاري، سالف الذكر. راجع كذلك: المادة 06 من نفس القرار الوزاري فيما يخص ضبط الحد الأقصى للمسافات الواجب مراعاتها لكل مستودع أو أشغال مجاورة للسكة الحديدية.

<sup>2</sup> - L'article L.112-5 du code de la voirie routière français dispose : «**Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement sous réserve des règles particulières relatives aux saillies.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

- L'article L.112-6 du code de la voirie routière français dispose : «**Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les moments historiques.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - L'article L.114-1 du code de la voirie routière français dispose : «**Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - L'article L.114-2 du code de la voirie routière français dispose : «**les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :**

**1<sup>0</sup> l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article L.114-3 ;**

**2<sup>0</sup> l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;**

**3<sup>0</sup> Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>



كما يتقرر تعويض صاحب الملكية الذي يتحمل ارتفاق الرؤية تعويض عن الضرر المباشر والمادي. والتعويض يكون وفقا لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة (1).

نصّ المشرّع الفرنسي على ارتفاق الأعماق «Servitude en tréfonds»، والذي لا نجده وارد في القانون الجزائري، يجوز للعميل للسكك الحديدية العامة تحت الأرض أو البنية التحتية للنقل الموجه المعلن أنّها ذات منفعة عامة، أو الشخص الذي ينوب عنه، أن يطلب في أي وقت من السلطة الإدارية المختصة إنشاء ارتفاق للمنفعة العامة في الأعماق.

يمنح الارتفاق تحت الأرض، المستفيد منه، الحق في شغل الطابق السفلي اللازم للمنشأة، تطوير وتشغيل وصيانة البنية التحتية للنقل تحت الأرض. وهو يلزم أصحاب وأصحاب الحقوق العينية المعنية بالامتناع، عن أي عمل من المحتمل أن يتعارض مع حسن سير العمل وصيانتته.

لا يمكن انشاء حقوق الارتفاق تحت الأرض إلا من ارتفاع خمسة عشر مترا تحت أدنى نقطة في التضاريس الطبيعية، مع مراعاة الطبيعة المحتملة للإزعاج الناجم عن ذلك يثبت الارتفاق بقرار من السلطة الإدارية المختصة، وفق الشروط المنصوص عليها في المادة L.2113-2 إلى المادة L.2113-4 من قانون النقل الفرنسي (2).

<sup>1</sup> - L'article L.114-4 du code de la voirie routière français dispose : «L'établissement de servitude de visibilité ouvre au profit du propriétaire droit à une indemnité compensatrice du dommage direct, matériel et certain en résultant.

A défaut d'entente amiable, l'indemnité est fixée et payée comme en matière d'expropriation.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article L.2113-1 du code des transports français dispose : «Le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire ou guidé déclarée d'utilité publique, ou la personne agissant pour son compte, peut demander à tout moment à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement ; à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle oblige les propriétaires et les titulaires de droits réels concernés à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

La servitude en tréfonds ne peut être établie qu'à partir de quinze mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, sous réserve du caractère supportable de la gêne occasionnée.

La servitude est établie, par décision de l'autorité administrative compétente, dans les conditions fixées aux articles L2113-2 à L2113-5.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



## الفرع الثاني إرتفاقات الطيران

نظّم المشرع الجزائري إرتفاقات الطيران ضمن المادة 57 من القانون رقم 98-06 المتعلق بالطيران<sup>(1)</sup>. وكذلك بالرجوع إلى قانون الطيران الفرنسي<sup>(2)</sup>، نجد المشرع قد نصّ على نفس الإرتفاقات بل وأكدّ عليها أيضا ضمن المواد L.6351-1 إلى L.6351-9 والمادة L.6352-1 من قانون النقل الفرنسي<sup>(3)</sup>. تتمثل في الإرتفاقات المتعلقة بالتوسعة (أولا)، الإرتفاقات المتعلقة بالإرشاد (ثانيا) والإرتفاقات المتعلقة بمناطق ضوضاء المطار (ثالثا).

### أولا: إرتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة

ترتبط الإرتفاقات الخاصة بالتوسعة، «Servitudes aéronautiques de dégagement» بضرورة توفير نسبة من الأمان للملاحة الجوية، عبر مختلف الوسائل المسهلة والمساعدة لها، وتم تقسيم محيط الأمان إلى ثلاثة مناطق على النحو الآتي:

**المنطقة الأولى:** هي المنطقة الملاصقة للمطار مباشرة وممراته، تسمى بمنطقة الأمان، حيث يمنع إقامة أي بناء، أو غرس، أو انشاء، أي مانع من الموانع كإقامة أعمدة، أو أسلاك، أو منارات جوية..

**المنطقة الثانية:** لا يجوز في هذه المنطقة إرتفاع المباني عند حد معين، حتى لا يؤدي إرتطام الطائرة بالمباني، عند قيامها بمناورات الإقلاع والهبوط، وهي أقل خطورة من الأولى،

<sup>1</sup>- تنص المادة 57 من قانون رقم 98-06، سالف الذكر على أنه: «تؤسس بجوار المحطات الجوية ومحطات الطوافات والمنشآت الموجهة لتسهيل الملاحة الجوية، إرتفاقات للتوسعة والإرشاد المسماة "إرتفاقات الطيران»

<sup>2</sup> - Voir : articles R.242-1 et R.243-1 du code d'aviation français.

<sup>3</sup> - L'article L.6351-1 du code des transports français dispose : «Des servitudes spéciales, dites servitudes aéronautiques, sont créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs.

Ces servitudes comprennent :

**1<sup>0</sup>** des servitudes aéronautiques de dégagement comportant l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ;

**2<sup>0</sup>** des servitudes aéronautiques de balisage comportant l'obligation de pouvoir certains obstacles ainsi que certains emplacements de dispositifs visuels ou radioélectriques destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens ou à en permettre l'identification ou de supporter l'installation de ces dispositifs.» :<https://www.legifrance.gouv.fr>

**المنطقة الثالثة:** تسمى بمنطقة ارتفاع أنواع الملاحة الجوية، أو اتصالاتها اللاسلكية، فلا يجوز وضع أنواع تبهر النظر، فتحجب إشارات أنوار المطار، هذا ما نصت عليه المادة 58 من القانون رقم 06-98<sup>(1)</sup> وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 88-02 المتعلق بارتفاقات الطيران<sup>(2)</sup>. على أن يعد بكل محطة جوية، أو محطة طوافات مخطط ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة. يتم تحديد ارتفاقات التوسعة ضمن مخطط ارتفاقات الطيران، طبقا لنص المادة 61 من القانون رقم 06-98<sup>(3)</sup>، التي تسمح بتحديد الارتفاع الواجب احترامه<sup>(4)</sup>.

ووفقا للمادة L.6351-3 من قانون النقل الفرنسي، فكل العقارات المقيّدة بارتفاقات التوسعة ضمن مخطط الارتفاقات فيمنع على أصحابها القيام بأي عمل سواء يخص الترميم أو البناء دون الحصول على رخصة إدارية<sup>(5)</sup>.  
تعرض ارتفاقات الطيران الجوي الخاصة بالتوسعة للتأثيرات العمرانية فتطبقا لنص

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 58 من قانون رقم 06-98، سالف الذكر على أنه: «تشمل ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة حظر إنشاء أو الإلزام بالحدّ أو باستبعاد العراقيل التي من شأنها أن تشكل خطرا على الملاحة الجوية أو تضرّ باشتغال المستلزمات المساعدة للملاحة الجوية أو بأجهزة الأمن المقامة لصالح الملاحة الجوية».

<sup>2</sup> - تنص المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 88-02 مؤرخ في 02 مارس 2002، يتعلق بارتفاقات الطيران، ج ر عدد 17، صادر في 06 مارس 2002. على أنه: «تؤسس ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة بوضع سلسلة من مساحات تحديد الحواجز التي توضح الحدود التي يمكن أن تبلغها الأشياء في الفضاء الجوي».

<sup>3</sup> - تنص المادة 61 من قانون رقم 06-98، سالف الذكر على أنه: «يحدّد مخطّط ارتفاقات الطيّران الذي يشمل المساحات المخصّصة للتوسعة، وكذا كميّات تعيين ارتفاقات الطيّران الخاصّة بالإرشاد، عن طريق التنظيم.»  
وتقابلها المادة L.6351-2 al.1<sup>er</sup> من قانون النقل الفرنسي.

L'article L.6351-2 al.1<sup>er</sup> du code des transports français dispose : «Un plan de servitudes aéronautiques de dégagement est établi pour les aérodromes et installations définis à l'article L6350-1.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - جقبوي حمزة، «ارتفاقات الطيران الجوي وأثرها على المحيط العمراني والبيئي في المناطق المحيطة بالمطارات»، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 11، العدد 01، 2021، ص 267 و ص 268.

<sup>5</sup> - L'article L.6351-3 du code des transports français dispose : «Les servitudes définies par le plan grèvent les fonds intéressés à dater du jour de leur publication. A dater du même jour, aucun travail de grosses réparations ou d'amélioration exempté du permis de construire ne peut être effectué sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitudes sans l'autorisation de l'autorité administrative.»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

المادة 60 من القانون رقم 98-06<sup>(1)</sup> يتبين مايلى:

- عدم السماح بالبناءات، أو القيام بعمليات التسييج، متى كان علوها يفوق الارتفاع المحدد ضمن مخطط الارتفاعات، المعد بالنسبة لكل محطة جوية، أو محطة طوافات<sup>(2)</sup>.

- مراعاة مخطط الارتفاعات عند القيام بأي انجاز أي بناية حتى داخل منطقة الارتفاعات<sup>(3)</sup>، مع عدم تسليم رخصة البناء، إلا بعد التأكد من أنّ البناءات المزمع تصميمها، مطابقة للأحكام الخاصة بمخطط الارتفاعات الخاصة بالتوسعة<sup>(4)</sup>.

- ضرورة الحصول على رخصة خاصة، من السلطة المكلفة بالطيران المدني، بصدد كل بناية يحتمل إنجازها خارج منطقة الإرتفاقات الجوية، متى كانت هذه البناية بحكم علوها تشكل خطرا على الملاحة الجوية، وأمنها، مع إمكانية إخضاع هذه البناية، لنفس الشروط التي تتوافق مع أمن الطيران<sup>(5)</sup>.

1- تنص المادة 60 من قانون رقم 98-06، سالف الذكر على أنه: «يجب أن يؤمر داخل منطقة ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسعة بحظر البناءات ووضع السياج والشبكات التي يفوق علوها العلو المنصوص عليه في مخطط الارتفاعات أو بالحد منها أو استبعادها أو تغييرها وذلك لفائدة الأمن الجوي».

2- جقبوبي حمزة، مرجع سابق، ص 273.

3- تنص المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 88-02، سالف الذكر على أنه: «يجب أن تحدد المقاييس القصوى في كل منطقة وضعت فيها الارتفاعات الخاصة بالتوسعة تبعا لطبيعة وموضوع الحواجز التي يحتمل أن تشكل خطرا على الملاحة الجوية أو تعيق سير أجهزة الأمن الخاصة بالملاحة الجوية».

يشار في مخطط ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسعة إلى الحواجز التي تتجاوز المقاييس القصوى كما يعدّ جدول لما وجد منها. يجب أن يراعى مخطط ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسعة عند القيام بأي بناء داخل هذه المناطق».

4- تنص المادة 11 من نفس المرسوم على أنه: «لا يمكن أن تسلّم رخصة بناء في المناطق التي وضعت فيها ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسعة إلا إذا كانت البناءات المزمع تصميمها مطابقة للأحكام الخاصة بمخطط ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسعة».

5- تنص المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 88-02، سالف الذكر على أنه: «كل بناء أو منشأة يحتمل أن تشكل بحكم علوها حاجزا أو خطرا على الملاحة الجوية خارج المناطق التي وضعت فيها ارتفاعات الطيران الخاصة بالتوسعة تتطلب رخصة خاصة من السلطة المكلفة بالطيران المدني التي يمكن أن تخضع هذا البناء و/أو هذه المنشأة لجميع شروط الإقامة والعلو المماثلة مع أمن الطيران».

ثانيا: ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد

نصت المادة 59 من القانون رقم 98-06<sup>(1)</sup> على ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد، Servitude aéronautiques de balisage وتدرج ضمن السياق العام الرامي، إلى تأمين الملاحة الجوية، وصيانتها من أي خطر قد يحدث بها.

وتعتبر السلامة الجوية من أولى أولويات السلطات العامة في الدولة. هذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 02-88<sup>(2)</sup>، فكل حاجز، أو عائق ضمن محيط حماية المطار، أو خطوط السير التي تخصه من شأنه أن يهدد أمن الملاحة الجوية، بحكم ارتفاعه يتعيّن التعليم عليه بتأشير، أو ارشاد ضوئي سواء في الليل، أو في النهار، بحيث

<sup>1</sup>- تنص المادة 59 من قانون رقم 98-06، سالف الذكر على أنه: «تشمّل ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد والإلزام بتجهيز أو بالسماح بتجهيز بعض الحواجز أو الأماكن بأجهزة بصرية أو لاسلكية كهربائية موجهة للدلالة على وجود هذه الحواجز للملاحين الجويين أو التعرف عليها.» وتقابلها المادة 6-6351-L من قانون النقل الفرنسي.

L'article L.6351-6 du code des transports français dispose : «L'autorité administrative peut prescrire :

- 1<sup>0</sup> le balisage de tous les obstacles qu'elle juge dangereux pour la navigation aérienne ;
- 2<sup>0</sup> l'établissement de dispositifs visuels ou radioélectriques d'aides à la navigation aérienne ;
- 3<sup>0</sup> la suppression ou la modification de dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les aides visuelles à la navigation aérienne.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

للإدارة حق الاستفادة من حق الارتكاز، المرور، قطع الأشجار وغيرها من ارتفاقات، وفقا للمادة 8-6351-L من قانون النقل الفرنسي.

L'article L.6351-8 du code des transports français dispose : «Pour la réalisation des balisages mentionnés à l'article L6351-6, l'administration dispose des droits d'appui, de passage, d'abattage d'arbre, d'ébranchage ainsi que du droit d'installation des dispositifs sur les murs extérieurs et les toitures. Ces droits pourront être exercés par les personnes privées éventuellement chargées du balisage.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- تنص المادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88، سالف الذكر على أنه: «تقام ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد بتأشير و/أو الإرشاد الضوئي للحواجز للدلالة على وجود هذه الحواجز وذلك قصد تقليص الخطر فيما يخص أمن الملاحة الجوية.»

جعلت المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88<sup>(1)</sup> صلاحية الأمر بالإرشاد في الليل، أو في النهار، لجميع الحواجز الخطرة على أمن الملاحة الجوية للوزير المكلف بالطيران المدني، سواء من تلقاء نفسه، أو بناء على طلب من وزير الدفاع الوطني، وذلك من خلال:

- وضع وسائل للإرشاد سواء في الليل، أو في النهار، لجميع الحواجز أو العوائق التي تعيق الملاحة الجوية، أو تهدد أمنها.

- وضع أجهزة بصرية، أو لا سلكية كهربائية، لمستلزمات المساعدة على الملاحة الجوية.

- إلغاء، أو تعديل أيّ جهاز بصري، يحتمل أن يسبب خطأ مع مستلزمات المساعدة البصرية للملاحة الجوية<sup>(2)</sup>.

كما تتعرض كذلك ارتفاقات الطيران الجوي، الخاصة بالإرشاد للتأثيرات العمرانية، تعتبر الارتفاقات الجوية المتعلقة بالتوسعة ذات تأثير سلبي، في غالب الأحوال وذلك من خلال إلزام الأشخاص بعدم الفعل، وتخطبهم بخطاب المنع والحظر، فإنّ الارتفاقات الجوية المتعلقة بالإرشاد ذات تأثير إيجابي، لكونها تلزم أصحاب الملكيات بضرورة السماح بتركيب أجهزة

<sup>1</sup>- تنص المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88، سالف الذكر على أنه: «عندما يتعلق الأمر بالمحطات الجوية وخطوط السير التي تخصه، يؤهل الوزير المكلف بالطيران المدني في مجال ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد للأمر بناء على مبادرته الخاصة أو بطلب من وزير الدفاع الوطني بالإرشاد في الليل و/أو في النهار لجميع الحواجز التي تعدّ خطراً على الملاحة الجوية.

يؤهل الوزير المكلف بالطيران المدني للأمر بوضع أجهزة بصرية أو لاسلكية كهربائية لمستلزمات المساعدة للملاحة الجوية.

ويستطيع أيضاً أن يأمر بإلغاء أو تعديل أي جهاز بصري يحتمل أن يسبب خطأ مع مستلزمات المساعدة البصرية للملاحة الجوية». وتقابلها نص المادة R.243-1 من قانون الطيران الفرنسي.

L'article R.243-1 du code d'aviation français dispose : «Le ministre chargé de l'aviation civile ou, pour les aérodromes ou itinéraires qui le concernent, le ministre chargé de la défense nationale peut prescrire le balisage de jour et de nuit ou le balisage de jour ou de nuit de tous les obstacles qu'il juge dangereux pour la navigation aérienne De même il peut prescrire l'établissement de dispositifs visuels ou radio-électriques d'aides à la navigation aérienne.

Il peut également prescrire la suppression ou la modification de tout dispositif visuel, autre qu'un dispositif de balisage maritime ou de signalisation ferroviaire ou routière de nature à créer une confusion avec les aides visuelles à la navigation aérienne.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- جقبوي حمزة، مرجع سابق، ص 271 وص 272.

الإرشاد، التي تسمح للدلالة على تلك الملكيات، بما يحقق مرور آمن للطائرات عبر خطوط السير، وذلك طبقاً لنص المادة 59 من القانون رقم 06-98 السالفة الذكر.

غير أنّ الوصول إلى تحقيق هذه الغاية، لن يكون بدون أثر عمراني، وذلك من خلال:

- وضع أجهزة بصرية أو لاسلكية كهربائية على البنايات، وسائر المنشآت التي قد تشكل بحكم ارتفاعها خطراً على الملاحة الجوية.

- منع، أو تعديل، أي جهاز بصري قد يسبب خلطاً مع مستلزمات المساعدة البصرية للملاحة الجوية. هذا ما نصت عليه المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88 السالفة الذكر.

لتمكين السلطات المختصة من تركيب أجهزة الإرشاد والاهتداء على بنايات الغير، فإنّ المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88<sup>(1)</sup> منحت لها حق الارتكاز، على تلك البنايات وحق المرور أيضاً، وحق تركيب تلك الأجهزة على الأسقف والجدران الخارجية للأبنية، مع منح تعويض عادل للملاك، تعويض يحدد قضاءاً إن تعذر تحديده بشكل ودي<sup>(2)</sup>.

تتحمل الدولة نفقات تركيب تلك الأجهزة، بالإضافة إلى مبالغ التعويضات المتفق عليها أو التي تم الحكم بها قضاءً، متى كانت تلك النفقات والتعويضات في سبيل تأسيس ارتفاقات الطيران، لصالح الحركة الجوية العمومية. هذا ما نصت عليه المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88<sup>(3)</sup>، أما إذا كانت تلك النفقات والتعويضات، من أجل محطة جوية أو محطة للحوامات ذات الاستعمال الخاص، فإنّها تكون على عاتق مالك المحطة وفقاً للمادة 18 من

<sup>1</sup>- تنص المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 02-88، سالف الذكر على أنه: «تتمتع الإدارة لإنجاز الإرشاد المذكور في المادة 15 أعلاه، بحقوق الارتكاز والموافقة وقطع الأشجار والأغصان وكذا حق تركيب الأجهزة على الجدران الخارجية والأسقف».

<sup>2</sup>- تنص المادة 19 من نفس المرسوم على أنه: «إن لم يوجد اتفاق ودي، تقوم الجهة القضائية بتحديد التعويضات التي تترتب عن ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد».

<sup>3</sup>- تنص المادة 17 من نفس المرسوم على أنه: «تتكفل الدولة بالنفقات والتعويضات الناجمة عن تأسيس ارتفاقات الطيران المقامة في صالح الحركة الجوية العمومية».

مرسوم تنفيذي رقم 88-02 (1).

### ثالثا: مناطق ضوضاء المطار

حدّد المشرّع الفرنسي مناطق ضوضاء المطار على جوار المطارات، «Bruit des zones de aérodromes» كما حدد شروط استخدام الأراضي المعرضة للإزعاج، بسبب ضوضاء الطائرات. هذا القسم قابل للتطبيق في الحالات التالية:

**الحالة الأولى:** في المطارات المصنّفة، حسب قانون الطيران المدني في الفئات أ، ب، ج.

**الحالة الثانية:** في المطارات المدنية، أو العسكرية المدرجة في قائمة، تضعها السلطة الإدارية المختصة للدولة.

**الحالة الثالثة:** في كل مطار جديد سيتم بناؤه، مخصص لاستيعاب حركة الركاب التجارية، ليحل محل مطار مذكور في الحالة الأولى، والذي يتطلب تشييده أعمالا، أعلن أنّها ذات منفعة عامة (2).

<sup>1</sup>- تنص المادة 18 من مرسوم تنفيذي رقم 88-02، سالف الذكر على أنّه: «يتكفل المالك بالنفقات والتعويضات الناجمة عن تأسيس ارتفاقات الطيران في المحطات الجوية أو محطات الطوافات ذات الاستعمال الخاص.»

<sup>2</sup> - L'article L.112-3 du code de l'urbanisme français dispose : «Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par la présente section, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L101-3.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article L.112-5 du code de l'urbanisme français dispose : «La présente section est applicable :

**1<sup>0</sup> aux aérodromes classés selon le code de l'aviation civile en catégories A, B et C;**

**2<sup>0</sup> aux aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative compétente de l'état ;**

**3<sup>0</sup> à tout nouvel aérodrome à réaliser ayant vocation à accueillir le trafic commercial de passagers en substitution d'un aérodrome mentionné au 1<sup>0</sup>, dont la réalisation a nécessité des travaux déclarés d'utilité publique.» <https://www.legifrance.gouv.fr>**

يلاحظ من خلال دراستنا للمواد المنظمة لارتفاقات الطيران، أنّ المشرّع الجزائري لم ينص على هذا النوع من الإرتفاق.



تتم الموافقة على انشاء الإرتفاقات المتعلقة بالطيران، بمرسوم صادر من الوزير الأول، مصادق عليه، من طرف وزير التعمير، وذلك بعد اجراء تحقيق عمومي (1).

### الفرع الثالث

#### إرتفاقات الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية

نصّ المشرّع الجزائري، في مضمون القانون الصادر بتاريخ 10 ماي 2018، والمحدّد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية (2)، على الإرتفاقات البريدية في الفصل الثالث من الباب الأول منه (أولاً)، والإرتفاقات المتعلقة بشبكات الاتصالات الإلكترونية في القسم الأول من الفصل السادس للباب الثالث (ثانياً)، بعدها على الإرتفاقات اللاسلكية الكهربائية في القسم الثاني من الفصل السادس للباب الثالث (ثالثاً) وأخيراً الإرتفاقات المشتركة في القسم الثالث من الفصل السادس للباب الثالث (رابعاً).

#### أولاً: الإرتفاقات البريدية

تعتبر صناديق الرسائل التي توضع على الطرق العمومية، لجمع البريد من الإرتفاقات المرخصة لبريد الجزائر، هذا ما نصّت عليه المادة 70 من القانون رقم 04-18 (3)، كما يسمح لبريد الجزائر بتثبيت هذه الصناديق على جدران بنايات، والعمارات السكنية في حالة الضرورة. هذا ما نصّت عليه المادة 71 من القانون رقم 04-18 (4).

<sup>1</sup> - «Après enquête publique, les servitudes sont approuvées par décret du premier ministre, visé par le ministre de l'urbanisme» : BIJOU Pierre, «servitudes et grandeurs aéroportuaires», *Revue juridique de l'ouest*, N<sup>o</sup> 2, 1999, p. 243.

<sup>2</sup> - قانون رقم 04-18 مؤرخ في 10 مايو 2018، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، ج ر عدد 27، صادر في 13 مايو 2018.

<sup>3</sup> - تنص المادة 70 من نفس القانون على أنه: «يرخص لبريد الجزائر فقط، وبقوة القانون، إقامة صناديق الرسائل على الطريق العمومي لجمع البريد.»

<sup>4</sup> - تنص المادة 71 من نفس القانون على أنه: «يمكن أيضاً بريد الجزائر في حالة الضرورة، تثبيت هذه الصناديق على جدران وواجهات مختلف بنايات والعمارات السكنية المظلة على الطريق العمومي مع احترام حق الملكية.»



### ثانيا: الارتفاقات الإلكترونية

يقصد بالاتصالات الإلكترونية، وفقا للمادة 10 من القانون رقم 04-18 كل إرسال أو تراسل أو استقبال علامات أو إشارات أو كتابات أو صور أو أصوات أو بيانات أو معلومات مهما كانت طبيعتها، وذلك عبر الأسلاك، أو الألياف البصرية، أو بطريقة كهرومغناطيسية. (1) يجوز تركيب شبكات الاتصالات الإلكترونية المفتوحة للجمهور، على الأملاك العمومية، وذلك عن طريق إقامة المنشآت الخاصة بهذه الارتفاقات، كما يجوز تركيبها في الأجزاء المشتركة، وحتى في باطن الأرض بالنسبة للملكيات غير المبنية (2).

### ثالثا: الارتفاقات اللاسلكية الكهربائية

نصت عليها المادة 10 فقرة ثانية من القانون رقم 04-18 على أنها ارتفاق، يتمثل في تحديد علو الحواجز في المناطق المعيّنة، حول مراكز الإرسال أو الاستقبال، وهذا تقاديا لاضطراب الموجات اللاسلكية الكهربائية التي ترسلها أو تستقبلها هذه المراكز (3). يتم انشاء ارتفاقات للمحطات اللاسلكية الكهربائية لشبكات الاتصالات الإلكترونية، التي تكون على شكل مناطق مكشوفة، ومناطق حراسة، وللمرتفقين أجل سنة لتقديم اعتراضاتهم، في حالة

1- أنظر: المادة 10 من قانون رقم 04-18، سالف الذكر.

2- تنص المادة 145 من نفس القانون على أنه: «يجوز تركيب شبكات الاتصالات الإلكترونية المفتوحة للجمهور على الأملاك العمومية عن طريق إقامة المنشآت، شريطة ألا يكون هذا التركيب متعارضا مع تخصيصها. ويجوز كذلك تركيب هذه الشبكات إما في الأجزاء المشتركة للعمارات الجماعية وفي التجزئات المخصصة للاستعمال المشترك، وإما فوق الأرض أو في باطن الأرض للملكيات غير المبنية. تحدد شروط الشغل أو الاستعمال، عن طريق التنظيم.

لا يحول تركيب المنشآت المذكورة أعلاه دون حقوق المالكين أو الشركاء في الملكية في هدم أو إصلاح أو تعديل أو تسبيح ملكياتهم. غير أن المالكين أو الشركاء في الملكية ملزمون بإخبار المستفيد من الإرتفاق ثلاثة (3) أشهر، على الأقل، قبل الشروع في أشغال كفيلة بالمساس بالمنشآت.

عندما يكون دخول الأعوان، المرخصين من قبل المتعاملين، إلى الملكيات الخاصة المحددة أعلاه، ضروريا لدراسة أو انجاز أو استغلال المنشآت، وفي حالة انعدام الاتفاق الودي، يرخص بذلك رئيس المحكمة المختصة إقليميا، بموجب أمر على ذيل العريضة، بعد تأكده من ضرورة دخول الأعوان.

3- أنظر: المادة 10 من نفس القانون.

انقضاء الأجل يتم القيام بتلك الإجراءات بصفة تلقائية (1).

بالرجوع إلى المادة 153 من القانون رقم 04-18 يلاحظ أنه عندما يترتب على هذه الإتفاقات إزالة المباني، التي تعد عقارات بطبيعتها، وفي حالة انعدام اتفاق ودي، تنزع ملكية هذه العقارات طبقاً للأحكام القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (2).

أضافت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 02-366 (3) أنه يمنع في منطقة الحماية اللاسلكية الكهربائية، على مالكي التركيبات الكهربائية، أو المرتفقين بها إحداث أي إشاعة من شأنها أن تشكل بالنسبة لأجهزة المركز درجة ضرر تزيد على القيمة الملائمة لاستغلال المركز، كما قد يترتب على الإتفاقات إزالة، أو نزع ملكية المباني للمنفعة العمومية (4).

بينما المشرع الفرنسي نصّ على ارتفاقات حماية مراكز الراديو كهربائية للإرسال والاستقبال ضد العوائق أو التداخل الكهرومغناطيسي، والذي يعد من ارتفاقات اللاسلكية

1- تنص المادة 150 من قانون رقم 04-18، سالف الذكر على أنه: «تؤسس ارتفاقات في شكل مناطق مكشوفة ومناطق حراسة على محيط المحطات اللاسلكية الكهربائية لشبكات الاتصالات الإلكترونية قصد الحيلولة دون عرقلة انتشار الموجات اللاسلكية الكهربائية المرسلّة أو المستقبلّة من مختلف المراكز من أجل تسهيل إنشاء شبكات الاتصالات الإلكترونية اللاسلكية وضمان استغلالها.

تحدد، عن طريق التنظيم، الارتفاقات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه، المفروضة على الملاك أو مستعملي المنشآت العاملة في المناطق المكشوفة والحراسة اللاسلكية الكهربائية والتي من شأنها التسبب في تشويش يؤثر سلباً على الموجات اللاسلكية الكهربائية.

للملاك أو المرتفقين المذكورين أعلاه، أجل سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ استلام الإعذار المثبت بوصول الاستلام، للمطابقة مع التنظيم. وعند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وفي حالة اعتراض الملاك أو المرتفقين، يتم القيام بهذه الإجراءات تلقائياً.»

2- أنظر: المادة 153 من نفس القانون. يلاحظ مدى خطورة هذا الإجراء إذ يصل إلى حد نزع الملكية العقارية.

3- تنص المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 02-366 مؤرخ في 05 نوفمبر 2002، يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية و/أو استغلالها، ج ر عدد 73، صادر في 10 نوفمبر 2002. على أنه: «منع في منطقة الحماية اللاسلكية الكهربائية على مالكي التركيبات الكهربائية أو المرتفقين بها من إحداث أو إشاعة اضطرابات في سلم الموجات اللاسلكية الكهربائية التي يستقبلها المركز المعني والتي تشكل بالنسبة لأجهزة المركز درجة من الضرر تزيد على القيمة الملائمة لاستغلال المركز.»

4- خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 115.

الكهربائية.

«Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ou les perturbations électromagnétiques»

يتم انشاء ارتفاقات لحماية الاتصالات الالكترونية، بواسطة الراديو الكهربائية ضد العوائق واضطرابات الكهرومغناطيسية، وذلك لضمان انتشار موجات الراديو الكهربائية المرسله أو المستقبله من مراكز الراديو الكهربائية المستغلة، أو المراقبة من قبل مصالح الدولة. فيمنع الملاك من احداث أي خلل يعيق حسن سير هذه الشبكات (1). كما يجب على الملاك عدم اعتراض مرور مستغلي الشبكات من المرور للملكيات الخاصة (2).

#### رابعاً: الارتفاقات المشتركة

يقوم الوالي بإصدار قرار يقضي باتخاذ الإجراءات اللازمة، لإزالة العائق وذلك في حالة وجود حائل ما يعيق ارسال الإشارات على خط قائم من خطوط الاتصالات الإلكترونية ولكنه قابل للتحويل، أو الإزالة، وفي حالة عدم التراضي، فإنّ التعويض الواقع على عاتق المتعامل والمترتب عن الضرر، يحدد من طرف الجهة القضائية الإدارية. إذا كان الحائل متحركاً غير ثابت، يؤمر بإزالته، أو نقله بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي. (3)

بالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أنّ المشرّع نصّ على ارتفاقات تختلف عن التي نصّ

<sup>1</sup> - L'article L.54 du code des postes des communications électroniques français dispose : «**Afin d'assurer la propagation des ondes radioélectriques émises ou reçues par les centres radioélectriques exploités ou contrôlés par les services de l'état, l'autorité administrative compétente peut instituer des servitudes d'utilité publique pour la protection des communications électroniques par voie radioélectrique contre les obstacles ou des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.**

Ces servitudes obligent les propriétaires, les titulaires de droits réels ou les occupants concernés à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement des centres radioélectriques mentionnés au premier alinéa.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article L.55 al.1<sup>er</sup> du code des postes des communications électroniques français dispose « **dans le cas où, dans le cadre de la procédure d'instruction d'une servitude mentionnée à l'article L54. Il est nécessaire d'accéder aux propriétés privées pour la réalisation de mesures de comptabilité électromagnétique, les propriétaires, titulaires de droits réels ou occupants sont tenus de laisser libre cet accès.**»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 156 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر.

عليها المشرع الجزائري، فقد نصّ على ارتفاقات المرور على الملكيات الخاصة وشغل الدومين العام. «Servitude de passage sur les propriétés privées et occupation du domaine public» يستفيد مستغلي الشبكات بحق المرور سواء على الأملاك العمومية، أو على الأملاك الخاصة (1).

يسمح هذا الارتفاق لمستغلي الشبكات بإمكانية تركيبها، استغلالها، وتصليحها، كما يتم توفير خدمات أخرى تتمثل في نزع الأعشاب، التشذيب، وقطع الأشجار. سواء على العمارات السكنية، أو على المناطق غير المبنية. يحق للملاك اجراء أي تغيير لملكياتهم، بشرط اخبار المستفيد من الارتفاقات 03 أشهر قبل الشروع في الأعمال (2).

<sup>1</sup> - L'article L.45-9 al.1<sup>er</sup> du code des postes des communications électroniques français dispose :«**Les exploitants de réseaux ouverts au public bénéficient d'un droit de passage, sur le domaine public routier et dans les réseaux publics relevant du domaine public routier et non routier, à l'exception des réseaux et infrastructures de communications électroniques, et de servitudes sur les propriétés privées mentionnées à l'article L48, dans les conditions indiquées ci-après.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article L.48 du code des postes des communications électroniques dispose :«**La servitude mentionnée à l'article L45-9 est instituée en vue de permettre l'installation, l'exploitation, et l'entretien des équipements du réseau, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles, ainsi que pour permettre les opérations d'entretien des abords des réseaux déployés ou projetés permettant d'assurer des services fixes de communications électroniques ouverts au public, telles que le débroussaillage, la coupe d'herbe, l'élagage et l'abattage :**

a) **sur les bâtiments d'habitation et sur et dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radio électriques ;**

b) **sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques ;**

c) **sur et au-dessus des propriétés privées, y compris à l'extérieur des murs ou des façades donnant sur la voie publique, dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers. En cas de contrainte technique, l'installation est déployée à proximité de celle déjà existante, en suivant au mieux son cheminement.**

**L'installation des ouvrages prévus au premier alinéa ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

## الفصل الثاني

الآثار المترتبة عن الارتفاقات

المقررة للنفع العام

## الفصل الثاني

### الآثار المترتبة عن الإرتفاقات المقررة للنفع العام

تفرض الإرتفاقات العامة من قبل الدولة، وذلك لتحقيق المنفعة العامة، يترتب على إصدار القرارات المنشأة للإرتفاقات العامة، آثار سواء على الإدارة، مصدرة قرار الارتفاق، أو على مالك العقار المرتفق به بحيث، أنّ القرار المرخص بالارتفاقات الإدارية يكون قابلاً للتنفيذ ويؤثر في المراكز القانونية للأفراد. يولد من خلال ممارسة هذه الارتفاقات حقوقاً، لكل من الإدارة المتمثل في استعمال الارتفاق العام، ساعية تحقيق الهدف المنشأ لأجله الارتفاق ألا وهو المنفعة العامة، وحق الأفراد المثقلة ملكياتهم بهذه الإرتفاقات العامة بالتعويض، عن الأضرار اللاحقة بهم، إلى جانب الحقوق تترتب التزامات، فالأفراد لا يمكن لهم حق الاعتراض عن ممارسة الإدارة لهذه الارتفاقات، كما يترتب على عاتق الإدارة، التعويض لهؤلاء المثقلة ملكياتهم بالارتفاقات العامة (المبحث الأول).

قد تشوب قرارات الترخيص بالارتفاقات الإدارية عيوب، يجعلها قابلة للإبطال، فإذا كان المشروع المراد انجازه يتطلب تحقيق عمومي، والإدارة لم تحترم تنفيذ هذا الإجراء، الذي يعد ضرورياً وجوهرياً، خاصة وأنّ معظم القوانين المنظمة للارتفاقات العامة تحيل إلى تطبيق قواعد قانون نزع الملكية. يعد إجراء التحقيق العمومي من الإجراءات الجوهرية، لتلقي كل ملاحظات واعتراضات أصحاب الملكية. يحق لهؤلاء الأفراد رفع دعاوى قضائية للمطالبة بإلغاء هذه القرارات، إلى جانب ذلك يمكن افتراض حدوث أضرار، بعد انشاء الإرتفاقات العامة، كفقدان الأرض قيمتها، ولم تعد صالحة للاستعمال، بعد وضع قنوات صرف المياه الصحي، أو تعرض الأفراد لضوضاء الطائرات المزعج، قرب ملكيات الأفراد، فكل هذه الأضرار تمكن المتضررين برفع دعاوى قضائية للتعويض عنها. غير أنّ الجهة القضائية التي يطرح فيها النزاع، يختلف بحسب الجهة المصدرة لقرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، وكذا حسب طبيعة النزاع، المطروح على الهيئة القضائية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### نتائج ممارسة حقوق الإرتفاق العامة

يترتب عن ممارسة الإرتفاقات العامة مجموعة من الإلتزامات على عاتق الإدارة، والملاك الذين فرضت على ملكياتهم هذه الإرتفاقات، فيقع على الإدارة التزام احترام انشاء هذه الإرتفاقات، متبعة النصوص القانونية المنظمة لهذه الإرتفاقات، وعدم التعسف في استعمالها مع مراعاة تحقيق أقل ضرر للملكيات التي عيّنت من أجل تحمل هذه الأعباء، كما يلتزم الأفراد من جهة أخرى، بعدم التعرض لأشغال الإدارة والسماح لهم بإجراء التصليحات، وأعمال الصيانة التي تتطلبها هذه الإرتفاقات، بحيث تختلف التجهيزات الخاصة بها بحسب طبيعة الإرتفاق (المطلب الأول).

إلى جانب هذه الإلتزامات، تترتب بطبيعة الحال حقوق، والتي تعد العنصر الأهم في انشاء الإرتفاقات العامة، بغض النظر عن المنفعة التي ستحققها للنفع العام، يتمثل حق الأفراد بالتعويض، نتيجة تحمل الملكية العقارية الخاصة عبي هذا الإرتفاق العام، كما لهم حق طلب التعويض عن الأضرار التي تصيبهم نتيجة ممارسة الإرتفاقات العامة، خاصة و إن كانت أضراراً صحيّة ومثال ذلك انشاء المصانع الملوثة للبيئة والصحة، من جهة أخرى رغم أنّ الإدارة هي صاحبة اصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، فتحظى هي كذلك بمجموعة الحقوق التي تملئها القوانين المنظمة للإرتفاقات العامة، ولعلّ أهمها استعمال الإرتفاقات بطريقة ميسرة، وعدم تعرّضها للعواقب، والعوائق التي قد يحدثها الأفراد، مسببين عدم سير هذه المرافق بشكل طبيعي، وبشكل ميسر يضمن تحقيق المنفعة العامة (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### التزامات وحقوق الإدارة

تترتب على عاتق الإدارة جملة من الإلتزامات، المتمثلة أساسا في احترام الإجراءات القانونية، لاستصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، مروراً بتطبيق كل الإجراءات اللازمة لممارسة الإرتفاق الإداري، بالإضافة إلى مجموعة الإلتزامات، التي تنتج نتيجة ممارسة الإرتفاقات الإدارية (الفرع الأول)، كما يترتب على عاتق الإدارة، جملة الحقوق التي يقرها القانون لها، ولا يمكن للأفراد حق الإعتراض عنها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### التزامات الإدارة

تلتزم الإدارة باتتباع الإجراءات اللازمة، لاستصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري المتمثلة في اجراء الإتفاق الودي، اجراء التحقيق المسبق، استصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، استصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري (أولاً)، كما تلتزم بضمان أمن التجهيزات واحترام قواعد البناء، والتعويض عن الأضرار (ثانياً).

**أولاً: التزام الإدارة بإحترام إجراءات استصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري**

#### أ. التزام الإدارة بإجراء الاتفاق الودي

يعتبر اجراء الاتفاق الودي من الإجراءات الجوهرية، التي يجب على الإدارة اجراءها فقد ثمن المشرع الجزائري الاتفاقات الودية<sup>(1)</sup>، لغرض توفير حماية قانونية كافية لمالك العقار المرتفق به، للدخول في مفاوضات مع الإدارة، من أجل التنازل لها بشكل ودي، على ملكيته

<sup>1</sup> - نصّ المشرع الجزائري على الاتفاقات بالتراضي في القانون المتعلق بالمناجم. راجع في ذلك: المادة 120 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر. نصّ المشرع الجزائري كذلك في القانون المتعلق بالبريد والاتصالات الالكترونية، على اجراء نزع الملكية في حالة عدم وجود اتفاقات ودية. أنظر في ذلك: المادة 153 من قانون رقم 04-18، سالف الذكر. ونجد المشرع الجزائري نصّ أيضا من خلال قانون رقم 01-02 على إمكانية ابرام اتفاق بالتراضي. راجع المادة: 156 من قانون رقم 01-02، سالف الذكر.



يترتب على هذا الاتفاق آثار قانونية، هي نفسها التي تنتج عن صدور قرارات إدارية، ترخص بالارتفاقات الإدارية، بحيث أنّ الاتفاق الودي يؤدي إلى:

- تمكين الهيئة المستفيدة من الارتفاقات حق ممارسة الحقوق المختلفة التي يرتبها الاتفاق الودي.

- إلزام أصحاب الملكية بالخضوع، لشروط الاتفاق، وذلك بالقيام بأعمال، أو الامتناع عنها، أو تمكين والسماح للمستفيد من الارتفاقات، من استعمال العقارات الخاضعة لها.

- اشهار الاتفاق الودي، وتسجيله لدى إدارة الحفظ العقاري، بنفس الطريقة المتبعة لإشهار وتسجيل قرارات الارتفاقات<sup>(1)</sup>، وفي حالة وقوع نزاع، فالقانون المنظم للإرتفاقات الإدارية هو الذي تخضع له هذه الاتفاقات الودية، وذلك أمام القضاء المختص<sup>(2)</sup>.

### ب. التزام الإدارة بإجراء التحقيق المسبق

يتولى الوالي وفي كل الأحوال إصدار قرار فتح التحقيق المسبق<sup>(3)</sup>، وهذا الاختصاص،

يخوّل له بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية، لاسيما القانون رقم

<sup>1</sup>- بالرجوع إلى المادة 159 من قانون رقم 01-02، فإنّ المشرّع الجزائري لم يحدد الشكل الذي يجب أن تتخذه الاتفاقات الودية، المنتجة للإرتفاقات الإدارية: رياحي مصطفى، «النظام القانوني لارتفاقات الكهرباء والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 01/02)»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد ب، العدد 46، 2016، ص 254.

وما يجدر قوله بخصوص قرار الاتفاق الودي، في القانون الجزائري فإنّ المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق، تعطيه قوة قرار نقل الملكية، ويتم المصادقة من طرف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار، أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية. أمّا في القانون الفرنسي فإنّ الاتفاق الودي، بين الإدارة المستفيدة من نزع الملكية والمالك، لا يرتب أي أثر، إلّا بعد اجراء قضائي شكلي، هذا الإجراء هو الأمر الذي يصدره قاضي نزع الملكية، بالإشهاد على الاتفاق وهذا الأخير هو الذي يرتب آثار نقل الملكية: وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2006، ص 63 و ص 64.

<sup>2</sup>- رياحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 399-402.

<sup>3</sup>- إنّ قرار فتح التحقيق المسبق الصادر عن الوالي، هو قرار مسبب، تحدد فيه النصوص والبيانات الأساسية، التي يجب أن يتضمنها، فيجب أن يحدد القرار الهدف من التحقيق، تحديد تاريخ بدء التحقيق، وانتهائه، تحديد أسماء، ألقاب وصفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق، تحديد كيفية عمل اللجنة، تحديد الهدف من العملية، يجب أن يرفق قرار فتح التحقيق المسبق بمخطط للوضعية، لتحديد موقع الأشغال المزمع إنجازها وطبيعتها: وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 36.

01-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات<sup>(1)</sup>. يعتبر التحقيق العمومي المسبق<sup>(2)</sup>، من الإجراءات اللازمة كقاعدة، يتم اللجوء إليه، قبل ممارسة الإرتفاقات الإدارية<sup>(3)</sup>، والغرض يعد الغرض من فرض هذا الإجراء، هو إعلام المالك وأصحاب الحقوق العينية بالعمل الإداري المنشئ للإرتفاقات، وبالتالي إشراك مالك العقار المعني بالأمر، لأجل حماية ملكيته عن طريق تسجيل اعتراضاته، فهو وسيلة لتوفير الضمانات لحق الملكية<sup>(4)</sup>. وبالتالي، يعتبر إجراء اعلام الملاك، واستقبال ملاحظاتهم، أمر ضروري في الإرتفاقات الإدارية غير أنه يتم استبعاد إجراء التحقيق المسبق، إذا كان القانون واضح، ومثال ذلك ارتفاق الممر المخصص للمشاة على الساحل، فيتم إجراء التحقيق إلا في حالة تعديل الممر أو انهائه. يتبين كذلك أن إجراء التحقيق، يعود إلى مدى خطورة الآثار التي تندرج من الإرتفاقات الإدارية، وفي هذا الشأن كان مبدأ المجلس الدستوري الفرنسي واضح، فإن أمر اعلام الملاك، واستقبال اعتراضاتهم، أمر لازم بغض النظر إن كان إجراء التحقيق ضروري من عدمه<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 16 من قانون رقم 01-02، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - يعتبر إجراء التحقيق العمومي المسبق إجراء ضروري، الذي يسمح بإعلام العديد من السكان للمنفعة العمومية.

«L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est un acte particulièrement important de la procédure. Elle a pour but de permettre au plus grand nombre de personne d'apporter des éléments d'information indispensable pour l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération»: BERNARD Antoine et HUYGHE Michel, Op.cit., p. 40.

<sup>3</sup> - غير أنه وبشأن قانون الكهرباء رقم 01-02، فلا توجد أحكام إلزامية تجبر الإدارة على تبليغ قرار التحقيق المسبق للمالكين، وأصحاب الحقوق، وهذا يجعل الضمانات الواجب توفرها للخاضعين للإرتفاقات، غير فعالة في مجال الإعلام، وبالتالي فالإقتراح يكون بتعديل أحكام القانون المتعلق بالكهرباء والغاز، وذلك بفرض التبليغ الإلزامي على الإدارة وتأطير هذه العملية وتوضيحها حتى يتمكن الأفراد من الاطلاع على المشاريع والدفاع عن حقوقهم: رباحي مصطفى، «النظام القانوني لإرتفاقات الكهرباء والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الإرتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 01/02)»، مرجع سابق، ص 257.

<sup>4</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 325.

<sup>5</sup> - « Il paraît certainement opportun, dans le contexte de l'évolution des idées sur les conditions du déroulement de l'action des autorités publiques, d'organiser l'information des citoyens et de recueillir leurs observations.

Dans certains cas, l'exigence de l'enquête est écartée. La loi suffit lorsqu'il apparaît qu'elle donne les précisions nécessaires sur l'étendue de la servitude. Les assujettis ne peuvent en ignorer l'existence et la portée : ainsi la servitude de passage des piétons sur le littoral s'applique de plein droit sur une bande de trois mètres de largeur et ce n'est que dans le cas de modification du tracé ou des caractéristiques de la servitude ou de sa suspension, qu'une enquête publique sera nécessaire. Il apparaît que les exigences de la procédure sont variables selon les cas et proportionnées à la gravité des conséquences de la servitude. Le principe dégagé par le Conseil Constitutionnel est plus clair : quelles que soient les formalités requises, qu'il y ait exigence d'enquête préalable ou non, il convient que soit organisée réclamation. Par la loi, une procédure adéquate d'information et de réclamation»: COULET William, Op.cit., pp. 99-101.

تقدم الهيئة المستفيدة طلب الترخيص بالحصول على الإرتفاقات الإدارية، مع اثبات في الكثير من الأحيان، عملية استيفاء، محاولات الاستفادة بالتراضي، وذلك إذا ما اشترط التشريع المنظم للإرتفاقات العامة، ضرورة الالتزام بهذا الإجراء مثل القانون رقم 01-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الذي يشترط اثبات عدم الحصول على اتفاق بالتراضي، قبل تقديم طلب الترخيص بالإرتفاقات العامة، بحيث يصبح إجراء الاستفادة من حقوق الإرتفاق بالتراضي، إجباري ومن النظام العام، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه ويتحقق من استيفاء الإدارة لهذا الشرط<sup>(1)</sup>.

### ج. التزام الإدارة استصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

يشكل قرار التصريح بالمنفعة العمومية تصرف إداري، قابل للطعن أمام القضاء الإداري المختص. هذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 91-11<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 326.

كما يعد عدم قيام الإدارة بالتحقيق المسبق، عيب من عيوب الإجراءات، ويمكن الطعن بالإلغاء لهذا القرار الإداري.

<sup>2</sup>- تنص المادة 11 من قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، صادر في 8 مايو 1991. معدّل بالقانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004. يتضمن قانون المالية لسنة 2005. معدّل بالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر، ج ر، عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007. يتضمن قانون المالية لسنة 2008. معدّل بالقانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، ج ر عدد 68، صادر في 31 ديسمبر 2013. يتضمن قانون المالية لسنة 2014. على أنه: «يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لمايلي:

1- أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

2- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

3- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون.»

فهذه الإجراءات تمثل شروط صحة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وغياب أحدها يجعله معيبا في الإجراءات، مما يعرضه للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة: معاشو عمار، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري (تطبيقاتها على: العقود الإدارية، قانون الأحزاب، نزع الملكية والضرائب)، دار الأمل، تيزي وزو، 1999. إن الإعلان عن المنفعة العامة، يعدّ إجراء يهدف إلى اثبات وجود المصلحة العامة، لإنشاء واستغلال أنابيب الغاز، وهذا الإجراء يسبقه تحقيق مسبق، وتكون مدّته على الأقل شهر.

«La déclaration d'utilité publique est une procédure qui permet de constater l'intérêt général de la construction et l'exploitation de la conduite de gaz. Une enquête publique précède toujours la déclaration d'utilité publique. La durée de l'enquête publique est d'au moins un mois» : ELIÇAGARAY Fabien, Le régime juridique des canalisations de transport de gaz, mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme d'ingénieur CNAM, spécialité géomètre et topographe, École supérieure des géomètres et topographes, 2016, P. 12.

نصّ المشرع الفرنسي ضمن المادة L.323-10 من قانون الطاقة الفرنسي، على أنّه بعد الإعلان عن المنفعة العامة المسبوقة بتحقيق مسبق، فإنّه يمكن انشاء الارتفاقات المقررة للمنفعة العامة، المتعلقة باستخدام الأراضي، وتنفيذ الأعمال الخاضعة لترخيص البناء، بالقرب من خط كهرباء علوي بدون جهد أكبر أو يساوي 130 كيلو فولت (1).

#### د. التزام الإدارة باستصدار قرار الترخيص بالارتفاق الإداري

يعتبر التشريع الجزائري في مجال الارتفاقات الإدارية متنوع ومتشعب، غير أنّه يتفق في تحديده للجهة الإدارية، التي تتولى إصدار قرار الارتفاق، ففي مجال الارتفاقات الإدارية وبالرجوع للنصوص القانونية المتعلقة بها، فإنّ الوالي هو المختص إقليميا بمنح رخصة ممارسة الإرتفاقات الإدارية (2). وقد أسند صراحة، هذا الاختصاص، وبدقة في القانون رقم 01-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات (3). هذا ما نلتمسه أيضا في نص المادة 121 من القانون رقم 05-14 (4).

غير أنّ المشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يكون فيها الوالي مختص إقليميا، فإذا كان العقار المرتفق به والموقع المنجمي يقعان في نفس الولاية، فلا يثور أي اشكال إذ أنّ الوالي المختص إقليميا هو الوالي، الذي يقع في دائرة اختصاصه العقاريين. غير أنّه إذا كان العقار المرتفق به يقع في ولاية غير الولاية التي يقع فيها الموقع المنجمي مثلا، فمن هو الوالي

<sup>1</sup> - L'article L.323-10 du code de l'énergie français.

<sup>2</sup> - رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 380.

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 16 و162 من قانون رقم 01-02، سالف الذكر. تقابلها المادة R.433-9 من قانون الطاقة الفرنسي. L'article R.433-9 du code de l'énergie français dispose : «Les servitudes sont instituées par arrêté préfectoral. Cet arrêté est notifié au pétitionnaire et affiché à la mairie de chacune des communes intéressées. Il est notifié par pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire intéressé.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - تنص المادة 121 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر على أنّه: «تمنح رخصة ممارسة الارتفاقات المنصوص عليها في المادة 119 أعلاه بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول. يحدد قرار الوالي المختص إقليميا فيما يخص الارتفاقات المثقلة للأحكام العقارية التابعة لأشخاص خاضعة للقانون الخاص أو التابعة للأحكام الوطنية التي تم شغلها بصفة قانونية من طرف الغير، تعويضا توقعي وتقديري يحسب على أساس الضرر الناجم، طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول. يكون هذا التعويض على عاتق صاحب الترخيص المنجمي.»

المختص إقليميا؟ وإذا كان العقار المرتفق به يشمل أكثر من ولاية فمن هو الوالي الذي يصدر قرار الإرتفاق؟ وهل يمكن أن يصدر الإرتفاق في قرار مشترك؟

بالرجوع إلى القانون رقم 15-04 نجده اكتفى بالإحالة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية. فغالبا ما يمكن اقتراحه أنّ الأصل اختصاص الوالي، ينحصر في الرقعة الجغرافية التي تشملها الولاية التي يحكمها، وبالتالي فيكون الوالي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المرتفق به، هو المختص إقليميا، علما أنّ هذا لا يحل الإشكال بصفة مطلقة، لأنّ هذه الأخيرة لا تستفيد من هذا المنجم الذي يعتبر استثمار محلي للولاية المجاورة.

أما بالنسبة للحل الثاني، فإنّ مثل هذه الإشكالات، عادة ما يتم حلها باعتماد القرارات الوزارية أي منح الاختصاص للوزير بدل الوالي، وهذا ما لم يعتمده المشرع الجزائري في القانون رقم 15-04، علما أنّ المواقع المنجمية عادة تقع في مواقع يصعب الوصول إليها، وتكون بعيدة عن الطريق العمومي، مما يحتم وصلها بهذا الطريق على مسافة، يمكن أن تشمل أكثر من ولاية<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى القانون الفرنسي وذلك في المادة R.555-4 من قانون البيئة الفرنسي

فالإجراء نقل الغاز عبر الأنابيب يجب الحصول على ترخيص الذي يمنح ب:

- أمر مشترك من الوزير المسؤول عن سلامة النقل عن طريق خط الأنابيب والوزير المسؤول عن الطاقة، إذا كان خط أنابيب لنقل الغاز أو الهيدروكربونات السائلة أو المسيلة.
- أمر من الوزير المسؤول عن سلامة النقل عبر خط الأنابيب في حالة خط أنابيب نقل المواد الكيميائية.

يصدر من كلتا الجهتين إذا كان خط الأنابيب عابر للحدود ويمثل مصلحة الدفاع الوطني.

- بموجب قرار ولائي أو خارج الولاية، باستثناء الحالات المنصوص عليها أعلاه<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - سردون محمد، مرجع سابق، ص 210 وص 211.

<sup>2</sup> - L'article R.555-4 du code de l'environnement français dispose : «l'autorisation prévue à l'article L.555-1 est accordée :

1<sup>0</sup> par arrêté conjoint du ministre chargé de la sécurité du transport par canalisation et du ministre chargé de l'énergie, s'il s'agit d'une canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, si l'une des conditions suivantes est remplis :

a) la canalisation est transfrontalière ; b) elle présente un intérêt pour la défense nationale.

2<sup>0</sup> Par arrêté du ministre chargé de la sécurité du transport par canalisation s'il s'agit d'une canalisation de transport de produits chimiques, si l'une des conditions suivantes est remplie :

a) la canalisation est transfrontalière ; b) elle présente un intérêt pour la défense nationale

3<sup>0</sup> Par arrêté préfectoral ou inter-préfectoral en dehors des cas prévus aux 1<sup>0</sup> et 2<sup>0</sup> du présent article.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

كما نصّت المواد R.555-5 والمادة R.555-6 من قانون البيئة الفرنسي على إجراءات الحصول على الترخيص لارتفاقات الغاز وفقا للقانون الفرنسي.

يتم انشاء قرار الترخيص بممارسة الارتفاقات المنجمية وفقا للقانون الفرنسي عن طريق:

- قرار ولائي يجيز عمليات البحث في المناجم في حالة عدم وجود موافقة مالك الأرض طبقا للمرسوم المؤرخ في 14 أوت 1923 بشأن فحص طلبات الحصول على إذن لإجراء عمليات بحث في المناجم في حالة عدم موافقة مالك الأرض.

- أو قرار وزاري بمنح رخصة حصرية للتنقيب عن المناجم وفقا للمرسوم رقم 648-2006 المؤرخ في 6 جوان 2006 بشأن سندات التعدين وسندات التخزين تحت الأرض.

- أو تصريح تشغيل في دوائر ومناطق ما وراء البحار وفقا للمرسوم المؤرخ في 6 جوان 2006 سالف الذكر. أو قرار بمنح امتياز التعدين للمرسوم المؤرخ في 6 جوان سالف الذكر.

أما فيما يخص المقالع فيتم انشاؤها عن طريق:

- المرسوم الخاص بإنشاء منطقة المقالع الخاصة وفقا للمرسوم رقم 97-181 المؤرخ في

28 فبراير 1997 بشأن انشاء المناطق المحددة في المادتين 109 و 1-109 من قانون

التعدين، ورخص التنقيب عن مواد المقالع، والتصاريح الحصرية المقدمة في هذه المناطق.

- وقرار ولائي بالترخيص للتنقيب عن مواد المحاجر وفقا للمرسوم المؤرخ في 28 فبراير 1997.

أو قرار وزاري بمنح رخصة حصرية للمقالع وفقا للمرسوم 28 فبراير 1997<sup>(1)</sup>.

#### <sup>1</sup> - «Pour les mines

- Un arrêté préfectoral d'autorisation d'effectuer des recherches de mines à défaut du consentement du propriétaire du sol (décret du 14 août 1923 sur l'instruction des demandes en autorisation d'effectuer des recherches de mines à défaut du consentement du propriétaire du sol) ;

- Ou un arrêté ministériel octroyant un permis exclusif de recherches de mines (décret n° 2006-648 du 6 juin 2006 relatif aux titres miniers et aux titres de stockage souterrain) ;

- Ou un permis d'exploitation dans les départements et région d'outre-mer (décret du 6 juin 2006 précité)

- Ou Un décret octroyant une concession de mines (décret du 6 juin 2006 précité) ;

#### **Pour les carrières**

- un décret instituant une zone spéciale de carrières (décret n° 97-181 du 28 février 1997 relatif à l'institution des zones définies aux articles 109 et 109-1 du code minier, aux autorisations de recherche de substances de carrières et aux permis exclusifs de carrières délivrés sur ces zones) ;

- Et un arrêté préfectoral d'autorisation de recherche de substances de carrières (décret du 28 février 1997 précité) ;

- Ou un arrêté ministériel octroyant un permis exclusif de carrières (décret du 28 février 1997 précité)» : Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I6 : servitudes relatives à l'exploration et l'exploitation des mines et carrières), Op.cit., p. 03.



إضافة إلى ذلك فوفقا لقانون السياحة الفرنسي، ينشأ الإرتفاق بقرار مسبب من السلطة الإدارية المختصة بناء على اقتراح من الهيئة التداولية للبلدية أو تجمع البلديات أو النقابة المختلطة المعنية، بعد اجراء تحقيق في قطعة أرض فيما يتعلق بنزع الملكية. في حالة معارضة المجلس البلدي لبلدية معينة، يتم انشاؤها بمرسوم من مجلس الدولة. يتم الاحتفاظ بملف الإرتفاق للجمهور لمدة شهر في دار البلدية التابعة للبلدية المعنية (1).

يلاحظ اختلاف الجهة الإدارية المصدرة لقرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، وذلك حسب نوع الإرتفاق المقرر للنفع العام مقارنة مع المشرع الجزائري الذي وحدّ الجهة المصدرة لقرار الترخيص بالإرتفاق الإداري المتمثلة في الوالي.

وعليه، يعدّ الأثر الأساسي المترتب على التزام الإدارة باستصدار قرار الإرتفاق، هو جعل العقارات، المرتفق بها، خاضعة لقيود والتزامات تحد بشكل كبير، من سلطة الملاك ولا تؤدي في النهاية إلى نقلها من مالكيها الأصلي إلى الإدارة، بينما في الانتزاع. فيؤدي إلى سلب، كامل السلطات المخولة له قانونا على عقاره، فينقضي بواسطته حق الملكية، كحق فردي، ورغم وجود اختلاف كبير بين الإرتفاقات الإدارية وعملية انتزاع الأملاك، فإنّه وفي بعض الأحيان، ترتب قرارات الإرتفاقات، آثار على حق الملكية، وتجعلها قريبة جدا من الاكتساب النهائي، بحيث قد توجد إرتفاقات إدارية توظف على عقارات بصفة دائمة، مثل منع المالكين من إقامة بنايات بصفة دائمة (2).

<sup>1</sup> - L'article L.342-21 du code du tourisme dispose : «La servitude est créée par la decision motivée de l'autorité administrative compétente sur proposition de l'organe délibérant de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte intéressé, après enquête parcellaire effectuée comme en matière d'expropriation. En cas d'opposition du conseil municipal d'une commune intéressée, elle est créée par décret en conseil d'état. Le dossier de la servitude est tenu à la disposition du public pendant un mois à la mairie de la commune concernée.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 391 وص 392. تتوقف استعادة الإدارة من الإرتفاق، وذلك بزواله، مثال ذلك تتوقف الاستعادة من إرتفاق المصنّفات بإزالة المصنّف. «Le bénéfice des servitudes de travaux cesse avec la dépose de l'ouvrage» : BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 06.

ثانيا: الالتزامات الناتجة عن ممارسة الإدارة للإرتفاق الإداري

أ. التزام ضمان أمن التجهيزات واحترام قواعد البناء

نصّت المادة 27 من القانون رقم 01-02<sup>(1)</sup>، على أنّ حقوق وواجبات منتج الكهرباء يتم تحديدها في دفتر شروط، وقد تم تنظيم دفتر الشروط المتعلق بحقوق وواجبات منتج الكهرباء، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-429 المؤرخ في 26 نوفمبر 2006<sup>(2)</sup>. يلتزم منتج الكهرباء بأمن التجهيزات وموثوقيتها، كما يقوم بتجهيز منشآته بأجهزة القياسات والاتصال المطابقة للتنظيم المعمول به، من أجل تحديد التدفقات المدرجة في الشبكة وكذا التدفقات المسحوبة منها<sup>(3)</sup>.

كما تلتزم الإدارة المتعاملة أيضا، بعدم تمرير خطوط الضغط العالي جدا عبر المباني والمراكز المدرسية، والمراكز الرياضية، والمباني السكنية. كما تمنع كذلك من تمرير الخطوط الكهربائية الأرضية، وقنوات الغاز عبر الأماكن الثقافية والمقابر<sup>(4)</sup>. يلزم على الأشخاص المسؤولين بنقل الطاقة الكهربائية<sup>(5)</sup>، إجراء رقابة منتظمة للمناطق الكهرومغناطيسية التي تسببها خطوط نقل الكهرباء<sup>(6)</sup>.

1- أنظر: المادة 27 من قانون رقم 01-02، سالف الذكر.

2- مرسوم تنفيذي رقم 06-429 مؤرخ في 26 نوفمبر 2006، يحدد دفتر الشروط المتعلق بحقوق وواجبات منتج الكهرباء، ج ر عدد 76، صادر في 29 نوفمبر 2006.

3- أنظر: المادة 05 من نفس المرسوم.

4- أنظر: المادة 162 فقرة خامسة والمادة 164 من قانون رقم 01-02، سالف الذكر.

5- وللإشارة جاء في أحد قرارات المحكمة العليا على أنّه يجب على الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز عند تلقيها طلبا بنقل ارتفاق يتقل ملكا عقاريا، إجابة الطالب في أجل شهر، مع اقتراح الحلول الودية قبل اللجوء إلى القضاء أو نزع الملكية للمنفعة العامة: قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 402711، مؤرخ في 19/03/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2008، ص 101.

6 - L'article L.323-13 du code de l'énergie français dispose : «Les personnes chargées du transport de l'énergie électrique doivent réaliser un contrôle régulier des champs électromagnétiques induits par les lignes de transport d'électricité.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>



يلزم مستغل أجهزة النقل بالسكة الحديدية بضمان صيانة الخطوط، والتجهيزات الحديدية، وحراسة، وإدارة المحطات، والملحقات، والممرات، والعتاد وفقا للمقاييس المحددة. كما يلزم مستغل النقل بالسكة الحديدية لضمان حركة القطارات، بالقيام بفحص حالة آلات وعربات القطار قبل انطلاقه، ضمان حراسة الخط الحديدي وتعليق النظام الداخلي في كل مقطورة (1).  
تلتزم الإدارة بإحاطة الأراضي بسور، ذي علو يبلغ مترين على الأقل، ويجب أن تحاط هذه الأراضي حتما في القرى، في حالة انعدام السور بأي عائق آخر يمنع الدخول (2).

### ب. الالتزام بالتعويض عن الأضرار

يكون المستفيد لحق الارتفاق الإلكتروني مسؤولاً، عن كل الأضرار الناجمة عن تجهيزات الشبكة، ويلزم بتعويض كافة الأضرار الناجمة عن تجهيزات الشبكة، ويلزم بتعويض كافة الأضرار الأكيدة المترتبة عن أشغال التركيب، والصيانة، أو عن وجود أو سير المنشآت (3).  
تلتزم الإدارة بتعويض المالكين، عندما يتسبب وضع ارتفاقات القنوات الخاصة بالمياه الباطنية، أو المكشوفة على الأراضي بأضرار (4)، هذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في المادة L.152-1 من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي. كما تلتزم الإدارة بتعويض الملاك المثقلة عقاراتهم بالارتفاقات العسكرية (5).

تلتزم الإدارة بمنح تعويض للملاك، نتيجة انشاء ارتفاقات قنوات الغاز، والذي يتم بتحديد

التعويض ودياً، وإذا لم يتفق الأطراف، يتم تحديد التعويض من طرف قاضي نزاع الملكية

1- أنظر: المواد 13 و28 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر.

2- أنظر: المادة 05 من أمر 75-79، سالف الذكر.

3- أنظر: المادة 145 فقرة سادسة من قانون رقم 18-04، سالف الذكر. وهذا ما نصّ عليه كذلك المشرع الفرنسي من خلال الفقرة الأخيرة للمادة L.48 من قانون البريد والاتصالات الالكترونية الفرنسي.

4- أنظر: المادة 27 فقرة ثانية من قانون رقم 05-12، مرجع سالف الذكر.

5 - Voir : article L.5112-3 du code de la défense français.

للمنفعة العامة. هذا ما نصت عليه المادة R.433-12 من قانون الطاقة الفرنسي (1). كما يلتزم صاحب الترخيص المنجمي، الذي استفاد من شغل الأرض، بإعطاء الملاك وأصحاب الحقوق العينية أو الشاغلين الشرعيين، الحق في تعويضات تغطي كل الأضرار التي لحقت بهم (2). تلتزم كذلك الإدارة بتقديم تعويض للملاك، التي أثقلت عقارتهم بارتفاق المرور، إلى الساحل حالة وقوع ضرر مادي، مباشر ومؤكد (3).

## الفرع الثاني

### حقوق الإدارة

يحق للإدارة نتيجة ممارسة الإرتفاقات العامة، التمتع بمجموعة الحقوق التي أقرها القانون لصالحها، والمتمثلة أهمها في حق القيام بأشغال الصيانة الخاصة بالإرتفاقات العامة، وكل ما يتعلق بالإصلاحات اللازمة قصد المحافظة عليها من التلف (أولاً)، ويحق لها الاستفادة من هذه الحقوق، بالرغم من أنها الجهة المصدرة للإرتفاق (ثانياً).

### أولاً: حق القيام بأشغال الصيانة

يجوز لمصالح البريد والاتصالات، أن تجري من الأعمال ما هو ضروري، لاستعمال حقها في الإرتفاق والحفاظ عليه، ويجب عليها أن تباشر هذا الحق، على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به، وهذا تطبيقاً لأحكام القواعد العامة في القانون المدني الجزائري، وذلك مثل إقامة صناديق الرسائل على الطريق العمومي لجمع البريد، وتثبيت هذه الصناديق على جدران وواجهات مختلف البنايات، والعمارات السكنية المطلة على الطريق

<sup>1</sup> - L'article R.433-12 du code de l'énergie français dispose: «Les indemnités dus en raison des servitudes sont versées au propriétaire.

A défaut d'accord amiable entre le pétitionnaire et les intéressés, ces indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 113 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - Voir : article L.121-35 du code d'urbanisme français.

العمومي مع احترام حق الملكية، ويهدف المشرع الجزائري من ذلك إلى تدعيم فعالية حق الارتفاق، بإعطاء مصالح البريد الوسائل اللازمة لاستعمال حقها (1).

كما يجوز لأعوان الاتصالات الالكترونية، بالدخول لملكية الملاك قصد دراسة أو انجاز الارتفاقات الالكترونية، عن طريق الاتفاق الودي، وفي حالة معارضة الملاك، فيرخص رئيس المحكمة المختصة لأعوان حق الدخول، وذلك بموجب أمر على ذيل عريضة. يجوز كذلك للمتعامل المستفيد من رخصة إقامة، أو العمل على إقامة مساند سواء خارج الجدران، والواجهات المطلة على الطريق العمومي، أو على سقوف أو سطوح البنايات، شريطة التمكن من الوصول إليها، وللمستفيد حق إنشاء قنوات، أو مساند فوق، أو في باطن الملكيات غير المبنية وغير المغلقة بجدران، أو بسياج معادل.

كما يمكن للمتعامل كذلك، وضع قنوات أو مساند، ومد كوابل وأجهزة الربط، أو القطع في الأجزاء المشتركة للملكيات المبنية، ذات الاستعمال الجماعي، وعلى الجدران والواجهات غير المطلة على الطريق العمومي، شريطة التمكن من الوصول إليها من الخارج، أو من الأجزاء المشتركة، وذلك عندما تنجر هذه المنشآت من أجل توزيع خطوط الاتصالات الإلكترونية الضرورية، للربط الفردي، أو الجماعي لساكني العمارة، أو العمارات المجاورة، تبعا لضرورات تجهيز الشبكة (2).

يحق للإدارة المكلفة بالموارد المائية، قطع الأشجار (3)، وهدم كل بناء موجود، مع مراعاة

<sup>1</sup> - سبتي عبد القادر، «الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري»، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 03، 2021، ص 301.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 145 فقرة خامسة والمادة 146 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر. منح المشرع الفرنسي لمستغلي الشبكات المفتوحة للجمهور، حق المرور سواء على الملكيات العامة أو الخاصة وهذا ما نصت عليه المادة L.54-9 من قانون البريد والاتصالات الالكترونية الفرنسي.

L'article L.54-9 du code des postes et des communications électroniques français dispose :  
«Les exploitants de réseaux ouverts au public bénéficient d'un droit de passage, sur le domaine public routier et dans les réseaux publics relevant du domaine public routier et non routier, à l'exception des réseaux et infrastructures de communications électroniques, et de servitudes sur les propriétés privées mentionnées à l'article L.48.»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> - وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة L.152-9 من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي.

إصلاح الأضرار الناجمة، كما يجوز للإدارة المكلفة بالموارد المائية، أن تقوم بكل عمل يهدف إلى اقتناء الأراضي اللازمة، في حالة ما إذا كان ارتفاق الحافة الحرّة المنشأ غير كاف لإقامة ممر للاستغلال، في ظروف ثابتة حتى عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (1). كما يسمح للإدارة للمرور الحر للعمال، وعتاد الإدارة المكلفة بالموارد المائية، أو المقاولين المكلفين بأعمال الصيانة، والتنظيف، وحماية الحواف، وذلك داخل منطقة الحافة الحرّة (2).

يحق للإدارة بإزالة كل الحواجز، والعوائق التي تعيق الملاحة الجوية، وضع أجهزة بصرية، أو لا سلكية كهربائية، لمستلزمات المساعدة على الملاحة الجوية. إلغاء، أو تعديل أي جهاز بصري يحتمل أن يسبب خطأ، مع مستلزمات المساعدة البصرية للملاحة الجوية (3). كما يحق للإدارة، تمرير خطوط الجهد العالي فوق الملكيات الخاصة، والتي قد تتطلب قطع الأخشاب (4).

يحق للإدارة هدم بنايات، التي تراها تشكل عائقاً أمام استغلال السكة الحديدية وأمنها (5)، كما يحق للإدارة بنزع أسوار التسييج، واستبدالها بشبكات، وكذا نزع كل النباتات التي تشكل عائقاً (6). يتمتع صاحب الترخيص المنجمي، بشغل الأرض والحقوق الملحقة بها، قصد إنجاز أشغال الهياكل والمنشآت الضرورية لنشاطاته، تنفيذ أشغال الاستكشاف والاستغلال المنجميين والأنشطة المرتبطة بها (7).

يمكن للإدارة المختصة، قصد القيام بأشغال الصيانة، تغيير مسار ارتفاق المرور مع

1- أنظر: المادة 12 فقرة ثانية والمادة 13 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

2- راجع: المادة 10 من نفس القانون.

3 - L'article L.6351-6 du code des transports français.

4 - «La servitude de balisage, pour faire passer des lignes à haute tension au-dessus des propriétés privées, ce qui peut obliger à des coupes de bois» : POULET-GIBOT LECLERC Nadine, Op.cit., p. 55.

5- أنظر: المادة 06 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر.

6 - Voir : article L.114-2 du code de la voirie routière français.

7- راجع: المادة 110 من قانون رقم 14-05، سالف الذكر.

وجود عراقيل من أي نوع، فهذا المسار يمكن أن يقيد ملكيات عقارية خاصة أخرى (1). كما يحق للإدارة ائثال الملكيات الخاصة، بارتفاق المرور، وذلك للوصول لمناطق الترحلق، وأماكن الترفيه الثلجية (2). يجوز للإدارة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قصد صيانة الممتلكات العقارية، وذلك في حالة رفض المالك الامتثال للتعليمات، والارتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية، إذا كان المالك في وضع يتعدّر عليه القيام بالأشغال المأمور بها (3).

### ثانيا: حق الاستفادة من حقوق الارتفاقات العامة

يستفيد المتعاملون المتدخلون من الارتفاقات ذات المنفعة العمومية، بحيث خوّلت المادة 159 في فقرتها الأولى للمتعامل في مجال الكهرباء، وتوزيع الغاز أن يستفيد من الارتفاقات ذات المنفعة العامة، والارتكاز، والإرساء، والتمرير العلوي، والغرز وقطع الأشجار، والتشذيب، والغمر، وتمرير القنوات والدخول والمرور (4). تستفيد الإدارة من الارتفاقات الخاصة، بوضع قنوات خاصة بالمياه، باطنية، أو مكشوفة، على الأراضي الخاصة غير المبنية (5). تستفيد الإدارة بحق إنشاء مقابر، تعديلها، وحتى تحويلها، وذلك بعد الحصول على ترخيص وإجراء التحقيق العمومي (6). تستفيد الإدارة من الارتفاقات العسكرية، وذلك بعد إجراء التحقيق

<sup>1</sup> - L'article L.121-32 du code de l'urbanisme français dispose : «L'autorité administrative compétente de l'état peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation :

1<sup>0</sup> modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants. Le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime

2<sup>0</sup> a titre exceptionnel, la suspendre.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - L'article L.342-20 al.1<sup>er</sup> du code du tourisme français dispose :«Les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité publique peuvent être grevées, au profit de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte concerné, d'une servitude destinée, à assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin et des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés.....»

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 5 والمادة 47 من قانون رقم 98-04، سالف الذكر .

<sup>4</sup> - أنظر: المادة 154 والمادة 159 فقرة أولى من قانون رقم 02-01، سالف الذكر. تقابلها المادة 4-323.L من قانون الطاقة الفرنسي.

<sup>5</sup> - أنظر: المادة 27 فقرة أولى من قانون رقم 05-12، سالف الذكر. تقابلها المادتين 3-152.L et 1-152.L من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي.

<sup>6</sup> - Voir : article L.2223-1 du code des collectivités territoriales français.

العمومي<sup>(1)</sup>. يتمتع صاحب الترخيص المنجمي، بالإرتفاقات القانونية المتعلقة بالدخول والمرور وتميرير القنوات<sup>(2)</sup>.

جدير بالذكر أنه يمكن للإدارة، أن تلجأ إلى اكتساب الأملاك بصفة نهائية، وعدم تركها تحت تصرف أصحابها، من ذلك ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 05-12<sup>(3)</sup>، فيجوز للإدارة المكلفة بالموارد المائية، أن تقوم بكل عمل يهدف إلى اقتناء أراضي، وفي حالة ما إذا كانت ارتفاقات الحافة الحرة، المنشأة، بموجب أحكام المادة 11 من القانون رقم 05-12، غير كافية لإقامة ممر للاستغلال في ظروف ثابتة، لتلجأ إلى نزع الملكية. سمحت هذه النصوص، بإمكانية لجوء الإدارة، مصدرة قرار الارتفاق، إلى إجراءات نزع الملكية نهائياً، وتحويلها إلى الهيئة المستفيدة منها<sup>(4)</sup>.

## المطلب الثاني

### حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به

يتمتع مالك العقار المرتفق به بجميع الحقوق، التي خولها له حق الملكية، من استغلال وانتفاع وتصرف، إلا أن تقرير حق ارتفاق لصالح الإدارة، يقيد مالك العقار المرتفق به، غير أن ذلك لا يمنعه من الحصول على الحقوق المقررة، نتيجة انشاء هذه الارتفاقات العامة (الفرع الأول)، والتقييد الناتج من فرض الارتفاقات العامة يرتب عليه التزامات، الواجب مراعاتها والالتزام بها اتجاه الإدارة المصدرة لها (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - Voir : article L.5111-1 du code de la défense français.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 111 من قانون رقم 14-05، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - تنص المادة 13 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر على أنه: «يجوز للإدارة المكلفة بالموارد المائية أن تقوم بكل عمل يهدف إلى اقتناء الأراضي اللازمة في حالة ما إذا كان ارتفاق الحافة الحرة المنشأ بموجب أحكام المادة 11 أعلاه غير كاف لإقامة ممر للاستغلال في ظروف ثابتة حتى عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طبقاً للتشريع المعمول به.»

<sup>4</sup> - رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 393.

## الفرع الأول

### حقوق مالك العقار المرتفق به

يحق لمالك العقار المرتفق، المطالبة بمجموعة الحقوق التي أقرها القانون لصالحه، نتيجة انتقال ملكيته العقارية، والمتمثلة أساسا في حق الاحتفاظ بملكية العقار المرتفق به (أولا)، حق القيام بأشغال البناء، والإصلاحات الضرورية (ثانيا)، والحق في التعويض (ثالثا).

### أولا: حق الاحتفاظ بملكية العقار المرتفق به

لا يؤدي صدور قرار الترخيص بالارتفاق الإداري بالضرورة إلى زوال ملكية العقارات الخاضعة للإرتفاقات (1)، بحيث تبقى حق الملكية لصاحبها (2)، مع تقييدها ببعض الالتزامات الناتجة عن الارتفاقات، وبالتالي حتى ولو حصل الملاك، وأصحاب الحقوق المعنية، وغيرهم من ذوي الحقوق، والمصالح المعنية، على تعويضات عن أضرار الإرتفاقات المثقلة لأملاكهم فإنهم يحتفظون بالصفة القانونية الكاملة، كملاك للعقارات، بحيث تبقى لهم سلطة، بمختلف التصرفات القانونية الناقلة للملكية، وهذا على خلاف قرار نزع الملكية، الذي يلزم المنزوعة ملكيتهم بإخلاء الأمكنة، وإلا تعرضوا للعقوبات المعمول بها قانونا (3).

1- كما أن حقوق الارتفاق الراسخة لا تستتبع نزع الملكية. إن تركيب الدعامات على الجدران، أو الواجهات، أو على أسطح المباني لا يمنع المالك من حق الهدم، أو الإصلاح، أو الرفع. كما لا يشكل وضع الأنابيب، أو الدعامات في الأراضي المفتوحة وغير المبنية، عقبة أمام حق المالك في الإغلاق أو البناء. هذا ما نصت عليه المادة L.323-6 من قانون الطاقة الفرنسي.

L'article L.323-6 du code de l'énergie français dispose : «La servitude établie n'entraîne aucune dépossession.

**La pose d'appuis sur les murs ou façades ou sur les toits ou terrasses des bâtiments ne peut faire obstacle au droit du propriétaire de démolir, réparer ou surélever. La pose des canalisations ou supports dans un terrain ouvert et non bâti ne fait pas non plus obstacle au droit du propriétaire de se clore ou de bâtir.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

2- عكس قرار نزع الملكية، بحيث يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، ومن ثمة ليس له الصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة، سواء منها الناقلة للملكية كعقود البيع أو التي تترتب عليها حقوق عينية، للأخيرين كحق الارتفاق أو الرهن: وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 56.

3- رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 394.



## ثانياً: حق القيام بأشغال البناء والإصلاحات الضرورية

يمكن للمالك أو الشركاء في الملكية، في الإرتفاقات الالكترونية، طبقاً للفقرة الرابعة لنص المادة 145، القيام بالإصلاحات الخاصة ببنائهم من هدم، تعديل، وتسييج، بشرط اخبار المستفيد ثلاثة أشهر على الأقل، قبل الشروع في أشغال كفيلة بالمساس بالمنشآت<sup>(1)</sup>. لا يمنع المالك وفقاً للقانون رقم 01-02 من حق التسييج، أو البناء، وضع الأنابيب، أو الدعامات في الأراضي غير المبنية. هذا ما نصت عليه كذلك المادة L.323-6 من قانون الطاقة الفرنسي. وبالتالي لا تؤدي الإرتفاقات إلى نزع الملكية<sup>(2)</sup>.

يستفيد مالكي أو مستغلي الأراضي الوسيطة، الخاضعة لحق الإرتفاق المرتبط بنظامي الرخصة، وامتياز استعمال الموارد المائية، من الأشغال المنجزة من قبل الإدارة، بحق إرتفاق مرور المياه، قصد تصريف المياه الداخلة إلى أراضيهم، أو الخارجة منها<sup>(3)</sup>. كما يحق لمالك العقار المرتفق به، الذي تفرض على ملكيته إرتفاقات السكة الحديدية، في حالة وجود بنايات، القيام بأشغال الصيانة فقط<sup>(4)</sup>.

يحق للمالكين بصفة استثنائية، تخفيض أو الغاء مسافة خمسة وثلاثين متراً من أجل توسيع المقابر، الواقعة على حافة محيط المدن والقرى، كذلك تخفيض هذه المسافة لتوسيع المقابر، الواقعة داخل محيط هذه المدن، والقرى إذا كان لا يوجد بها أي قطعة أرض أخرى لهذا الغرض<sup>(5)</sup>. كما يحق للمالك القيام بتعليق بناياتهم وتجديدها شرط حصولهم على

<sup>1</sup>- أنظر: المادة 145 فقرة رابعة من قانون رقم 18-04، سالف الذكر. وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي بخصوص المدّة المحددة لإعلام المستفيد كذلك من خلال المادة L.48 من قانون البريد والاتصالات الالكترونية الفرنسي.

<sup>2</sup> - «Les servitudes n'entraînent aucune dépossession. Ainsi, la pose des canalisations ou des supports dans un terrain ouvert et non bâtis ne fait pas obstacle au droit du propriétaire de se clore ou de bâtir»: BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 06 voir aussi : article L.323-6 du code de l'énergie français.

<sup>3</sup>- أنظر: المادة 95 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

<sup>4</sup>- راجع: المادة 06 فقرة أولى من قانون رقم 90-35، سالف الذكر.

<sup>5</sup>- أنظر: المادة 04 من أمر رقم 75-79، سالف الذكر.



الترخيص (1).

يمكن للمالك القيام بأشغال البناء، وذلك بعد حصوله على ترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، من أجل انجاز الأشغال المراد القيام به، أو في المناطق المحمية على المعلم التاريخي المصنّف، من بين هذه الأشغال تركيب الشبكات الكهربائية، والهاتفية الهوائية، أو الجوفية، وأنابيب الغاز، ومياه الشرب، أو قنوات التطهير، وكذلك جميع الأشغال التي من شأنها أن تمثل اعتداء بصريا، يلحق ضررا بالجانب المعماري للمعلم المعني. كذلك أشغال قطع الأشجار أو غرسها، إذا كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم المعني. كما يمنع وضع اللافتات واللوحات الإشهارية، أو إلصاقها على المعالم التاريخية (2).

### ثالثا: الحق في التعويض بفرض الإرتفاق

أكد القانون رقم 04-18 سالف الذكر حق المطالبة بالتعويض لصاحب العقار المرتفق به، وذلك بموجب نص المادة 145 منه، إذ يحق للمالك وفقا للقانون رقم 01-02، الحصول على تعويضات في حالة استفادة الإدارة من الحيازة المؤقتة للأراضي، بقرار من الوالي ويتحملها المتعامل تلك التعويضات، والتي تغطي جميع الأضرار الملحقة، كما يحق للمالكين الحصول على تعويض إضافي، في حالة إذا كانت مدة انتفاع المتعامل بالأرض تفوق سنتين، أو أصبحت غير صالحة للاستغلال الذي كانت عليه من قبل، بعد تنفيذ الأشغال (3).

يحق للمالكين في التعويض الكامل، وفقا للقانون رقم 05-12 عن الضرر الناجم في حالة الشغل المؤقت لأراضي المالكين، كما يحق لكل مالك عقار خاضع لارتفاق التفريغ، أن يلزم المستفيد من هذا الارتفاق اقتناء هذه الأرض. وعادة تكون الإدارة هي المستفيدة من هذا

<sup>1</sup> - Voir : article L.2223-5 du code des collectivités territoriales français.

<sup>2</sup> - أنظر: المواد 21 و22 من قانون رقم 04-98، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر: المواد 155، 157 و158 من قانون رقم 01-02، سالف الذكر. أنظر كذلك: المواد 160 و161 من نفس القانون. التي تنص على حق تعويض الملاك نتيجة انتقال ملكياتهم بارتفاقات الكهرباء والغاز تقابلها نص المادة L.323-7 من قانون الطاقة الفرنسي.

الارتفاق (1). كما يستفيد الملاك كذلك من تعويض، إثر انشاء ارتفاقات تمرير أنابيب الري على الأراضي غير المبنية (2).

يلاحظ أنه في حالة ارتفاقات السكة الحديدية لا يتم تعويض الملاك المثقلة أراضيهم بهذه الارتفاقات، رغم أن النصوص القانونية الأخرى المنظمة للارتفاقات الإدارية أكدت حق المالك في التعويض، عكس المشرع الفرنسي الذي نصّ على حق التعويض والذي يتم وفقا لإجراءات نزع الملكية (3). يحق للمالكين الحصول على التعويض وذلك لإخضاع ملكياتهم للارتفاقات العسكرية والتي تسببت في تضييقها (4).

جدير بالذكر في نطاق الارتفاقات المنجمية أنه بدلا من طلب التعويض فإنه يحق للمعنيين مطالبة صاحب الترخيص المنجمي لاقتناء الأرض كاملة أو جزء منها، إذا تم شغل الأرض حيث ممارسة النشاطات الملحقة يحرم مالك الأرض أو أصحاب الحقوق العينية أو الشاغلين الشرعيين، من الانتفاع بالأرض لمدة تفوق ثلاث سنوات، أو عندما تصبح الأراضي التي تم شغلها غير صالحة للاستعمال كما كانت بكاملها أو بجزء كبير منها (5).

كما يحق للملاك التي أثقلت عقارتهم بارتفاق المرور إلى الساحل وقد تسبب هذا الأخير بإحداث ضرر مادي، مباشر ومؤكد، أن يطلبوا التعويض (6). كما يحق للملاك الذين أدرجت ملكياتهم ضمن الغابات المحمية طلب التعويض (7).

<sup>1</sup> - أنظر في ذلك: المادة 22 فقرة ثانية والمادة 23 فقرة ثالثة من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - **Voir** : article L.152-4 du code rural et de la pêche maritime français.

<sup>3</sup> - L'article L.112-2 du code de la voirie routière français dispose : «**La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.**

**Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.**

**Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - أنظر: المادة 08 من أمر رقم 84-02، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - أنظر: المادة 116 من قانون رقم 14-05، سالف الذكر.

<sup>6</sup> - **Voir** : article L.121-35 et l'article L.105-1 du code d'urbanisme français.

<sup>7</sup> - **Voir** : article L.141-7 du code forestier français.

## الفرع الثاني

### التزامات مالك العقار المرتفق به

تترتب على عاتق مالك العقار المرتفق به، مجموعة الإلتزامات نتيجة فرض الارتفاقات العامة على ملكيته، والمتمثلة أساسا في التزامه، بعدم التعرض لأشغال الإدارة (أولا)، وكذا التزامه، باحترام قواعد الأمن، والبناء (ثانيا).

### أولا: التزام عدم التعرض لأشغال الإدارة

تتعدد القيود والالتزامات، التي تفرض على ملاك العقارات المثقلة بالارتفاقات، فهي عديدة، تختلف بحسب نوع وطبيعة الارتفاق المنشأ بالقانون، أو المطبق بموجب قرار إداري، فهناك نوع من الارتفاقات تلزمهم، بالسماح للهيئة المستفيدة من الارتفاق، بالدخول إلى الأملاك، للقيام بالدراسات، والرسوم، أو المرور إلى الورشات، والمنشآت، لمتابعة الأشغال، أو لضمان حراسة المنشآت، أو صيانتها، أو إصلاحها.

بالرجوع إلى مضمون المادة 23 من القانون رقم 05-12، فإن الأشخاص مجاوري، مجمعات مياه التطهير الفلاحي، وكذلك مجاري قنوات التحويل، وقنوات جر المياه، ملزمون بموجب قرار الارتفاق، بالسماح بحرية مرور، مستخدمي الإدارة وعتادها والمقاولين والمكلفين بالصيانة، على أملاكهم، وكذلك تفرغ مواد التنقية على اتساع خمسة أمتار، من جانبي الأملاك العمومية الاصطناعية للمياه، ويمنعون من كل بنايات جديدة، أو تشييد سياج، أو غرس أشجار، داخل المناطق الخاضعة لارتفاق المرور، أو التفرغ، إذ تصبح هذه العقارات غير مستعملة باستمرار، من طرف أصحابها، لذلك يمكنهم طلب الإدارة المستفيدة من الارتفاق، لاكتسابها بصفة دائمة، لكونهم محرومين منها بصفة دائمة ومتواصلة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 394-396.

يمنتع وفقا للقانون رقم 05-12 كذلك، على كل مالك أو مستعمل لعقار خاضع لارتفاقات المياه، عن القيام بأي عمل من شأنه، أن يمس بالغرض الذي وضع من أجله الارتفاق. كما يمنع داخل مناطق الحافة الحرّة كل بناء جديد، وكل غرس وكل تشييد سياج ثابت، وكل تصرف يضر بصيانة الوديان، والبحيرات والبرك والسبخات والشطوط (1). يجب أن يحصل المالك على ترخيص من الإدارة، أو الجهة العمومية المستفيدة من الارتفاق، إذا رغب استعمال، أو استغلال أرضه، بأن يقيم بناء جديدا، أو إقامة سياج، أو غرس، أو زرع (2).

يلزم في الارتفاقات البريدية كل مالك لبناية سكنية جماعية، أو فردية بإقامة صناديق الرسائل في الأجزاء المشتركة، بصورة تسهل على موزعي البريد الوصول إليها. ولا يحق لأي كان منعهم من الوصول إلى هذه الصناديق، بحيث يكون مالكو البنايات ووكلاء العمارات مسؤولين على صيانة هذه الصناديق (3). إضافة على ذلك فعندما يتعلق الأمر مثلا، بالمنع من الإنشاء، أو الالتزام بتحديد، أو إزاحة الحواجز التي يمكن أن تشكل عرقلة، أو خطر الإنشاء، أو الاستغلال العادي للمنشآت اللاسلكية الكهربائية لشبكات الاتصالات الإلكترونية، بحيث لا يمكن لمالك العقار المرتفق به أن يمنع مصالح البريد والاتصالات من استعمالها لارتفاقها فيما أعدت له، أو أن يقوم بما من شأنه أن يضر به، كأن يجعل وصول ساعي البريد إلى صناديق الرسائل مرهقا، أو يحدد له وقتا محددا للوصول إلى هذه الصناديق (4).

يلزم كل مالك، أو مستعمل لمنشأة كهربائية، موجودة في أي مكان من الإقليم، ولو كانت خارج مناطق الارتفاق تحدث اضطرابا يعيق استغلال مركز عمومي، أو خاص للاستقبال اللاسلكي الكهربائي، بالتقيد بالأحكام التي تبليغ إليه، من قبل مستعمل المصالح التي تستغل

1- أنظر في ذلك: المواد 12، 26 و38 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

2- سرايش زكريا، مرجع سابق، ص 43. يعد هذا الإلتزام منصب على عاتق مالك العقار المرتفق به، الذي تقررت على ملكيته ارتفاقات مقررة للنفع العام، المتمثلة في ارتفاق الحافة الحرّة، فهي ارتفاقات سلبية تتمثل في عدم البناء.

3- أنظر: المادة 73 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر.

4- سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 302. أنظر أيضا: المادة 151 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر. من خلال نص المادة L.55 al.1<sup>er</sup> من قانون البريد والاتصالات الالكترونية الفرنسي، فقد منع المشرع الفرنسي، الملاك باعتراض مستغلي الشبكات من المرور للملكيات الخاصة.

أو تراقب المركز، من أجل الكف عن الاضطراب، وينبغي عليه، بوجه خاص، أن يمتثل للتحريات المأذون بها، بموجب قرار الوالي المختص إقليمياً، ويجب عليه أن يقوم بالتعديلات المقررة، ويضمن ديمومة حسن سير المنشآت (1).

يلزم المالكين وفقاً للقانون رقم 02-01، بترك حرية المرور لمسيري الشبكة العامة لنقل الكهرباء، وكذلك الشركات المعتمدة من قبلها، لصيانة ومراقبة التركيبات (2). ولا يجوز للمالكين أن يمنعوا هذه الإرتفاقات الإدارية، المقررة للمنفعة العامة والمتعلقة بتمرير خطوط الكهرباء، وإقامة أعمدة، بما أنّ هذه الإرتفاقات لا تعرض عقاراتهم للخطر (3).

يمنع على المالكين انشاء المباني للاستخدام السكني، والمنشآت المفتوحة لاستقبال الجمهور. في ظل وجود ارتفاقات الكهرباء، فلا يجوز لأصحاب الملكية، الوقوف في طريق تكييف، أو اصلاح، أو تمديد أعمال الإنشاءات القائمة، المقامة وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها قبل المؤسسة القائمة التي تم بناؤها، وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها قبل انشاء هذه الارتفاقات (4).

### ثانياً: التزام احترام قواعد الأمن وعدم البناء

بالرجوع إلى المادة 60 من القانون رقم 98-06، بشأن ارتفاقات التوسعة فإنّه يحظر البناءات، ووضع السياج، والنباتات التي يفوق علوّها العلو المنصوص عليه في مخطط الارتفاقات، أو بالحد منها، أو استبعادها، أو تغييرها وذلك لفائدة الأمن الجوّي (5). كما يمنع

1- أنظر: المادة 155 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر. وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي بحيث يمنع الملاك من احداث أي خلل يعيق حسن سير شبكات ارتفاقات حماية مراكز اراديو كهربائية للإرسال والاستقبال راجع في ذلك: المادة L.54 من قانون البريد والاتصالات الالكترونية الفرنسي.

2 - «Il est fait obligation aux propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents du gestionnaire du réseau public de transport d'électricité, ainsi qu'à ceux des entreprises accréditées par lui pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations» : BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 06.

3- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 31.

4 - Voir : Article L.323-10 du code de l'énergie français.

5 - أنظر: المادة 60 من قانون رقم 98-06، سالف الذكر.

القيام بأي أشغال التصليح أو التعديل، على المنشآت التي تم ائصالها بارتفاقات الطيران ضمن مخطط الارتفاقات، دون الحصول على ترخيص من الإدارة<sup>(1)</sup>.

يلتزم مالك العقار المرتفق به، بعدم انجاز أي بناء، على ملكيته المثقلة بارتفاقات السكة الحديدية<sup>(2)</sup>. غير أن المشرع الفرنسي منع اجراء أي عمل، على البنايات المثقلة بارتفاقات السكة الحديدية، باستثناء المباني المصنفة ضمن المعالم التاريخية<sup>(3)</sup>. كما يمنع على أي شخص سواء كان مالك العقار المرتفق به، أو أفراد عاديين تغيير أو نقل من دون رخص، كما يمنع رمي أي شيء على القطارات، أو وضعه على خطوط نقل الطاقة وتوزيعها<sup>(4)</sup>. يلتزم كذلك السكان المحليين في تلقي تدفق المياه، كما يحظر عليهم الزراعة عن مسافة أقل من 6 أمتار من خطوط السكك الحديدية<sup>(5)</sup>.

يلتزم الملاك بعدم دفن موتاهم في المدن والقرى، عن مسافة تقل عن خمسة وثلاثين مترا، وذلك في أرض معدة خصيصا لدفن الموتى. كما لا يجوز بناء مساكن حفر آبار، على بعد يقل عن خمسة وثلاثين مترا من المقابر<sup>(6)</sup>. كما لا يحق للملاك تعليية أي بناء، أو حفر أي بئر عن بعد يقل عن 100 متر بخصوص المقابر الحديثة<sup>(7)</sup>.

يمنع أي بناء يعيق ارتفاق الرؤية، المتعلقة بالدفاع الوطني، فيجب الحصول على ترخيص من وزير الدفاع الوطني، كما لا يجب ترك النباتات تعلق بمسافة تعيق النظر. كما

<sup>1</sup> - **Voir** : article L.6351-3 du code des transports français.

<sup>2</sup> - **أنظر**: المادة 06 فقرة الثالثة من قانون رقم 90-35، سالف الذكر. تقابلها نص المادة L.112-5 من قانون السكة الحديدية الفرنسي.

<sup>3</sup> - **Voir** : article L.112-6 du code de la voirie routière français.

<sup>4</sup> - **أنظر**: المادة 32 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - «Obligation pour les riverains de recevoir l'écoulement des eaux ;  
- interdiction de planter à moins de 6 mètres des voies ferrées» : POULET-GIBOT LECLERC Nadine, Op.cit., p. 55.

<sup>6</sup> - **أنظر في ذلك**: المواد 1، 2 و3 من أمر رقم 75-79، سالف الذكر. وهذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في المادة L.2223-1 du code des collectivités territoriales français.

<sup>7</sup> - **Voir** : article L.2223-5 du code des collectivités territoriales français.

أنه يمنع انشاء أي بناء، باستثناء الأسوار التي يقل علوّها عن 25 متر<sup>(1)</sup>. كما يمنع القيام بأي عمل، من الأعمال التي تهدد الأمن المنجمي<sup>(2)</sup>.

لا يمكن للمالكين القيام بأي بناء، أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي، والتاريخي والثقافي، أو يشكل خطرا إلا بعد الحصول على ترخيص، وكذا استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال<sup>(3)</sup>. لا يحق للمالك الذي تم تبليغه، بتصنيف ملكيته الخاصة، ضمن الغابات المحمية أن يقوم بأي استغلال، أو أي تصرف آخر، إلا في حالة حصوله على ترخيص من الإدارة المختصة<sup>(4)</sup>، كما يلزم أصحاب الغابات، التي تجتازها الطرق بإزالة الحشائش والأخشاب لمسافة معينة<sup>(5)</sup>.

## المبحث الثاني

### الحماية القضائية للإرتفاقات العامة

يقابل انشاء الإرتفاقات العامة، الحماية القضائية المقررة للملاك المثقلة ملكياتهم، نتيجة تحملهم لأعباء، تقيد حرية التصرف في الملكية العقارية، والقيام بالأعمال اللازمة للعقار المرتفق به، فتنصيب الأعمدة الكهربائية في منطقة زراعية، يقيد المالك من غرس بعض الأشجار التي يزيد ارتفاعها، عن علو معين قد يعيق الأسلاك الكهربائية، وانشاء هذه الإرتفاقات

<sup>1</sup> - **Voir** : article L.5112-2 et article L.5111-2 du code de la défense français.

<sup>2</sup>- **Voir** : article L.264-1 du code minier français.

<sup>3</sup>- **أنظر**: المادة 69 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر. هذا ما نصّ عليه المشرع الفرنسي في المادة 9-621 L. من قانون التراث الثقافي الفرنسي.

كما يلتزم الملاك التي تكون ملكياتهم محاذاة للشريط الساحلي بترك مسافة عرضها ثلاثة أمتار كإرتفاق المرور للمشاة، وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي ضمن المادة 31-121 L. من قانون التعمير الفرنسي.

«Les servitudes de passage : établies au profit des piétons sur une bande de trois mètres de largeur, en bordure de mer, elles grèvent les fonds riverains» : POULET-GIBOT LECLERC Nadine, Op.cit., p. 55.

<sup>4</sup> - L'article L.141- 3 du code forestier français.

<sup>5</sup> - «Servitude d'essartement : obligation pour les propriétaires des forêts traversées par des routes d'enlever les broussailles et les bois sur une certaine distance» : POULET-GIBOT LECLERC, Op.cit., p. 55.

كما وضحناه سابقا، يستلزم اتباع إجراءات قانونية، من طرف الإدارة لاستصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، فالإخلال بأحد الإجراءات، سيؤدي إلى ابطال القرار الإداري، وقد تحدث تلك الأسلاك الكهربائية التي قدمناها كمثال، في أحداث أضرار نتيجة الضغط العالي للكهرباء، هذا ما يدفع مالِك العقار المرتفق به، برفع دعاوى قضائية على مستوى القضاء الإداري (المطلب الأول).

يمكن كذلك اثاره النزاع المتعلق بالإرتفاقات العامة، على هيئات القضاء العادي، فقد يحدث أن تكون المؤسسات العمومية، تكتسي الطابع التجاري المربح، مثل ما هو الحال بالنسبة لشركات المياه، شركات الكهرباء وتوزيع الغاز، شركات النقل للسكة الحديدية، وشركات الطيران كذلك، يمكن مقاضاة الشركات مباشرة على مستوى القضاء العادي استنادا لقواعد الاختصاص القضائي، وذلك لطلب التعويض عن الارتفاقات العامة التي أحدثت أضرار لصاحب العقار المرتفق به (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### دعاوى القضاء الإداري

تتم الحماية القانونية للارتفاقات الإدارية، عن طريق الدعاوى القانونية المنصوص عليها في القانون، وكذا يلجأ القاضي في الفصل في القضايا المتعلقة بها إلى القوانين المنظمة للارتفاقات العامة. تتمثل الدعاوى القضائية على مستوى القضاء الإداري التي يلجأ الأفراد إلى رفعها في دعاوى الإلغاء من أجل ابطال قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري (الفرع الأول)، كما يقوم الافراد برفع دعاوى التعويض على مستوى القضاء الإداري لمطالبة الإدارة بدفع التعويضات التي سببتها نتيجة انشاءها للارتفاقات العامة (الفرع الثاني).



## الفرع الأول

### دعوى الإلغاء

يتمثل مضمون دعوى الإلغاء، بطلب مالك العقار المرتفق به ابطال قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري، نتيجة لعيب يشوبه (أولاً)، كما يمكن للمالك رفع دعوى استعجالية قصد المطالبة بتوقيف تنفيذ القرار إلى حين الفصل في دعوى الموضوع (ثانياً)، ويتمثل أساس رفع دعوى الإلغاء، الاستناد إلى أحد العيوب، التي تشوب اجراء اعداد القرار الإداري بصفة عامة (ثالثاً).

### أولاً: مضمون دعوى إلغاء القرار الإداري

تعتبر دعوى الإلغاء الأداة القانونية، التي يتمكن بمقتضاها الأفراد المتضررين، من الوصول إلى إلغاء القرارات الإدارية المعيبة (1)، من طرف القاضي الإداري (2). كما تعدّ دعوى إلغاء القرارات الإدارية، أنها دعوى قضائية، ضد سلطة إدارية، لغرض إلغاء قرار إداري، لعدم

---

<sup>1</sup> - إنه جدير بالذكر توضيح الفرق بين دعوى الإلغاء والتظلم الإداري، والذي يتمثل في كون دعوى الإلغاء أنها دعوى قضائية، ترفع من صاحب الصفة والمصلحة، ضد قرار إداري أمام الجهات القضائية المختصة، عكس التظلم الإداري الذي ينطوي على طعن ضد قرار إداري، أمام الجهة الأم الجهة الإدارية المختصة، ثم إنّ دعوى الإلغاء تحكمها إجراءات قضائية خاصة. ترفع بناء على عريضة موقعة من طرف محامي، أمام القاضي الإداري، الذي له سلطة البت في مشروعية القرار الإداري، بينما يظل التظلم الإداري عبارة عن طلب، يقدم من طرف المخاطب بالقرار الإداري مفاده الطعن في شكله، أو مضمونه، أمام الجهة الإدارية نفسها، مصدره القرار أو الجهة الإدارية المختصة، حيث يسمح لهذه الأخيرة بتعديل، أو إلغاء قرارها لعدم المشروعية، أو لعدم الملائمة. يسمح التظلم الإداري بحل المشكلة، بين المخاطب بالقرار وبين الإدارة في وقت وجيز، وبدون تحمل نفقات اللجوء إلى الطريق القضائي: بن جيلالي عبد الرحمن، «مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوى الإدارية الأخرى»، مجلة مفاهيم، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 03، العدد 01، 2020، ص 289 وص 290.

<sup>2</sup> - شريط وليد وبوزيفي شريفة، «الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء على ضوء القانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08»، مجلة البحوث السياسية والإدارية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 03، العدد 02، 2014، ص 47.

مشروعيتها<sup>(1)</sup>، وذلك عندما لا يكون مطابقا، أو ملائما للأحكام القانونية الموضوعية، والإجرائية، إنّما يميّز دعوى الإلغاء، في مجال الإرتفاقات الإدارية، أنّها تتمحور أساسا حول القرارات الصادرة عن الإدارة، لغرض الترخيص، بممارسة ارتفاقات ذات منفعة عامة، كما قد تتم في إطار تطبيق ارتفاقات في المجال العمراني، أو ارتفاقات لغرض حماية الأملاك العامة.

أحالت مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية، مسألة الشروط<sup>(2)</sup> الواجب، توافرها في الشخص الطاعن بالإلغاء في القرارات الإدارية، إلى القانون العام، والمتمثل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الذي وضع قاعدة عامة تسري على مختلف

<sup>1</sup>- تظهر كذلك عدم مشروعية القرار الإداري، عندما تتجاهل الإدارة، قاعدة قانونية، كان يجب عليها احترامها، ويتولى القاضي، الرقابة على القرار الإداري، بمعاينة النص القانوني، المطبق، حتى القرارات الإدارية المخالفة للقواعد القانونية المنظمة للإرتفاقات الإدارية، يمكن إلغاؤها إذا كانت مخالفة لجوهر القانون. يراقب القاضي الإداري أسباب اصدار هذه القرارات، وذلك لتقدير مدى مشروعيتها، بحيث قد يلغياها، إذا كانت مبنية على أسباب غير قانونية، والغرض من ذلك هو، ضمان حماية الأملاك الخاصة، من خطر تعسف الإدارة، أثناء استعمالها للإرتفاقات. كما يتولى القاضي الإداري، مراقبة الغرض من اصدار القرار المتضمن الترخيص، بممارسة ارتفاقات المنفعة العامة، بحيث يتأكد من الدافع على إصداره: رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 446 وص 447.

بالرجوع إلى إجراءات منح الترخيص بالارتفاق، فإنّه يصدر بموجب قرار إداري المتمثل في قرار الوالي، المختص إقليميا، وبالتالي الطعن في هذا القرار يكون أمام القضاء الإداري، أي المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مقر الولاية، التي أصدرت القرار الإداري: سردون محمد، مرجع سابق، ص 213.

<sup>2</sup>- تتمثل الشروط الشكلية فيمايلي: فيما يخص شرط الصفة، لم يتم النص في القوانين المنظمة للإرتفاقات الإدارية على صفة التقاضي لمباشرة دعوى إلغاء القرار المتضمن الارتفاق سواء للإدارة أو للغير، فالإدارة ليست صاحبة الصفة في رفع دعوى إلغاء قرار الارتفاق أمام القضاء، أما المتضرر من قرار الارتفاق، فإنّه تثبت صفة التقاضي له، سواء أكان شخص طبيعي أو معنوي مخاطب بقرار الارتفاق أو لوكيله متى قدّم شهادة تثبت ذلك، وبذلك تثبت للشخص الصفة لرفع دعوى الإلغاء. أمّا فيما يخص شرط المصلحة، يقع على عاتق المدعي، اثبات دعواه بوجود مصلحة جدية، ومشروعة في طلب إلغاء قرار المدعى عليه، وذلك عن طريق اثبات الضرر -المادي والمعنوي- الذي لحقه من خصمه، وأن ذلك يعتبر مساس بالحقوق، المخولة قانونا للمدعي: سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 303.

حتى تكون دعوى الإلغاء مقبولة، ومؤسسة قانونا، لا بد أن تستجيب للأسباب المذكورة في مضمون المواد، المنظمة لمختلف الارتفاقات، ففيما يخص ارتفاقات البريد والاتصالات الالكترونية فيجب أن تستجيب للمادتين 153 و154 منه وهذه الأسباب هي كالآتي:

- عندما يترتب على هذه الارتفاقات إزالة المباني، التي تعد عقارات بطبيعتها،
- عندما تسبب هذه الارتفاقات ضررا ماديا، ومباشرا، ومؤكدا للملكيات، أو المنشآت،
- حالة عدم استعمال المتعامل رخصة الاستغلال، حيث يمكن لمن له الصفة، والمصلحة طلب إلغائه: مرجع نفسه، ص 304. راجع في ذلك أيضا: المواد 153 و154 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر.

الدعاوى المدنية والإدارية، ومنها الطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية، ومجلس الدولة (1)، وذلك بموجب المادة 13 ق.إ.م.إ (2)

لقبول الطعن، ضد قرار الإرتفاق الإداري، لا بد من تقديمه ممن له الصفة، وهذا حتى لا يتم رفضه، فإما أن يقدم من المدعي أو ممن ينوبه أو يمثله، تثبت الصفة بمجرد إثبات الحق وحصول الاعتداء عليه وبالتالي يكون للشخص المعتدى عليه، صفة التقاضي ضد المعتدي ويعتبر قرار الترخيص بممارسة الإرتفاقات الإدارية، بمثابة عمل تتوفر فيه صفة القرار الإداري الماس بحقوق الأفراد، وهذا لكون القوانين المنظمة للإرتفاقات الإدارية في مجالات المياه، الكهرباء، المواصلات، المناجم، أملاك الدولة، الغابات... قد فصلت في مسألة التكييف القانوني لقرار الإرتفاق الإداري وبالتالي تقبل الطعون الرامية إلى إلغاءه.

من الشروط اللازمة لقبول الطعن الإداري، ضرورة توفر المصلحة تطبيقاً لقاعدة، لا دعوى بدون مصلحة، ففي الطعون المقدمة لإلغاء القرارات الإدارية، ليس بالإمكان، قبول الدعوى أمام المحكمة الإدارية، إلا إذا، أثبت المدعي نوعاً من المصلحة.

أما فيما يخص شرط أهلية التقاضي، فقد أحالت أغلب قوانين الإرتفاقات الإدارية، وإجراءات ممارسة هذه الإرتفاقات، والطعن فيها إلى الأحكام المعمول بها في قانون نزع الملكية رقم 11-91، وفيما يتعلق بالشروط الخاصة، الواجب توافرها في الطاعن أحوالها بدوره، إلى القانون العام، المتمثل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي يبدو أنه، اعتبر الأهلية شرطاً لصحة إجراءات الدعوى، وليست شرطاً لقبولها، ويظهر ذلك من خلال نص المادة 64 منه، التي جعلت انعدام الأهلية، من الحالات التي تؤدي إلى إبطال الإجراءات، فهي من

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 421 وص 422.

<sup>2</sup> - تقابلها نص المادة 31 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي.

L'article 31 du code de procédure civile français dispose : «L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

النظام العام، بحيث يثيرها القاضي تلقائياً. هذا النص ينسجم مع الاجتهاد القضائي الفرنسي، المستقر على عدم قبول الدعوى شكلاً، إذا كانت إجراءاتها، غير صحيحة، ولكن مع إمكانية، تصحيح عيوب الأهلية، خلال سير الدعوى وإلى غاية صدور الحكم (1).

يحدد أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية ب 4 أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي، بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي، أو التنظيمي وفق المادة 829 ق.إ.م.إ (2) ويعد هذا الشرط من النظام العام، حيث يمكن للخصوم، والقاضي إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، والجدير بالذكر أنّ المشرّع الجزائري، وحدّ في ميعاد رفع دعوى الإلغاء، أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، وهو 04 أشهر، والهدف من التوحيد هو عدم تفويت الفرصة أمام المتقاضين، للجوء إلى القضاء الإداري للدفاع عن حقوقهم، ومصالحهم (3).

غير أنّه نظراً لإحالة المشرّع الجزائري إلى قانون نزع الملكية في تنظيم الإرتفاقات العامة، فإن القانون الخاص يقيد العام، فحدّدت المادة 13 من قانون رقم 91-11، ميعاد الطعن بالإلغاء وهو شهراً ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره (4).

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 423-429.

<sup>2</sup> - المادة 829 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - عبيد ريم، «دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 17، العدد 01، 2017، ص 297. بينما المشرّع الفرنسي حدّد ميعاد رفع الدعوى ب شهرين وهذا ما نصت عليه المادة 1<sup>er</sup> R.421-1 من قانون العدالة الإدارية الفرنسي.

L'article R.421-1 al.1<sup>er</sup> du code de justice administrative français dispose : «**la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.**»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>4</sup> - تنص المادة 13 من قانون رقم 91-11، سالف الذكر على أنّه: «يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

- ولا يقبل الطعن إلاّ إذا قدم في أجل أقصاه شهراً ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره. وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية.»

## ثانيا: إمكانية توقيف تنفيذ القرار الإداري محل الإلغاء

تعتبر في الأصل القرارات الإدارية أنها تنفيذية، كونها تدخل ضمن أعمال السلطة العامة ومن ثمة لا يمكن بأية حال من الأحوال وقف تنفيذها بصورة آلية، بمجرد رفع دعوى إلغاء القرار الإداري، هذا ما أكدته الفقرة الأولى للمادة 833 ق.إ.م.إ<sup>(1)</sup> إنَّ القرار الإداري في مجال التعمير، وبالأخص المتضمن لرخصة البناء من بين القرارات التي لم تنص قوانين التعمير على وقف تنفيذها بصورة آلية، عند رفع دعوى إلغاء القرار أمام المحكمة الإدارية، الأمر الذي يحتم على المتضرر، المبادرة إلى رفع دعوى موضوعها توقيف تنفيذ رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

يقدم الطلب الرامي إلى وقف تنفيذ القرار الإداري عن طريق دعوى مستقلة ترفع بصورة متزامنة مع دعوى الإلغاء أمام نفس الجهة القضائية التي تنظر في دعوى الإلغاء، أو بصورة موازية لدعوى الإلغاء أمام جهة قضاء الاستعجال الإداري.

يختص القضاء الاستعجالي بالفصل في المنازعة، التي تتطلب الاستعجال، وذلك بصدور أمرا مؤقتا، لا يمس بأصل الحق، وينظر في الدعوى الاستعجالية نفس القاضي الذي طرحت عليه دعوى الموضوع، الرامية إلى إلغاء القرار المرتب، للإرتفاق على ملكية خاصة<sup>(3)</sup>.

1- تنص المادة 833 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر على أنه: «لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري.» ما يستفاد من خلال المادة أن القاضي الإداري له سلطة أمر الإدارة، بوقف تنفيذ القرار الإداري، طلبا من الطرف المتضرر. وهذا يكون عادة في القضايا الاستعجالية إلى حين الفصل في موضوع الدعوى الأصلية، المتضمنة إلغاء القرار الإداري.

2- خنوسي كريمة ومقدم رشا، «إرتفاقات التعمير كقيد على حق البناء»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 57، العدد 02، 2020، ص 640. عند تفحصنا للقوانين المنظمة للإرتفاقات الإدارية، فلا نجد ما يفيد عن وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن الترخيص بالإرتفاق الإداري، هذا ما يجعلنا تطبق القواعد الخاصة بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن إلغاءه. وذلك برفع دعوى استعجالية لدى المحكمة الإدارية يكون موضوعها توقيف تنفيذ القرار المتضمن الترخيص بالإرتفاق الإداري.

3- سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 304.

غير أنه قبل اللجوء للقضاء الاستعجالي، يقوم المتضرر برفع تظلم، وفي حالة عدم الاستجابة يلجأ للقضاء الاستعجالي الإداري، بعد صدور الأمر الاستعجالي الذي يعد أمرا مؤقتا، والذي لا يمس بأصل الحق، يفصل القاضي في نفس القسم في دعوى الموضوع بحكم نهائي.

أكد مجلس الدولة في قرار قضائي رقم 096327 صادر بتاريخ 2015/03/19 على مبدأ يتضمن اختصاص قاضي الاستعجال بوقف تنفيذ القرارات الإدارية<sup>(1)</sup>. وفي قرار قضائي آخر صادر عنه تحت رقم 103254 أكد على مبدأ جواز الأمر بوقف تنفيذ قرار إداري ولو بالرفض من قاضي الاستعجال، وكان موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك ومتى ظهر من التحقيق وجه من شأنه احداث شك جديّ حول مشروعية القرار الإداري<sup>(2)</sup>.

يشترط لرفع طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، أمام القسم الاستعجالي مايلي:

- أن تكون هناك دعوى متزامنة، مرفوعة في الموضوع تتعلق بطلب إلغاء القرار، محل طلب وقف التنفيذ<sup>(3)</sup>. كما يجب أن ترفق العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري، أو بعض آثاره، تحت طائلة عدم القبول، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع<sup>(4)</sup>.
- أن تكون الحالة التي عليها الأوضاع، تستوجب اتخاذ قرار قضائي فوري، يقضي بوقف التنفيذ، ذلك حتى يتم تجنب خلق أوضاع جديدة، يصعب تداركها مستقبلا<sup>(5)</sup>.
- أن يقدم المدعي المتضرر دفوعا جدية ومؤسسة في الموضوع<sup>(6)</sup>.

يتم الفصل في الدعوى الاستعجالية في أجل 48 ساعة من يوم رفع الدعوى<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup>- قرار مجلس الدولة رقم 096327، مؤرخ في 2015/03/19، مجلة مجلس الدولة، عدد 13، 2015، ص 208.

<sup>2</sup>- قرار مجلس الدولة رقم 103254، مؤرخ في 2015/04/23، مجلة مجلس الدولة، عدد 13، 2015، ص 210.

<sup>3</sup>- خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 640.

<sup>4</sup>- أنظر: المادة 926 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر. يعتبر تزامن طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ورفع دعوى مستقلة من الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية.

<sup>5</sup>- خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 641. أنظر في ذلك أيضا: المادة 912 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر.

<sup>6</sup>- أنظر: المادة 919 من نفس القانون. كما يشترط في دعاوى الاستعجال توفر ظرف الاستعجال بعنصره: عنصر الخطر المحقق، عنصر عدم المساس بأصل الحق، اشتراط توفر المصلحة المحتملة، كما أنّ الأمر الصادر لا يحوز حجية الشيء المقضي غير أنّه مشمول بالإنفاذ المعجل بقوة القانون. للمزيد من التفصيل أنظر:

<sup>7</sup>- أنظر: المادة 920 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر. (تم تفحصه يوم 2022/02/30) <https://droit-tlemcen.over-blog.com/2017/12/-6.html>

ثالثاً: عيوب القرار الإداري التي تتأسس عليها دعوى الإلغاء

تؤسس دعوى إلغاء القرار الإداري<sup>(1)</sup> على توافر عيب أو أكثر من العيوب المتعارف عليها.  
أ. عيب عدم الاختصاص

يتضمن الاختصاص في إصدار قرار إداري، يرخص بممارسة ارتفاقات المنفعة العامة والذي يعتبر من النظام العام، بحيث أنّ القرار الصادر عن جهة، غير تلك المختصة أو المحددة في القانون، يجعله باطلاً بطلاناً مطلقاً، ويثبت عنصر عدم الاختصاص<sup>(2)</sup>، عندما يكون مصدر القرار، لا يتوفر على سلطة مشروعة، لاتخاذ هذا القرار، فالسلطة في هذه المهام تعود لسلطة أخرى.

توجد عدّة حالات لعدم الاختصاص، ومن بينها في مجال إعلان المنفعة العامة، قيام وزير بإصدار قرار إداري، يتضمن التصريح بالمنفعة العامة، لمشروع انجاز خط السكك الحديدية، وهذا رغم أنّ هذا مجال التصرف، من اختصاص مجلس الوزراء بمرسوم تنفيذي، فهذا القرار الوزاري، مشوب بعيب الاختصاص. كما يوجد عدم اختصاص إيجابي، عندما تتخذ

---

<sup>1</sup>- تخضع القرارات الإدارية لشروط الصحة الواجب توافرها، يراقب فيها القاضي مشروعية القرار بحضور كافة أركانه، وصحتها، بحيث يحكم بعدم المشروعية في حالة تخلف، أو وجود عيب في إحدى هذه الأركان. تتمثل أوصاف المشروعية في القرار الإداري، بحيث تكون أركانه موجودة، وصحيحة قانوناً، فالقرار المشروع، المنتج للأثار القانونية، يصدر من الجهة المختصة (الاختصاص)، ووفق الشكليات المقررة قانوناً (الشكل)، وقائماً على سبب موجود مادياً، وصحيح قانوناً (السبب)، ومتوافق مع القانون (المحل)، ويكون الغرض منه تحقيق المصلحة العامة (الغاية): بودريوة عبد الكريم، «اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير: دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناداً إلى الاعتبارات البيئية»، مجلة القانون العقاري والبيئية، جامعة ابن باديس مستغانم، المجلد 01، العدد 01، 2013، ص ص 02-05.

<sup>2</sup>- عدم الاختصاص l'incompétence، هو من النظام العام يمكن أن يحتج به الأطراف في أي وقت، من مراحل الدعوى، يمكن أن يثار أيضاً من قبل القاضي تلقائياً، ويكون عدم الاختصاص، عند اصدار الإدارة لقرار إداري ليس من سلطاتها، أو تجاوزها للسلطات المخولة لها.

«L'incompétence est un moyen d'ordre public susceptible d'être invoqué par les parties à tout moment de la procédure, voire d'office par le juge. Elle peut être totale si l'autorité qui a pris la décision n'avait aucun pouvoir dans le domaine ou elle est intervenue, ou partielle si l'autorité est allée au-delà des pouvoirs qui lui ont été conféré en ce domaine»: LOMBARD Martine, Droit administratif, 3<sup>ème</sup> éd, DALOZ, Paris, 1999, p. 419.



سلطة، قرار لا يعود لها، أما عدم الاختصاص السلبي، فيحدث عندما ترخص سلطة إدارية ممارسة اختصاصها، بينما هو في الواقع يعود لها.

تبيّن وتحدد النصوص القانونية الخاصة بالإرتفاقات الإدارية، السلطة الإدارية المختصة بإصدار القرار الذي يرخص بممارسة الإرتفاقات، وإدخالها حيّز التنفيذ، فإذا أصدرت السلطة الإدارية قرار، لا تملك اختصاص إصداره، فإنّ القاضي الإداري، يلغيه. تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار الترخيص، بممارسة الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري<sup>(1)</sup>، في الوالي كقاعدة، أو الوزير، أو حتى الوزير الأول، في أحيان كثيرة، ويحدث عدم الاختصاص، عندما يقوم مثلا: أحد الولاة بإصدار قرار بالترخيص، بارتفاق إداري، لمشروع يقع على تراب ولايتين، وهذا العيب هو أكثر حدوثا، لأنّه يقع على أساس مخالفة قاعدة توزيع الاختصاصات، بين الهيئات الإدارية المكوّنة للسلطة التنفيذية<sup>(2)</sup>.

أمّا بالنسبة لعدم الاختصاص الموضوعي، عندما تقوم هيئة إدارية بإصدار قرار لا يدخل ضمن الموضوعات، والصلاحيات المخولة لها، ومثال ذلك تسليم الوالي لرخصة بناء يختص بمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي. أمّا فيما يخص عدم الاختصاص المكاني، فالقانون يقيّد نطاق الاختصاص الإقليمي لشخصين، وهما ممثلان في شخص الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ويترتب على تجاوز أحدهما لنطاق اختصاصه الإقليمي، إلغاء قراراته لأنها مشوبة بعدم الاختصاص المكاني، كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، رخصة تجزئة يمتد أثرها إلى بلدية أخرى. قد يكون القرار الإداري أيضا مشوبا، بعدم الاختصاص الزمني إذا

<sup>1</sup> - حدّد المشرّع الجزائري في مجال التعمير، الأشخاص المعنوية الإدارية التي لها الحق في إصدار رخصة البناء، وهي: البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الولاية ممثلة في شخص الوالي، وزارة العمران ممثلة في شخص وزير العمران، ومن هنا إذا صدر أي قرار يتعلق برخصة البناء، بمنحها أو رفض منحها أو سحبها من غير هؤلاء الأشخاص المذكورين، جاز لمن له مصلحة، رفع دعوى الإلغاء تأسيسها على عيب الاختصاص: خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 644.

<sup>2</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 440 وص 441.



حدّد القانون مدة معيّنة لإصداره، فيلزم على الجهة المختصة، أن تصدره خلال هذه المدة وإلاّ سوف يلغى نظرا لبطلان زمانه (1).

### ب. عيب مخالفة الشكل والإجراءات

يتمثل عيب شكل (2) القرار «Le vice de forme» الإداري بمظهره الخارجي، الذي يتخذه لدى صدوره، فالأصل أنّ القرار الإداري لا يتخذ شكلا معيّنا، إلاّ أنّ القانون أحيانا يلزم ذلك، مثل أن يصدر قرار الترخيص كتابة (3). كما يجب أن يعلّل القرار الإداري، المتضمن الارتفاق الإداري من قبل الإدارة المصدرة له، فنجد قانون التهيئة والتعمير الذي ألزم في مادته 62 (4) الإدارة المختصة، بأن تعلّل قرارها الرامي إلى رفض تسليم رخصة البناء، على أن يؤسس الرفض على أسباب سائغة قانونا، مستخلصة من أحكام تشريعات التعمير (5). بحيث يعتبر المشرّع الجزائري، تسبب قرارات رفض الرّخص أو التحفظ أمر وجوبي، وهذا بالإشارة

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص ص 22-25.

2- البطلان بسبب عيب الشكل قليلة الحدوث، فالقاضي الإداري يتجنب دائما بفرض شكليات على الإدارة التي تؤدي إلى عرقلة عملها.

«Le vice de forme. Les annulations pour vice de forme sont peu fréquentes, le juge administratif cherchant à éviter d'imposer à l'administration un formalisme qui serait susceptible d'entraver son action» : LOMBARD Martine, Op.cit., p. 419.

3- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 30.

4- تنص المادة 62 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنه: «لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.»

5- خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 645. كما يمكن الاستعانة بقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة باعتبارها قرارات مسببة. قانون رقم 98-06 مؤرخ في 27 يونيو 1998، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر عدد 48، صادر في 28 يونيو 1998. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 2000-05 مؤرخ في 06 ديسمبر 2000، ج ر عدد 75، صادر في 10 ديسمبر 2000. معدّل بالأمر رقم 03-10 مؤرخ في 13 غشت 2003، ج ر عدد 48، صادر في 13 غشت 2003. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 08-02 مؤرخ في 23 يناير 2008، ج ر عدد 4، صادر في 27 يناير 2008. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 15-14 مؤرخ في 15 يوليو 2015، ج ر عدد 41، صادر في 29 يوليو 2015. معدّل ومنتّم بالقانون رقم 19-04 مؤرخ في 17 يوليو 2019، ج ر عدد 46، صادر في 21 يوليو 2019.

إلى الدوافع التي أدت بالإدارة إلى رفض طلب الترخيص بالبناء، وفي حالة تخلفه فإن ذلك يشكل عيب من العيوب الشكلية، التي تمثل أساسا للمطالبة بإلغائها<sup>(1)</sup>.

تلزم النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية، الإدارة بضرورة اعداد قرار فتح التحقيق المسبق، أو قرار الترخيص بممارسة الإرتفاقات الإدارية، في شكل مكتوب، وعادة تتضمن التأشير، والأسباب الدافعة لاتخاذ القرار، ومضمون القرار بالإضافة إلى إمضائه ويؤدي إغفال هذه الأشكال، إلى التأثير على القرار الإداري، وخاصة في غياب الدوافع والأسباب التي تبرر اتخاذ القرار، والتي أصبحت، في الوقت الحالي، من الأشكال الجوهرية عند اعداد القرارات الإدارية، فقد يؤدي غيابها إلى إلغائها، لا سيما القرارات المتعلقة بممارسة الحريات العامة أو الضبط الإدارية، أو منح الترخيصات في مجال الارتفاقات الإدارية<sup>(2)</sup>.

بينما يشمل عيب الإجراءات<sup>(3)</sup> «Vice de procédure» اعداد القرار الذي تم بطريقة غير سليمة<sup>(4)</sup>. يمكن الاستدلال بالقرار القضائي، الصادر من مجلس الدولة تحت رقم 031027، الذي يقضي بأنّ شرعية قرار التصريح بالمنفعة العامة، تخضع إلى استيفاء شرط تبليغه للمعنيين، تحت طائلة البطلان، طبقا لمقتضيات القانون رقم 91-11 المتضمن قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(5)</sup>.

تفرض النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات الإدارية، وضرورة اللجوء إلى إجراءات استشارية، قبل اتخاذ، القرارات الإدارية، بحيث أنّ الجهة المصدرة لها، ملزمة باتباع هذه

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 441 وص 442.

<sup>3</sup> - لا يؤدي أي نقص في الإجراءات بالضرورة إلى إلغاء العقد، وإنما يجب التمييز بين الشكليات الجوهرية، التي تؤدي إلى البطلان والشكليات الأخرى، التي لا تأثير لها على العقد، ولا تشكل أي ضمان للأشخاص.

«Le vice de procédure. Tout manquement aux règles de procédure n'entraîne pas nécessairement l'annulation de l'acte. Il convient en effet de distinguer entre les "formalités substantielles" dont la violation entraîne la nullité de l'acte, et les autres formalités, qui ne peuvent avoir d'influence sur le sens de la décision ou qui ne constituent pas une garantie pour les personnes intéressées»: LOMBARD Martine, Op.cit., p. 419.

<sup>4</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 441.

<sup>5</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 031027، مؤرخ في 11/04/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009، ص 82.

الإجراءات، وإلا تعرضت قراراتها للإلغاء، وعليه فإن الإدارة وعند تنفيذها للإرتفاقات، مقيدة بمجموعة من الإجراءات، تعتبر ضمانات لحقوق الأفراد، وتحميها من الإلتلاف والضياع، حتى ولو كانت بصفة نسبية.

يمكن ذكر بعض الإجراءات الأساسية، عند إعداد قرار الإرتفاق الإداري، وتتمثل في فتح تحقيق عمومي يهدف إلى اعلام، وإبلاغ الأشخاص، المعنيين بمشروع الإرتفاق، ومطالبتهم بتقديم آرائهم وملاحظاتهم حول الموضوع، فهذا الإجراء، ضروري ومهم. وما يقدم أهميّة لهذه الإجراءات في قرار الإرتفاق، يظهر في قرار المجلس الدستوري، الفرنسي، الصادر في 13 ديسمبر 1985 الذي كرس فيه، مبدأ اعلام المالكين، بمشروع الإرتفاق، وبأسباب التي تجعل، من الضروري توظيفه، وكذلك معرفة آرائهم وملاحظاتهم، بحيث أنّ مخالفة، الإدارة، لهذا الإجراء الجوهري، يؤدي إلى إلغاء عملها (1).

يتعلق عيب مخالفة الإجراءات، بعدم احترام الإدارة للاستشارة التقنية والقانونية من مختلف المصالح الإدارية، التي لها علاقة بالموضوع، هذا ما ذهب إليه قرار مجلس الدولة رقم 417 المؤرخ في 16 جويلية 2001، لما أيد حكم الدرجة الأولى الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر، القاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة، تأسيسا على عدم أخذ رأي الجهات الاستشارية، الذي يعتبر واجب في البناءات ذات الاستعمال الصناعي، والتجاري (2).

### ج. عيب مخالفة القانون

ينصب عيب مخالفة القانون، على محتوى القرار الإداري، بحيث يكون مضمونه لا يتوافق مع تشريعات، وتنظيمات القوانين المعمول بها في الارتفاقات الإدارية، كأن يفسر القانون على غير مقصده، ففي مجال التعمير، كأن يرفض منح رخصة البناء على أساس أنّ طالبها مستأجرا، وليس بمالك مثلا، في حين القانون يجيز ذلك إذا وُكِّله المالك، أو كأن تخطأ الإدارة

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 441-443.

<sup>2</sup> - خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 645.

في منح رخصة بناء، على أرض فلاحية، رغم أنّ القانون يمنع ذلك<sup>(1)</sup>. كما قد يكمن العيب في خطأ تطبيق القانون، يحدث ذلك عندما تقدم الإدارة مفهوماً، غير المفهوم الذي قصده المشرّع، كالمسافات التي يجب احترامها بين الأبنية المتجاورة، أو ارتفاع الأبنية<sup>(2)</sup>.

#### د. عيب السبب

يعرّف السبب، على أنّه الحالة الواقعية أو المادية السابقة للقرار، والدافعة بالإدارة لاتخاذ كوجود قطعة البناء في مجال رؤية معلم تاريخي، فإذا ثبت ذلك اعتبر القرار غير مشروع يستوجب إلغاؤه. يأخذ السبب أيضاً صورة الخطأ في الوصف، والتكييف القانوني للواقعة بحيث كثيراً ما تخطأ الإدارة في اسناد الوقائع بصورة صحيحة، إلى القوانين التي تحكمها، وكذا الخطأ في تفسيرها، وهكذا تصدر الإدارة قرارات تستند إلى وقائع غير مؤسسة قانوناً<sup>(3)</sup>.

#### هـ. عيب تجاوز السلطة

ينطوي هذا الوجه على انحراف الجهة الإدارية بالسلطة «L'usurpation de pouvoir» عن غايتها المرجوة من التصرف، بحيث تستعمل الصلاحيات، والامتيازات التي منحت لها في إطار سلطاتها العامة، في تحقيق غاية غير التي من أجلها منحت لها تلك السلطة، كأن تستهدف مصلحة بعيدة، عن المصلحة العامة المقررة في مجال التعمير، أو تسيء استخدام الإجراءات المتبعة، في تحضير وتسليم رخصة البناء مثلاً<sup>(4)</sup>.

جاء في قرار قضائي من مجلس الدولة رقم 078902 مؤرخ في 2013/01/31 متضمناً مبدأً على أنّه لا يجوز للإدارة، إصدار قرار بوقف أشغال، كانت محل رخصة بناء، لعدم توفر الإدارة على هذه الصلاحية. يعد اتخاذ مثل هذا القرار تعدياً، لعدم مشروعيته<sup>(5)</sup>. جاء في

<sup>1</sup> - خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 645.

<sup>2</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 32 و ص 33.

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص 36 و ص 37.

<sup>4</sup> - خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 645.

<sup>5</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 078902، مؤرخ في 2013/01/31، مجلة مجلس الدولة، عدد 11، 2013، ص 174.

قرار قضائي آخر من مجلس الدولة رقم 07544 مؤرخ في 2013/07/25 متضمنا مبدأً، على أنه يعدّ متجاوزا السلطة ومستوجبا للإبطال، قرار الوالي، الساحب قرار إداريا سابقا، صادرا عنه، بعد مضي المدة، المحددة قانونا واجتهادا قضائيا، للسحب وهي أربعة (04) أشهر<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### دعوى التعويض

يتمثل مضمون دعوى التعويض في مطالبة مالك العقار المرتفق به، التعويض عن الأضرار التي ألحقت بملكيته، نتيجة ممارسة الارتفاقات العامة، على ملكيته العقارية (أولا)، كما تعد دعوى التعويض، من اختصاص القاضي الإداري (ثانيا)، تتطلب رفع دعوى التعويض مجموعة الشروط الواجب توافرها، لقبولها على مستوى الهيئة القضائية (ثالثا).

### أولا: مضمون دعوى التعويض

تعدّ دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل، وينجم عن طبيعة هذه الدعوى إعطاء القاضي السلطات الكاملة، ليقدر الضرر، ويحمي الحقوق المكتسبة، فهي من أكثر الدعاوى الإدارية قيمة، وتطبيقا لحماية الحقوق الفردية، في مواجهة أعمال الإدارة الضارة<sup>(2)</sup>. تعرّف دعوى التعويض أيضا، على أنّها الدعوى التي من خلالها، يطلب صاحب الشأن، من الجهة القضائية المختصة، الحكم له بالتعويض بمبلغ من المال، تلتزم الإدارة بدفعه نتيجة ضرر أصابه، جراء تصرف الإدارة، إذ أنّ دعوى القضاء الكامل، تعتبر أكثر الدعاوى انتشارا أمام، الهيئات القضائية في مختلف النظم القانونية<sup>(3)</sup>.

تعتبر دعوى التعويض الإدارية، في مجال التعمير من أهم تطبيقات دعاوى القضاء الإداري انتشارا، فهي دعوى شخصية، ذاتية، ترفع ضد الإدارة ممن تضرر من نشاط الإدارة

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 075544، مؤرخ في 2013/07/25، مجلة مجلس الدولة، عدد 12، 2014، ص 221.

<sup>2</sup> - سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 304.

<sup>3</sup> - بن جيلالي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 291.

غير المشروع الصادر في شكل قرارات إدارية، تتعلق بميدان التعمير، أو عن نشاطها المادي غير المشروع في مجال العمران<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: دعوى التعويض من اختصاص القاضي الإداري

تتم التعويضات عن الأضرار المترتبة عن الإرتفاقات الإدارية، كقاعدة طبقا للإجراءات الودية، بين مالكي العقارات الخاضعين للالتزامات، وتكاليف الاتفاقات، والسلطة الإدارية، غير أنه وفي حالة عدم الاتفاق الودي، حول مبدأ التعويض، فإنّ المشرع يحيل وفي غالب الأحيان مسألة التعويض إلى القضاء<sup>(2)</sup>.

فنصّت المادة 113 من القانون رقم 05-14 على أنه في حالة حدوث أضرار، فالتعويض يكون بالتراضي، وفي حالة عدم الاتفاق، تحيل الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة<sup>(3)</sup>. نصّ المشرع الفرنسي في المادة L.121-36 من قانون التعمير الفرنسي على التعويض بالتراضي، بينما المادة L.105-1 من قانون التعمير الفرنسي، حدّدت الجهة القضائية المختصة في منازعات التعويض، المتمثلة في المحكمة الإدارية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - مقدم رشا، «شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة»، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجبالي بونعامة، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص 24.

<sup>2</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 513. وما يلاحظ أنّ أغلب القوانين المنظمة للإرتفاقات الإدارية لم تنظم إجراءات الحصول على التعويض، فنجد أغلبها تحيل إلى تطبيق إجراءات نزع الملكية في مسألة التعويض في حالة عدم وجود اتفاق بالتراضي. أنظر في ذلك: المادة 29 والمادة 42 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - تنص المادة 113 من قانون رقم 05-14، سالف الذكر على أنه: «تعطي الاستفادة من شغل الأرض المنصوص عليها في المادتين 110 و 111 أعلاه، الملاك وأصحاب الحقوق العينية أو الشاغلين الشرعيين، الحق في تعويضات تغطي كل الأضرار التي لحقت بهم، تكون على عاتق صاحب الترخيص المنجمي، ويحدد المبلغ بالتراضي بين الأطراف. في حالة عدم التراضي، يعرض النزاع على الجهة القضائية المختصة.»

<sup>4</sup> - L'article L.121-36 al.1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme français dispose : «L'indemnité est fixée soit à l'amiable, soit en cas de désaccord, dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 105-1.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article L105-1 al. 2<sup>eme</sup> du code de l'urbanisme français dispose : «Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui tient compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan local d'urbanisme approuvé ou du document en tenant lieu.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article L.152-19 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «Les contestations auxquelles peut donner lieu l'application des articles L. 152-17 et L. 152-18 sont portées devant les tribunaux de l'ordre judiciaire.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

جدير بالذكر أنّ بعض القوانين الخاصة بالمنظمة للإرتفاقات الإدارية لم تنص على الجهة القضائية المختصة، ويمكن استحضار ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 94 من القانون رقم 05-12 «تعد الاحتجاجات الناجمة عن إقامة الارتفاق والتعويض، من اختصاص المحاكم.» وهذا ما نصّ عليه المشرّع الفرنسي في المواد L.152-19 et L.152-23 من القانون الريفي والصيد البحري الفرنسي.

بالرجوع لمختلف النصوص القانونية لغرض تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعات التعويض، فالاختصاص يسند صراحة في عدة تشريعات للإرتفاقات العامة إلى القاضي الإداري<sup>(1)</sup>.

يتم تحديد التعويض في القانون الفرنسي، في حالة عدم وجود اتفاق ودي، من قبل قاضي نزع الملكية، وفقا لأحكام المادتين 2 و3 من المرسوم الصادر في 6 أكتوبر 1967. ومثال ذلك وجوب اصلاح الضرر، الذي يحدث أثناء العمل، كضرر الأشغال العامة<sup>(2)</sup>. كما تنص

---

L'article L.152- 23 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «**Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice de la servitude, la fixation du parcours des eaux, l'exécution des travaux de drainage ou d'assèchement, les indemnités et les frais d'entretiens sont portées devant les tribunaux de l'ordre judiciaire qui, en prononçant, doivent concilier les intérêts de l'opération avec le respect dû à la propriété.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>1</sup> - رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 513.

L'article L.152-19 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «**Les contestations auxquelles peut donner lieu l'application des articles L. 152-17 et L. 152-18 sont portées devant les tribunaux de l'ordre judiciaire.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

L'article L152- 23 du code rural et de la pêche maritime français dispose : «**Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice de la servitude, la fixation du parcours des eaux, l'exécution des travaux de drainage ou d'assèchement, les indemnités et les frais d'entretiens sont portées devant les tribunaux de l'ordre judiciaire qui, en prononçant, doivent concilier les intérêts de l'opération avec le respect dû à la propriété.**» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> - «Les indemnités, dues à raison des servitudes, sont prévues par l'article L.323-7 du code de l'énergie. Elles sont dues par le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.

La détermination du montant de l'indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le juge de l'expropriation conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967. Les dommages survenus à l'occasion des travaux doivent être réparés comme dommages de travaux publics»: BELLENOUE Dominique, Op.cit., p. 06

**Voir aussi :** article L.323-7 du code de l'énergie français dispose : «**Lorsque l'institution des servitudes prévues à l'article L323-4 entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.**

L'indemnité qui peut être due à raison des servitudes est fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge judiciaire.» <https://www.legifrance.gouv.fr>



المادة 26 من قانون رقم 91-11 إلى إمكانية المعني من رفع دعوى التعويض<sup>(1)</sup>.

بالرجوع كذلك إلى نص المادة 801<sup>(2)</sup> والمادة 901 ق.إ.م.إ.<sup>(3)</sup>، فإن الاختصاص، يؤول إلى المحاكم الإدارية، ومجلس الدولة، حسب القضايا المخولة لها، بموجب نصوص خاصة، وعليه، في حالة وجود أضرار، مترتبة عن انجاز المنشآت، والتي تحدث أضرار، بملكيات الخواص من جراء إقامتها، أو تشغيلها، والتي تتطلب إزالة المباني، التي تعد عقارات بطبيعتها، ففي هذه الحالات يؤول التعويض، للقضاء الإداري، لأن المنشآت المنجزة، هي منشآت عمومية تخضع للقانون العام<sup>(4)</sup>.

وعليه يعتبر القضاء الإداري، الجهاز الأصلي المختص في نزاعات ناجمة عن فرض، وإنشاء ارتفاقات إدارية، وإنّ منحه صلاحية النظر في هذه المنازعات، بموجب أغلب قوانين الإرتفاقات الإدارية كان متلائما، ومتوافقا مع أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(5)</sup>. بالرجوع إلى القانون الفرنسي، نجد أنّ المشرّع حدّد ميعاد سنتين، لرفع دعوى التعويض في

- L'article L.323-8 du code de l'énergie français dispose: «Les actions en indemnité sont prescrites dans un délai de deux ans à compter du jour de la déclaration de mise en service de l'ouvrage lorsque le paiement de l'indemnité incombe à une collectivité publique.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>1</sup>- تنص المادة 26 من قانون رقم 91-11، سالف الذكر. على أنه: «يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي.»

<sup>2</sup>- تنص المادة 801 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر على أنه: «تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.»

<sup>3</sup>- تنص المادة 901 من قانون رقم 08-09، سالف الذكر على أنه: «يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.»

<sup>4</sup>- سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 304.

<sup>5</sup>- رباحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 515 وص 516.



قانون الطاقة الفرنسي، والتي تبدأ سريانها، من يوم بدأ الأشغال وهذا ما نصّت عليه المادة L.323-8 من قانون الطاقة الفرنسي (1).

نجد في فرنسا أنّ الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، قرّرت بموجب اتفاقية، مؤرخة في 1992/08/25 التعويض عن الأضرار، التي تحدثها خطوط الكهرباء، التي يتراوح ضغطها ما بين (100 إلى 225 كيلو هرتز)، حيث عوّض جميع ملاك البنائيات الرئيسية، والفرعية التي تم شرائها، أو أنجزها ملاكها قبل فتح تحقيق المنفعة العمومية، ماعدا الملاك الذين أنجزوا، أو اشتروا، عقاراتهم بعد التحقيق، لأنهم من المفروض علموا بوجود خطوط كهربائية على أراضيهم العمرانية (2).

يترتب الحق في التعويض، عن انشاء حقوق الارتفاق في الأحياء التي ينتج عنها أضرار مباشرة، ومادية، ومحددة، وذلك لصالح الملاك، وأصحاب الحقوق الحقيقية، أو خلفائهم في الملكية. فدفع التعويض هو مسؤولية، مشغل خط الكهرباء. في حالة عدم وجود اتفاق ودي يتم تحديد التعويض من قبل القاضي القضائي، ويتم تقييمه وفقا للشروط المنصوص عليها في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي (3). كما يحيل كذلك المشرع الفرنسي، إلى قانون نزع

<sup>1</sup> - L'article L.323-8 du code de l'énergie français dispose : «Les actions en indemnité sont prescrites dans un délai de deux ans à compter du jour de la déclaration de mise en service de l'ouvrage lorsque le paiement de l'indemnité incombe à une collectivité publique.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

في حين رفع دعوى التعويض فيما يخص الأجال، تبقى مفتوحة وفقا للقانون الجزائري إلى أن يسقط الحق في ذلك وفقا للقواعد العامة بسبب التقادم.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 114.

<sup>3</sup> - «Lorsque l'institution des servitudes pour voisinage entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit. Le paiement des indemnités est à la charge de l'exploitant de la ligne électrique. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge judiciaire et est évaluée dans les conditions prévues dans le code d'expropriation pour cause d'utilité publique» : Géo portail de l'urbanisme numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité), Op.cit., p.07. Voir aussi : article L.323-10 du code de l'énergie français.

الملكية الفرنسي، بخصوص التعويض عن الأضرار، الناتجة عن الارتفاقات الإدارية، وهذا ما نلتسمه بالتحديد في الفقرة الثالثة والرابعة للمادة R.555-35 من قانون البيئة الفرنسي<sup>(1)</sup>.

و في هذا الموضوع، ففي فرنسا وتطبيقاً لمبدأ العدالة أمام المصلحة العامة، فإن مالكي العقارات المحاذية لسكك الحديدية، شكلوا جمعية تمثلهم أمام القضاء، ورفعت دعوى أمام القضاء، من أجل اثبات الضرر الذي يترتب عليه مرور القطاع السريع (TGV)، البحر الأبيض المتوسط، خاصة الإزعاجات الصوتية، مما أدى لنقص في قيمة عقاراتهم، وتعهدت شركة النقل الفرنسية، في تاريخ 1992/10/06 بإلحاق ملكية العقارات، عن طريق نزاعها للمنفعة العمومية، مقابل تعويض مسبق، وعادل، ومنصف، وهي تشمل جميع العقارات، المتواجدة على عرض 150 متر، على جانبي السكك الحديدية<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: شروط دعوى التعويض

تخضع دعوى التعويض، إلى نفس الشروط العامة المطلوب توافرها في سائر الدعاوى الأخرى، غير أنّ ما يجب التنبيه إليه، أنّ دعوى التعويض تدخل ضمن نطاق القضاء الكامل، مما يقتضي رفعها أمام الدرجة الأولى (المحكمة الإدارية)، بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار، مركزية (الوزير) كانت أم محلية ولائية (الوالي)، أو بلدية (رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup>- L'article R.555-35 du code de l'environnement français dispose : «A défaut d'accord amiable sur les servitudes entre le bénéficiaire de l'autorisation et au moins au propriétaire d'une parcelle traversée par le projet de canalisation, le préfet du département concerné conduit pour le compte du bénéficiaire de l'autorisation la procédure d'expropriation conformément aux dispositions du livre Ier et aux articles R. 131-1 à R. 132-4 et R. 241-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'imposer les servitudes prévues à l'article L.555-27.

Le préfet détermine par arrêté de cessibilité, sur proposition du bénéficiaire de l'autorisation, la liste des parcelles qui devront être frappées des servitudes.

L'indemnité d'expropriation due en raison de l'établissement des servitudes correspond à la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés.

Le versement de l'indemnité, fixée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>.

Voir aussi article L.152-2 et article L.152-4 du code rural et de la pêche maritime français.

<sup>2</sup>- خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 117.

البلدي) (1).

لا تقوم مسؤولية الإدارة (2) في مجال التعمير، مثلا الصادرة للقرار الإداري، المتضمن لرخصة بناء المخالفة لارتفاقات التعمير، بالضرورة على أساس الخطأ، فيجب العودة إلى طبيعة القرار إن كان مشروعاً من عدمه، فالغير المتضرر أجاز له القانون إقامة دعوى التعويض، أمام المحكمة الإدارية المختصة (دعوى القضاء الكامل) ضد الجهة الإدارية مصدرة رخصة البناء، وصاحب الرخصة، يطالب من خلالها بالتعويض (3).

يشترط القضاء الإداري، أيضاً لقبول دعوى التعويض الإدارية، أن يكون الحق الذي تدور معه الدعوى موجوداً، ولم يسقط بمدة السقوط، ولم يتقادم بمدة التقادم المقررة قانوناً، ففوات مدة أربع أشهر المقررة، لا يؤدي إلى سقوط وتقادم دعوى التعويض الإدارية، وإنما يؤدي فقط إلى سقوط إجراءات، وشكليات الدعوى بسبب فوات الميعاد المقرر، ذلك لأن دعوى التعويض، أو

1- ارجع في ذلك إلى الشروط الشكلية الواردة بخصوص دعوى الإلغاء في الفرع الأول، من المطلب الأول للمبحث الثاني.  
2- تعتبر المسؤولية الإدارية، واقعة قانونية، تلتزم الإدارة، والمرافق، والهيئات الإدارية الأخرى، فيها بدفع تعويض عن الأضرار التي تسببت فيها للغير، وذلك عند قيامها بأعمالها، سواء كانت هذه الأعمال مشروعاً، أو غير مشروعاً، وذلك على أساس نظريتين، هما نظرية الخطأ، ونظرية المخاطر (مسؤولية بدون خطأ).

فبالنسبة لنظرية الخطأ، فالتعويض عن الضرر يستوجب، وجود خطأ، وأن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر. أما بالنسبة لنظرية المخاطر، فتقوم على أساس المبادئ المعروفة، في القانون الإداري، وهي مبدأ الغنم بالغرم، كما تقوم على أساس مبدأ التضامن الاجتماعي، ومبدأ العدالة، ومبدأ المساواة أمام الأعباء العامة: سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 305.  
3- خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 646.

وما يجب التنويه إليه أنه كقاعدة عامة، لا يتم التعويض في الارتفاقات العمرانية، وتتمثل أسباب الأخذ بهذه القاعدة، في تطور الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، وارتباط إقرار هذه القاعدة في الأساس، بعدم إمكانية تحمل الجماعات المحلية لوحدها الثقل المالي المترتب عن التعويض، عن كل الأعباء التي تفرضها هذه الارتفاقات. فلكي لا يتم إعاقة الجماعات الإقليمية في سياستها العمرانية، وجب على مالك الأرض تحمل هذه العبء، لكن يترتب على هذه القاعدة، المساس بالعديد من حقوق الأشخاص دون الآخرين، سواء من ناحية خفض القيمة المالية لعقاراتهم، أو من حيث المساس بحقهم في التصرف الحر في ملكيتهم، الأمر الذي قد يترتب عنه قطع للمساواة أمام الأعباء العامة. غير أنه وخروجاً عن القاعدة العامة، تأسيساً على نظرية قطع المساواة أمام الأعباء العامة، فإن الحكم بالتعويض من عدمه يخضع للقواعد التالية:

- إذا كان النص القانوني صريحاً في الحكم بالتعويض، على انشاء الارتفاقات العمرانية، وجب القضاء بالتعويض العادل.  
إذا كان النص القانوني يشير إلى التعويض المشروط، فما على القاضي إلا التحقق، بعد تكييف الوقائع من الضرر، فإذا ثبت ذلك جاز الحكم بالتعويض.

- إذا سكت النص القانوني في مسألة التعويض، فالمسألة تترك للسلطة التقديرية للقاضي، بحسب القضية المعروضة عليه وبحسب نوع الضرر: بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 122-127.

المسؤولية الإدارية (1) لا تسقط، ولا تتقادم إلاّ بمدد سقوط وتقادم الحقوق، التي تتعلق بها، باعتبارها دعوى شخصية.

وبالتالي يترتب على تقادم الدعاوى القضائية التي تتصل بها، فلا يمكن قبول دعوى التعويض الإدارية، إذا تقادم الحق الشخصي المكتسب الذي بنيت عليه (2). تتعدد أوجه تأسيس طلب التعويض، ومن بينها انعدام المشروعية الداخلية، المسندة إلى خرق القانون، كأن تسلم الإدارة رخصة بناء، بصفة غير مشروعة تتضمن مخالفات، لإرتفاقات التعمير المسموح بها، مثل عدم احترام المسافة الأمنية، بجانب الطريق العام، أو التعلية المحجبة للرؤية، وأشعة الشمس والمانعة للتهوية.

يقتصر التعويض عن الضرر الناتج عن خرق ارتفاقات التعمير، على جبر الضرر المادي، والمعنوي، هذا ما جاء في قرار الغرفة الإدارية، بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 27 أبريل 1997 الذي قبل الاستئناف شكلا، وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف، وبالتصدي الحكم على بلدية بنورة (ولاية غرداية) بتعويض المستأنف (ش.ذ.ب) مبلغ ثلاثة وتسعون ألف وتسعمائة واحد وخمسون دينار جزائري (93951 د.ج)، قيمة الجدار ومبلغ خمسون ألف دينار جزائري (50.000 د.ج)، على سبيل التعويض المادي والمعنوي. أسست الغرفة حكمها على مايلي: " حيث أنّ البلدية المستأنف عليها، قد قامت بالتعدي على الجدار، دون الحصول على حكم يرخص لها ذلك، لأنّ المستأنف قد استظهر برخصة البناء، وبمحضر إثبات حالة على أنّه لم يغلق مجرى مياه الواد، كما تدعي البلدية، حيث أنّ الخبير، قد قوّم تكلفة الجدار موضوع النزاع، بمبلغ 9.395.100.00 د.ج قيمة الجدار المهدم، وكذا مبلغ خمسون ألف دينار (50.000.00 د.ج) عن الضرر " (3).

<sup>1</sup>- L'article L.480-13 al.2<sup>ème</sup> du code d'urbanisme dispose : «.....l'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux..... »

<sup>2</sup>- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 144 و ص 145.

<sup>3</sup>- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 167252، مؤرخ في 27/4/1998، المجلة القضائية، عدد 01، 1998، ص

كما يجب أن يكون الضرر مباشرا، بمعنى أن تكون هناك علاقة سببية بين الضرر الحاصل، والفعل الإداري المتسبب فيه، وأن يكون الضرر مؤكدا حالا وقائما<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### دعاوى القضاء العادي

تتقرر الحماية المدنية، لصالح مالك العقار المرتفق به، على مستوى القضاء العادي، في بعض النزاعات التي توجد فيها الإدارة على هيئة شركة، تتمتع بالطابع التجاري، كثيرا ما يطرح هذا النوع من القضايا، على مستوى الأقسام العقارية، وكذا التجارية للقضاء العادي (الفرع الأول). كما يتولى القضاء الجزائي، تقرير الحماية للإرتفاقات العامة، نتيجة خرق القواعد المنظمة لها، وارتكاب الجرائم التي يعاقب عليها المشرع الجزائري، والذي أقر لها عقوبات صارمة، منصوص عليها في القوانين المنظمة للإرتفاقات العامة، والمنصوص عليها كذلك في قانون العقوبات الجزائري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الحماية المدنية للإرتفاقات الإدارية

تثار المسؤولية المدنية نتيجة اختراق الإرتفاقات العامة، أمام القضاء المدني (أولا)، يختص القاضي المدني في بعض المنازعات، المتعلقة بالإرتفاقات العامة، والتي تكون عادة في منازعات الكهرباء، والمياه، البريد والاتصالات، وقضايا التعمير التي تكون الإدارة مدخلة في الخصام (ثانيا).

<sup>1</sup> - خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 648. للتفصيل أكثر فيما يخص التعويض في الإرتفاقات الإدارية أنظر:

سقني سميرة وحمليل نورة، مرجع سابق.

### أولاً: قيام المسؤولية المدنية عن خرق الإرتفاقات الإدارية

يقوم بالنشاطات المتعلقة بالإدارة متعاملون خواص، تمنح لهم بموجب تراخيص ومثالها مصالح البريد والاتصالات الالكترونية، فإنهم يتحملون التعويض عن الأضرار، الناجمة عن نشاطاتهم أمام القضاء العادي، حتى وإن كانت المشاريع المتعلقة بالبريد والاتصالات الالكترونية، تسعى لتحقيق المنفعة العامة (1).

تقوم المسؤولية المدنية في دعوى التعويض، عن خرق ارتفاقات التعمير على أساس عنصر الضرر، وليس على أساس عناصر المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها بالمادة 124 ت.م.ج، ومن ثمة وجب اثبات توفر حدوث الضرر، غير المألوف الذي تسبب فيه صاحب مشروع البناء، حتى ولو كان يحوز على رخصة بناء، هذا ما أكدته القرار رقم 345069 المؤرخ في 12 أفريل 2006، الصادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية (2)، أكد هذا القرار على مبدأ قيام المسؤولية في مضار الجوار، إذا تجاوزت الحد المألوف، على أساس الضرر وليس على أساس اثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني.

كما أضاف في حيثيات تأسيسه، على مايلي: " حيث إنّ الطاعن أعاب على قضاة الموضوع، مخالفة تطبيق المادة 124 من القانون المدني على أساس، أنّهم لم يعاينوا الخطأ سبب الضرر اللاحق بالمطعون ضدّه، لكن حيث إنّ الأمر يتعلق بمضار الجوار، المحدد بالمادة 691 ت.م.ج، المتمثل في المضار الذي تجاوز الحد المألوف في علاقة الجوار، ولا مجال لإثبات أي خطأ بمفهوم المادة 124 ت.م.ج، ما دام أنّه يقع على القضاة تقدير ثبوت تجاوز هذه المضايقات، للدرجة العادية المقبولة في علاقة الجوار، حتى ولو كان الطاعن قد أنجز بناءه، بصفة مشروعة ملتزماً بقواعد التعمير. لا يعفى الطاعن، من مسؤولية تعويض هذه

1- سبتي عبد القادر، مرجع سابق، ص 305.

2- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 345069، مؤرخ في 12/04/2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2006، ص 383.

المضار، وبالرجوع إلى دعوى الحال، فإنّ قضاة الموضوع، وبما لديهم من سلطة تقدير الوقائع، والتي يستقلون بها قد توصلوا إلى أنّ المضار اللاحقة بالمطعون ضده، تتجاوز الحد العادي بالاعتماد على تقرير الخبرة، إضافة إلى أنّهم ردوا على دفع الطاعن، حول تحطيم السقف الذي أثاره بالقول، إنّ هذه المسألة غير واردة في مهمة الخبير، وبذلك إنّ القرار المطعون فيه جاء مسببا، بما فيه الكفاية، ومتماشيا مع القانون، وهذا الطعن غير مؤسس، يتعيّن رفضه"

انتهت المحكمة الفاصلة في المسائل المدنية، إلى اثبات قيام مسؤولية صاحب مشروع البناء، عن الحاق ضرر غير مألوف بالغير، فتقتضي بجبر الضرر عينا، أو بمقابل. يعتبر جبر الضرر عينا، الصورة الطبيعية والمثلى، التي يتحقق من خلالها العدل، ويطمئن لها المتضرر، كونها تعمل على إعادة الحالة، إلى ما كانت عليه قبل المخالفة، بحيث تضمن حقوق الجوار من توفير للرؤية، والتهوية والمطل، بعدما تم حجبها، ومنعها، وهذا لا يمنع من التعويض المالي، إلى جانب التعويض العيني، إذا ما توافرت شروطه. غير أنّه إذا استحال جبر الضرر، الناتج عن خرق ارتفاقات التعمير عينا، جاز القضاء الحكم بالتعويض المالي المناسب، الذي يخضع تقديره للسلطة التقديرية للمحكمة، استنادا للمواد 131، 132، 182 ت.م.ج (1).

## ثانيا: اختصاص القاضي المدني في بعض نماذج الارتفاقات العامة

### أ. منازعات التعمير

يتقيد اختصاص القاضي المدني، بالنظر في المنازعات القائمة حول ارتفاقات التعمير، من خلال معيارين:

<sup>1</sup> - خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 649 وص 650. ما يفهم من خلال هذا القرار القضائي، أنّ صاحب المشروع الذي قام بخرق ارتفاقات التعمير، واستصداره لرخصة البناء المخالفة لارتفاقات التعمير، قد سبب أضرار للغير، فالنزاع يطرح على مستوى القضاء العادي، ومديرية التعمير تكون دائما مدخلة في الخصام، وليست طرفا فيه، باعتبارها مؤسسة عمومية. فإذا تم رفع دعوى ضد مديرية التعمير مثلا، فالنزاع يطرح أمام القضاء الإداري.

## 1. معيار فرض احترام ارتفاقات التعمير

تعود فكرة خلق ارتفاقات التعمير، أصلاً لتحقيق مصالح عامة، تسهر الدولة في إطار سياستها التنموية المستدامة، على تحقيقها خدمة للعامة، بحيث لا يمكن أن يستأثر بها أي فرد لوحده بشكل مباشر، ومنه لا يمكن له أن يتمسك، بطلب حمايتها إن وقع خرقها، الأمر الذي جعل الدولة تنشئها، بموجب قانون، منها قانون التهيئة والتعمير، فإنّ غايات الارتفاقات العمرانية توضع من أجل تحقيق مصلحة عامة، دون غيرها، وقد تفرض ارتفاقات التعمير من أجل تحقيق مصالح عامة، غايتها التحكم في العمران، وخلق انسجام أكبر بين عمليات التعمير المختلفة، كما قد يقتصر احترام ارتفاقات التعمير، على العقارات الخاصة، فقط بحكم الجوار الذي يجمع بين عدد من الأفراد الخاصة<sup>(1)</sup>.

## 2. معيار وجوب عدم مس رخصة البناء بحقوق الغير

ألزم المشرّع الجزائري، الإدارة عند تحضيرها لإصدار رخصة البناء، أن تتأكد من المسائل التالية، وذلك لضمان حقوق الغير:

- مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي،
- التأكد من موقع البناية المبرمجة ونوعها،
- محل انشاء البناية، وخدماتها، حجمها، ومظهرها، العام وتناسقها مع المكان،
- الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير، والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني،
- مراعاة مدى احترام الأحكام التشريعية، والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن، والنظافة والبيئة، والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 648.

<sup>2</sup>- مرجع نفسه.



ذهب المشرع الجزائري، بذلك بعيدا لما ألزم في المادة 54 من قانون التهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، الإدارة المختصة، بتضمين رخصة البناء التي تسلمها، الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على صاحب البناء احترامها، حسبما تقتضيه البناية، من تهيئة وخدمات خاصة، بالموقع أو ارتفاقات خاصة. يخوّل الضرر، الذي ينتج عن رخصة البناء، التي سلمت مخالفة ارتفاقات التعمير، للغير المتضرر، الحق في إقامة دعوى التعويض، ضد المخالف صاحب المشروع، وهذا ما أكده القرار رقم 404069 المؤرخ في 13 جوان 2007، الصادر عن المحكمة العليا الغرفة العقارية، لما قضى برفض الطعن موضوعا فيما يخص القرار المطعون فيه، الصادر عن مجلس قضاء برج بوعريريج، القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

جاء في حيثيات هذا القرار: "لكن، ولما تبين لقضاة الموضوع، استنادا لتقرير الخبرة، أنّ الجدار الذي شيّده الطاعن، قد تسبب في الحاق ضرر بالغ بجيرانه، إذ أدى إلى حجب النور والهواء، عن مسكنهم، وجعله غير لائق للسكن، ولو تم ذلك طبقا لرخصة البناء، والتصاميم، فإنّه يعد من مضار الجوار غير المألوفة، لنص المادة 691 فقرة 1 من القانون المدني، علما أنّ رخصة البناء تسلم، بشرط مراعاة حقوق الغير ويكون القضاة بقضائهم كما فعلوا، قد طبقوا صحيح القانون"<sup>(2)</sup>.

ذهب القضاء المدني الفرنسي، على الاعتراف لأول مرة للغير المتضررين، من مخالفة ارتفاقات التعمير، بالحق في المطالبة بالتعويض، في قرار صادر عن الغرفة المدنية الأولى، لمحكمة النقض بتاريخ 09 جوان 1959 في قضية شركة «Terrasse royale»، والذي أوضح فيه، أحقية الغير المتضررين في تحريك الدعوى المدنية، بالاستناد إلى ارتفاقات

<sup>1</sup>- تنص المادة 54 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنه: «يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الأمنية، وأيضا كفاءات تبرير تنفيذ واجب الصيانة.

كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهيئة المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.»  
<sup>2</sup>- قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 404069، مؤرخ في 13/06/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2008،

التعمير، الناتجة عن مخطط التهيئة. وضعت محكمة النقض في قرارها هذا الشهير، قواعد لتحديد مفهوم الإرتفاقات العمرانية.

أكدت من جهة، بأن الإرتفاقات العمرانية تتميز بخصوصية تتمثل في أنها، لا تنشأ حقوق عينية بل قيود حقيقية، عكس الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني، وبالتالي فمن المنطقي أن ترفض دعوى الغير المتضرر، الرامية إلى حماية استعمال حقوقه العينية، باعتبار أن الإرتفاقات العمرانية، وجدت لتحقيق مصلحة عامة، ولا تستجيب لقواعد القانون المدني، المتعلقة بمضار الجوار، والتي تشترط وجود عقار مرتفق به، وعقار مرتفق. فهذا الشرط ليس ضروري، لإقرار الإرتفاقات العمرانية، باعتبار أن القانون هو الذي ينشئها. كما أكدت من جهة أخرى، بصريح العبارة، أن الجماعات المحلية ليست فقط من لها الصفة، والمصلحة في متابعة الأشخاص المخالفون لقواعد العمران، ولا يمكن منع الخواص من المطالبة من الجهات القضائية، توقيف المساوي، التي تلحقهم بفعل مخالفة هذه القواعد<sup>(1)</sup>.

#### ب. منازعات الكهرباء والغاز

جاء في قرار قضائي صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 1180130 بتاريخ 2018/03/22، على أنه يستفيد المتعامل في مجال الكهرباء والغاز<sup>(2)</sup>، من ارتفاقات ذات منفعة عامة، تمنح له بقرار من الوالي المختص إقليمياً، إثر تحقيق، يتم خلاله إشعار المالكين بهذه الارتفاقات، مقابل تلقيهم للتعويضات المناسبة، بحيث يكون القرار قابلاً للطعن فيه من المالكين. يعد اعتداء على الملكية، قيام المتعامل، في مجال الكهرباء والغاز، بوضع الأعمدة الكهربائية، على أراضي الغير، دون اتباع الإجراءات القانونية، وعلى قضاة الموضوع، التأكد

<sup>1</sup>- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 252 وص 253.

<sup>2</sup>- ما تجدر الإشارة إليه أن القانون رقم 01-02 فتح مجال انتاج الكهرباء للمنافسة، التي تشرف وتسهر على شفافيته الهيئة المخولة، لمنح رخصة الاستغلال، والمتمثلة في لجنة ضبط الكهرباء والغاز، والتي هي سلطة إدارية مستقلة. لأكثر من التفاصيل أنظر: بوهالي نوال، مرجع سابق، ص 41.

من هذه الوقائع، من خلال فحص وثائق الأطراف، لاسيما قرار منح الارتفاق، ورخصة الأشغال وغيرها من الوثائق.

كان منطوق القرار، عن الوجه المثار تلقائيا، المأخوذ من مخالفة القانون، حيث المقرر أنّ من أجل التمرير، والغرز، وقطع الأشجار، يستفيد المتعامل في مجال الكهرباء والغاز من الارتفاقات ذات المنفعة العامة، تمنح بقرار يتخذه الوالي المختص إقليميا، إثر تحقيق عمومي، يتم خلاله إشعار أصحاب الملكيات، وبعد موافقة الوالي تحدد الحقوق والواجبات، ويحدد تعويض يتم ايداعه المتعامل، أي شركة توزيع الكهرباء والغاز، لأصحاب الملكيات حق الطعن في هذا القرار. حيث أنّه والحال وبالرجوع إلى الطلب القضائي، يتبين أنّ الطاعن التمس، إفادته بتعويضات عن الضرر، الناجم من التعدي على ملكيته، بغرز فوقها أعمدة كهربائية، وليس الطعن في قرار الوالي، كما ذهب إليه المجلس، ذلك أنّ دعوى التعويض عن التعدي يختص بها القاضي المدني لا غيره. وبالتالي تم نقض وإحالة أمام نفس المجلس<sup>(1)</sup>.

كما أنّه جاء في قرار قضائي آخر صادر عن المحكمة العليا، تحت رقم 1054844 بتاريخ 2016/06/23 على أنّه "يختص القضاء العادي، بالفصل في النزاع الرامي، للمطالبة بتعويض عن ضرر لاحق، بأرض ملك لأشخاص طبيعيين، ناتج عن مشروع إنجاز قنوات غاز، مرخص بقرار من الوالي إلى شركة سونلغاز"<sup>(2)</sup>.

يتبين من خلال هذا الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، أنّ القاضي المدني يختص في الفصل في منازعات ارتفاقات الكهرباء والغاز. باعتبار شركة الغاز والكهرباء، مؤسسة عمومية اقتصادية تخضع للقانون الخاص.

<sup>1</sup>- قرار الغرفة المدنية للحكمة العليا رقم 1180130، مؤرخ في 2018/03/22:

[www.droit.mjustice.dz](http://www.droit.mjustice.dz) (تم تفحصه يوم 23 فيفري 2022).

<sup>2</sup>- قرار الغرفة المدنية للحكمة العليا رقم 1054844، مؤرخ في 2016/06/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 01،

2016، ص 22.

إضافة إلى قرار قضائي آخر، الصادر تحت رقم 1112557 بتاريخ 2018/05/17 الذي تضمن مبدأ، أنه "يمكن الوقوف على تاريخ حدوث عملية تمرير أنابيب البترول والغاز، عن طريق تحقيق ميداني حول حيازة حق"، من خلال مضمون القرار، يتبين أن النزاع تم طرحه على مستوى القضاء العادي، ضد شركة سونلغاز، باعتبارها شركة عمومية ذات طابع تجاري، بما أن المواطن يدفع الفواتير<sup>(1)</sup>. تضمن قرار قضائي آخر، الصادر تحت رقم 0972048 بتاريخ 2015/02/19 مبدأ على أنه "يحق لشركة سونلغاز، توقيف تزويد الزبون المتعاقد معها بالطاقة، في حالة عدم دفع المستحقات، حتى ولو لم يكن هو المستهلك"<sup>(2)</sup>.

كما جاء في قرار قضائي صادر عن المجلس الأعلى تحت رقم 388332 بتاريخ 1985/05/18 صرح فيه بعدم اختصاصه للنظر في الدعوى التي تكون طرفاً فيها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يفهم من ذلك اختصاص القضاء العادي لهذه القضايا<sup>(3)</sup>. هذا ما أكدته القرار القضائي الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 1047587 بتاريخ 2017/05/11 ضمن المبدأ الآتي: "يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات، المتعلقة بالتعويض عن الإقرار بحقوق الإرتفاق من أجل المنفعة العامة، لصالح المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري"<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - قرار الغرفة المدنية للحكمة العليا رقم 112557، مؤرخ في 2018/05/17: [www.elmouhami.com](http://www.elmouhami.com) (تم تفحصه يوم 08 أبريل 2022).

<sup>2</sup> - قرار الغرفة المدنية للحكمة العليا رقم 0972048، مؤرخ في 2015/02/19، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2015، ص 175.

تجدر الإشارة على أنه، يمكن أن يطرح النزاع على مستوى القضاء العادي، ضد شركة نقل المطار أو السكة الحديدية باعتبارها شركات ربحية.

<sup>3</sup> - قرار الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى رقم 38832، مؤرخ 1985/5/18، المجلة القضائية، عدد 01، 1989، ص 259.

<sup>4</sup> - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1047587، مؤرخ في 2017/05/11، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2017، ص 90.

### ج. منازعات شركات النقل

وردت عدة قرارات قضائية، تكون شركات النقل مسؤولة عن الأضرار، التي تسببها ويختص القاضي المدني الفصل فيها، حيث جاء في قرار قضائي صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 282438 بتاريخ 2004/04/28 على أنّ "إغفال الحارس (التابع)، غلق ممر سكة حديدية، يجعل الشركة الوطنية للسكك الحديدية (المتبوعة)، مسؤولة عن الحادث."<sup>(1)</sup>

كما جاء في قرار قضائي آخر، الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 322836 بتاريخ 2003/10/14 على أنّ "نقل البضاعة جوا يخضع لمقتضيات قانون الطيران المدني"<sup>(2)</sup>. إضافة إلى قرار قضائي آخر الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 0962763 بتاريخ 2014/09/04 على أنّه "تقع مسؤولية ضياع البضاعة، المنقولة جوا، على الناقل الجوي وحده....."<sup>(3)</sup>. يعد الهدف من استعراض هذه القرارات القضائية، غير المتعلقة بالإرتفاقات العامة، وإثما متعلقة أساسا بشركات النقل العمومية، ذات الطابع التجاري المستفيدة من الارتفاقات العامة، مبينين من خلال هذه القرارات، النزاعات المتعلقة بهذه الشركات، واختصاص القضاء المدني، في حل هذه المنازعات.

### الفرع الثاني

#### الحماية الجزائرية للإرتفاقات العامة

تظهر الحماية الجزائرية للإرتفاقات العامة، في تجريم المشرع لبعض الأفعال التي

<sup>1</sup> - قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 282438، مؤرخ 2004/04/28، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004، ص 133.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 322836، مؤرخ في 2003/10/14، المجلة القضائية، عدد 02، 2003، ص 181.

<sup>3</sup> - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 0962763، مؤرخ في 2014/09/04، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2014، ص 235.

تشكل اعتداء للإرتفاقات العامة (أولاً)، كما تتضح في مختلف الجزاءات، المنصوص عليها في النصوص المنظمة للإرتفاقات العامة، وكذا في قانون العقوبات الجزائري (ثانياً).

### أولاً: الجرائم الماسة بالإرتفاقات العامة

اعتبر قانون التهيئة والتعمير أنّ تنفيذ انجاز أشغال البناء المرخص بها، مخالفة (1) لما تضمنته رخصة البناء، كخرقة لإرتفاقات التعمير، جريمة بوصف جنحة يعاقب عليها القانون، متى تم الكشف عنها، من طرف الأعوان المؤهلين قانوناً، التابعين لمصالح التفتيش التقنية الإدارية، أو لمصالح شرطة العمران، أو الشرطة القضائية بمختلف أسلاكها.

تلتزم هذه المصالح قانوناً، بتحرير محاضر عن تلك المخالفات العمرانية، ضد كل من اشتبه فيه، في ارتكاب الجريمة، لا سيما المستفيد من رخصة البناء صاحب المشروع، أو المهندس المعماري، أو المقاول، أو أي شخص آخر، يكون مسؤولاً على تنفيذ أشغال البناء، وإحالة ملف الإجراءات على وكيل الجمهورية المختص، ليقوم بدوره بتحريك ومباشرة الدعوى العمومية، وإحالة القضية أمام محكمة الجرح، للفصل فيها طبقاً للقانون.

وتجدر الإشارة، إلى أنّه إذا كان أحد المتابعين المتسببين، في مخالفة ارتفاقات التعمير شخص اعتباري (2)، كأن يكون الباني المخالف، قد أسند تنفيذ انجاز أشغال البناء، إلى مؤسسة بناء اعتبارية، عامة كانت، أو خاصة، أو من قام بالدراسات التقنية، ورسم مخططات البناء ورافق المتابعة التقنية لمشروع البناء، مكتب دراسات، عبارة عن مؤسسة اعتبارية عامة أو خاصة، جاز متابعة الشخص المعنوي، كفاعل أصلي، أو كشريك وفقاً للأحكام القانونية التي تحكم الشخص المعنوي، في المجال الجزائي (3).

يلاحظ أنّ المشرع الجزائري أقرّ غرامات مالية كعقوبة جزائية للمخالف لإرتفاقات التعمير غير أنّه شدّد العقوبة إلى درجة الحبس في حالة العود، وهذا ما يبيّن لنا اهتمام المشرع الجزائري بحماية ارتفاقات التعمير وذلك لصالح النفع العام.

أما فيما يخص الجزاءات التي نص عليها المشرع الفرنسي في قانون التهيئة والتعمير ما نصت

<sup>1</sup>- راجع المواد: 76 مكرر 5 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر المواد: 18 مكرر 18 مكرر 3 من أمر رقم 66-156، سالف الذكر.

<sup>3</sup>- خنوسي كريمة ومقدم رشا، مرجع سابق، ص 650 وص 651.

عليه المادة 4-480L منه (1). كما أنّه يلا حظ أيضا التشديد في العقوبة وفقا للقانون الفرنسي في حالة العود وهذا ما نلتمسه من خلال نص المادة 4-480L من قانون التعمير الفرنسي (2). كيف المشرّع الجزائري وضع النار عمدا، على أنّها جنائية، في الغابات، أو حقول مزروعة أشجارا، أو مقاطع أشجار، أو أخشاب موضوعة في أكوام، وعلى هيئة مكعبات، كل من وضع كذلك النار عمدا في عربات سكة حديدية سواء محملة بالبضائع أو بأشياء منقولة أخرى أو فارغة إذ لم تكن ضمن قطار به أشخاص (3). كما اعتبر المشرّع الجزائري، على أنّها جنحة، في حال السرقة ليلا، كل من قام بسرقة أخشاب من أماكن قطع الأخشاب، أو أحجار من المحاجر، وكذلك على سرقة الأسماك من البرك، أو الأحواض، أو الخزانات (4).

<sup>1</sup> – L'article L.480-4 du code d'urbanisme français dispose : «Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L421-1 à L421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L430-2, soit dans les autres cas, un montant de 300 000 euros.

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.....» <https://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>2</sup>– L'article L.480-4 du code d'urbanisme français dispose : «Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L421-1 à L421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L430-2, soit dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.....» <https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup>– يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة وفقا للمادة 396 من أمر رقم 66-156، سالف الذكر.

<sup>4</sup>– يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج وفقا للمادة 361 من نفس الأمر.



ثانيا: الجزاءات المقررة لخرق الارتفاقات العامة

يمكن لقاضي الجرح، عند نظره في قضية المخالف الباني، لرخصة البناء عند تنفيذها بخرقه لارتفاقات التعمير، هو ومن توبع معه، وبعد التأكد من ثبوت الجريمة، تقرير الإدانة ثم تحديد العقوبة المناسبة، على أن تكون وفق الحدود المقررة قانونا، بنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، غرامة تتراوح ما بين 3000 دج و30.000 دج (1).

أقرّ المشرّع الجزائري عقوبات مشدّدة، لمرتكبي الجرائم الماسة بالمناطق الساحلية، نظرا لخصوصية وأهمية هذه المناطق، بحيث نصّ المشرّع الجزائري في المادة 30 من قانون رقم 02-02، على أنّه تمنع البناءات، والمنشآت، والطرق وحضائر توقيف السيارات، والمساحات المهيأة للترفيه، في هذه المناطق المهددة، يفهم من خلال نص المادة أنّ أي مخالفة لأحكام هذه المادة يعتبر جريمة، يعاقب عليها بموجب نص المادة 43 منه، بحيث يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف أحكام المادة 30 من هذا القانون، وفي حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة (2).

بالرجوع إلى القانون رقم 84-12 سالف الذكر، نجده قد نصّ على جزاءات يعاقب عليها، كل من خالف التشريع الغابي، فيعاقب بغرامة من 2000 دج إلى 4000 دج، كل من قام بقطع، أو قلع أشجار تقل دائرتها على عشرين (20) سنتمتر، على علو يبلغ مترا واحدا عن سطح الأرض. وإذا تعلق الأمر بأشجار، تم زرعها، أو غرسها، أو نبتت بصفة طبيعية منذ أقل من خمس (5) سنوات، يضاعف مبلغ الغرامة، ويمكن الحكم بالحبس من شهرين إلى سنة. وفي حالة العود تضاعف العقوبات (3). نصّ كذلك القانون رقم 98-04، على جزاءات

1- تنص المادة 77 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر على أنّه: «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و30000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة.....»

2- أنظر: المواد 30 و43 من قانون رقم 02-02، سالف الذكر. للمزيد من التفصيل أنظر: بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 246.

3- أنظر: المادة 72 من قانون رقم 84-12، سالف الذكر. من خلال نص المادة تظهر الحماية الجزائية للغابات، فقد تفرض غرامات مالية والتي قد تصل إلى الحبس والتي تضاعف في حالة العود.

أما فيما يخص الجزاءات التي نص عليها المشرع الفرنسي في قانون الغابات ما نصت عليه المادة 1-163 L منه.



بحيث يعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج، دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، على المخالفات المتمثلة في شغل ممتلك ثقافي عقاري مصنّف، أو استعماله استعمالاً لا يطابق الإرتفاقات المحددة والمذكورة في الترخيص المسبق، الذي سلّمه الوزير المكلف بالثقافة (1).

يعاقب القانون المنجمي، كلّ من قام بممارسة نشاط استغلال منجمي، دون ترخيص منجمي، بالحبس من سنة (01) إلى (3) سنوات وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 3.000.000 دج (2). يعاقب وفقاً لقانون السكة الحديدية، كل من ارتكب عمداً، عمل تخريب

L'article L.163-1 du code forestier français dispose : «Le fait de faire obstacle ou d'entraver l'exercice des fonctions des agents mentionnés aux articles L.161-4 et L.161-5 est puni de six mois d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende.

Les personnes coupables de cette infraction encourent également la peine complémentaire de l'affichage ou de la diffusion de la décision prononcée, dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal pour les personnes physiques et par le 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code pour les personnes morales.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

1- أنظر: المادة 98 من قانون رقم 98-04، سالف الذكر. أما فيما يخص الجزاءات، التي نص عليها المشرع الفرنسي، في قانون حماية التراث الوطني الفرنسي، ما نصت المادة L.641-2 al.1<sup>er</sup> منه.

L'article L.641-2 al.1<sup>er</sup> du code d'urbanisme français dispose : «I. – est puni de six mois d'emprisonnement et de 7500 € d'amende le fait d'enfreindre les dispositions :

1<sup>o</sup> de l'article L622-1-1 relatif à la division ou à l'aliénation par lot ou pièce d'un ensemble historique mobilier classé ;

2<sup>o</sup> de l'article L622-1-2 relatif au déplacement d'un objet mobilier classé ou de tout ou partie d'un ensemble historique mobilier classé grevé d'une servitude de maintien dans les lieux dans un immeuble classé ;

3<sup>o</sup> de l'article L622-7 relatif à la modification, à la réparation ou à la restauration d'un objet mobilier classé au titre des monuments historiques ou d'un ou plusieurs éléments d'un ensemble historique mobilier classé au titre des monuments historiques ;

4<sup>o</sup> de l'article L622-22 relatif à la modification, à la réparation ou à la restauration d'un objet mobilier inscrit au titre des monuments historiques.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

2- أنظر: المادة 152 من قانون رقم 14-05، سالف الذكر. يلاحظ من خلال نص المادة، أنّ المشرع الجزائري أقرّ عقوبة الحبس، بالإضافة لعقوبة غرامة مالية.

أما فيما يخص الجزاءات، التي نص عليها المشرع الفرنسي في قانون المناجم الفرنسي، ما نصت المادة L.512-1 al. 1<sup>er</sup> منه.

L'article L.512-1 al.1<sup>er</sup> du code minier français dispose : «I. – est puni d'une peine d'emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30000 euros le fait :

1<sup>o</sup> d'exploiter une mine ou de disposer d'une substance concessible sans détenir un titre d'exploitation ou une autorisation tels qu'ils sont respectivement prévus aux articles L131-1 et L131-2 ;

2<sup>o</sup> de procéder à des travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sans se conformer aux mesures prescrites par l'autorité administrative sur le fondement de l'article L173-2 pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L161-1 ;..... » <https://www.legifrance.gouv.fr>

أو إتلاف، أو إعاقة من شأنه أن يعرقل حركة المرور، أو يشكل خطرا على أمن السكة الحديدية، وذلك طبقا لأحكام المادة 408 من قانون العقوبات (1). يعاقب كذلك كل من سبب خطأ حادث جسماني، في القطارات أو في ملحقات السكة الحديدية، طبقا لأحكام المادتين 288 و 289 من قانون العقوبات الجزائري (2). كما يعاقب على المخالفات لأحكام المواد من 32 إلى 37 من القانون رقم 90-35، بغرامة مالية من 200 إلى 2000 دج دون الاخلال بالعقوبات، المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري (3). يعاقب في قانون المياه، بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج، كل من يخالف أحكام المادة 12، المتمثلة في منع كل بناء جديد، وكل غرس، وكل تشييد سياج ثابت، داخل مناطق الحافة الحرة، وتضاعف العقوبة في حالة العود (4).

1- أنظر: المادة 38 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر. ما يلاحظ أنّ القانون رقم 90-35، يحيلنا إلى العقوبات الواردة في قانون العقوبات، ولم ينص في مضمون نصوصه، على جزاءات مخالفة ارتفاقات السكة الحديدية. عكس المشرع الفرنسي الذي نصّ في مضمونه على جزاءات مخالفة ارتفاقات السكة الحديدية.

أما فيما يخص الجزاءات التي نص عليها المشرع، في قانون السكة الحديدية الفرنسي، ما نصت المادة R.116-2 منه. L'article R.116-2 du code de la voirie routière français dispose : «Seront punis d'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe ceux qui :  
1<sup>0</sup> sans autorisation, auront empiété sur le domaine public routier ou accompli un acte portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce domaine ou de ses dépendances, ainsi qu'à celle des ouvrages, installations, plantations établis sur ledit domaine ;  
2<sup>0</sup> auront dérobé des matériaux entreposés sur le domaine public routier et ses dépendances pour les besoins de la voirie ; .....»  
<https://www.legifrance.gouv.fr>

2- راجع المواد: 288 و 289 من أمر رقم 66-156، سالف الذكر.

3- أنظر: المواد 39 و 40 من قانون رقم 90-35، سالف الذكر.

4- راجع: المادة 12 والمادة 167 من قانون رقم 05-12، سالف الذكر. ما يلاحظ في قانون المياه، أنّ المشرع الجزائري، أقر غرامات مالية والتي قد تضاعف في حالة العود.

أما فيما يخص الجزاءات التي نص عليها المشرع، في قانون البيئة الفرنسي المتعلقة بالمياه، ما نصت عليه المواد التالية:  
L'article L.173-1 à L.173-11 du code de l'environnement français.

L'article L.173-1 al.1<sup>er</sup> code de l'environnement français dispose : «I. – est puni d'un an d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende le fait, sans l'autorisation, l'enregistrement, l'agrément, l'homologation ou la certification mentionnés aux articles L214-3, L512-1, L512-7, L555-1, L571-2, L571-6 et L712-1 exigé pour un acte, une activité, une opération, une installation ou un ouvrage, de :

1<sup>0</sup> commettre cet acte ou exercer cette activité ;

2<sup>0</sup> conduire ou effectuer cette opération ;

3<sup>0</sup> exploiter cette installation ou cet ouvrage ;

4<sup>0</sup> Mettre en place ou participer à la mise en place d'une telle installation ou d'un tel ouvrage.» <https://www.legifrance.gouv.fr>

يعاقب قانون الاتصالات الالكترونية واللاسلكية الكهربية بالحبس من ستة (6) أشهر على سنتين (2)، وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل عون مستخدم، من طرف متعامل للبريد، يفتح، أو يحوّل، أو يخزّب البريد، أو يساعد في ارتكاب هذه الأفعال، في إطار ممارسة مهامه. يعاقب كذلك بنفس العقوبات، كل شخص مستخدم لدى متعامل للاتصالات الإلكترونية، يحوّل، بأي طريقة كانت المراسلات الصادرة، أو المرسلة، أو المستقبلية عن طريق الاتصالات الإلكترونية، أو أمر، أو ساعد في ارتكاب هذه الأفعال (1).

فيما يخص الجزاءات التي نص عليها المشرّع الجزائري، في قانون البريد والاتصالات الالكترونية الفرنسي ما نصت المادة R.30 منه (2). تعاقب مخالفات الأحكام التنظيمية، المتعلقة بارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة والإرشاد، بستة (6) أشهر إلى سنة (1) واحدة، وبغرامة تتراوح بين عشرة آلاف دينار 10.000 دج ومائة ألف دينار 100.000 دج، أو

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 166 من قانون رقم 18-04، سالف الذكر. ونفس الجزاءات، تم نص عليها في حالة مخالفة ارتفاقات الاتصالات الإلكترونية، المتمثلة في الغرامة المالية بالإضافة إلى الحبس. أو بإحدى هاتين العقوبتين.

<sup>2</sup> - L'article R.30 du code des postes et de télécommunications électroniques français dispose:

**«Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5<sup>e</sup> classe le fait, pour les propriétaires, titulaires de droits réels ou les occupants des terrains concernés par l'institution de servitudes radioélectrique, ainsi que pour les propriétaires ou usagers d'installations électriques, de :**

**1<sup>o</sup> créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède une cote fixée dans l'arrêté ou le décret d'établissement de la servitude, en violation des articles R. 26 et R. 27 ;**

**2<sup>o</sup> créer ou conserver, dans la zone primaire de dégagement d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, un ouvrage métallique fixe ou mobile, une étendue de liquide de toute nature, pouvant perturber le fonctionnement de l'installation ou de la station, en violation de l'article R. 26 ;**

**3<sup>o</sup> créer ou conserver, dans la zone primaire de dégagement d'une station de sécurité aéronautique, des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station, en violation de l'article E. 26.**

**4<sup>o</sup> produire ou propager, dans les zones de servitudes, des perturbations se plaçant dans la gamme d'onde radioélectriques reçues par le centre radioélectrique et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre, en violation de l'article R. 29.»** <https://www.legifrance.gouv.fr>

بإحدى العقوبتين فقط. كما يلتزم المخالفون بالشروع، في إزالة أو تغيير المنشآت موضوع الإرتفاقات (1).

يلاحظ أنّ القانون رقم 01-02، لم ينص على جزاءات خرق إرتفاقات الكهرباء والغاز. كما أنّ القانون رقم 75-79، لم ينصّ على جزاءات خرق إرتفاقات المقابر. بالرجوع إلى القانون 98-06، نلتمس في نصوصه القانونية، بعض الجزاءات المترتبة على انتهاك الأماكن العسكرية. (2)

<sup>1</sup>- أنظر: المادة 211 من قانون رقم 98-06، سالف الذكر. نفس الملاحظة، فقانون الطيران نصّ على غرامة مالية، بالإضافة لعقوبة الحبس، كما يمكن الحكم بإحدى العقوبتين.

أما فيما يخص الجزاءات التي نص عليها المشرع، في قانون الطيران الفرنسي، عبارة عن جزاءات إدارية. هذا ما نصت عليه المادة 1<sup>er</sup> R.425-18 منه.

L'article R.425-18 al.1<sup>er</sup> du code de l'aviation français dispose : «**Les sanctions disciplinaires relevant de la compétence du conseil de discipline sont :**

- le blâme ;
- la suspension du droit d'effectuer des vols en qualité de commandant de bord tant qu'un complément de formation pratique ou théorique, dans des conditions spécifiées dans la décision de sanction, n'aura pas été réalisé ;
- le retrait temporaire avec ou sans sursis d'une ou plusieurs licences, qualifications, autorisations ou d'un certificat ;
- le retrait définitif d'une ou de plusieurs licences, qualifications, autorisations ou d'un certificat ;
- le retrait temporaire avec ou sans sursis de la validation d'une ou plusieurs licences étrangères ;
- le retrait définitif de la validation d'une ou plusieurs licences étrangères.»

<https://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup>- تنص المادة 203 من قانون رقم 98-06، سالف الذكر على أنه: «يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة تتراوح بين عشرة آلاف دينار (10.000 دج) ومائة ألف دينار (100.000 دج) كل قائد طائرة يحلق فوق منطقة محظورة.

وعندما تشمل هذه المنطقة مواقع أو منشآت عسكرية أو اقتصادية مصنفة، تطبق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات.»

خاتمة

نستخلص مما تقدّم بيانه أنّ حقوق الارتفاق لها أهمية بالغة، بالنظر إلى المنفعة التي تؤديها للعقار المرتفق، فقد تكون مقرّرة للنفع الخاص والتي نصّ عليها المشرّع الجزائري في القانون المدني، وتعتبر من حقوق الارتفاق التقليدية، كما قد تكون ارتفاقات مقرّرة للنفع العام تفرضها الإدارة لتحقيق المنفعة العامة، بالنصّ عليها في قوانين خاصة، تتشعب بتشعب مجالاتها كونها ارتفاقات معاصرة تستجيب لمعطيات الحياة العصرية.

من خلال الدراسة التحليلية لمختلف النصوص القانونية المنظمة للارتفاقات خاصة القانون المدني، اتضح لنا أنّ المشرّع الجزائري صنّف حق الارتفاق ضمن الحقوق العينية، وذلك في الفصل الثاني للباب الثاني من الكتاب الثالث من المواد 867 إلى 881، أكثر من ذلك عند تعريف المشرّع الجزائري لحق الارتفاق ضمن المادة 867 ت.م.ج، اعتبره حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر، وكونه يرد على عقار أي على حق عيني يكيّف على أنّه حق عيني.

غير أنّه عند دراستنا لأنواع حق الارتفاق، المتمثلة أساسا في حق ارتفاق المرور، حق ارتفاق قناة جر المياه، حق ارتفاق المظل وحق ارتفاق الحائط المشترك، نجد أنّ المشرّع الجزائري قد أدرجها ضمن القيود التي تلحق حق الملكية العقارية، وذلك في القسم الثالث للفصل الأول للباب الأول من الكتاب الثالث من المواد 690 إلى 712، ما عدا المادتين 691 و703 اللتان نستثنيهما، باعتبارهما قيود على الملكية العقارية. وهذا الترتيب للنصوص القانونية يشكل غموضا في تحديد الطبيعة القانونية لحق الارتفاق.

وما يلفت الانتباه أكثر أنّ المشرّع الجزائري في حدّ ذاته يستعمل مصطلحات تارة تدل على أنّها حقوق ارتفاق، وتارة أخرى على أنّها قيود، ويظهر ذلك خصيصا في المادة 693 فالمشرّع الجزائري يستعمل مباشرة مصطلح حق المرور دون ادراج مصطلح ارتفاق، في نظره يعتبر قيد على الملكية العقارية.

غير أنّه عند تفحص المواد الموالية، يلاحظ أنّ المشرّع الجزائري استعمل مصطلح ارتفاق حق المرور، مصطلح صاحب العقار المرتفق به في المادة 698 والمادة 700

والمادة 701 كذلك، ثم في المادة 699 يستعمل مصطلح ارتفاق المرور دون كلمة حق، وفي النص الفرنسي للمادة 702 يرد مصطلح حق ارتفاق المرور *servitude de passage*، فالمشرع الجزائري لم يحدد طبيعة هذه الحقوق وذلك باستعمال مصطلحات غير مضبوطة، وإنما قام بخلط المصطلحات تارة بذكرها، وتارة أخرى بحذفها. هذا ما يجعلنا نفسرها أنها حقوق ارتفاق واردة على حق الملكية العقارية. وبالتالي هي حقوق عينية. ترددت المحكمة العليا من خلال قراراتها القضائية بين اعتبار الارتفاقات كقيود على حق الملكية العقارية، لكن في بعض قراراتها اعتبرت كحقوق ارتفاق عادية.

بالرجوع إلى القانون المدني الفرنسي فقد نظم حقوق الإرتفاق من المادة 637 إلى المادة 710 ق.م.ف، واعتبر كل من حق ارتفاق المرور، حق ارتفاق قناة جر المياه، حق ارتفاق المطل بنوعيه المطلات والمناور وحق ارتفاق الحائط المشترك ضمن حقوق الإرتفاق، بالإضافة على نصه على ارتفاقات أخرى من بينها التحويط (*bornage*)، ضمن حقوق الارتفاق كذلك، وأوردها ضمن الباب 18 من الكتاب الثاني تحت عنوان: "des servitudes ou services fonciers".

اعتبر المشرع الفرنسي حق الارتفاق من خلال المادة 637 ق.م.ف على أنه عبئ يفرض على العقار لفائدة عقار آخر، بالإضافة إلى ذلك اعتبر الفقه الفرنسي حقوق الارتفاق من الحقوق العينية التي ترد على العقارات فقط، ولفائدة عقارات أخرى. فالمشرع الفرنسي بذلك حدّد الطبيعة القانونية لحق الارتفاق باعتباره حق عيني، ولم ينص على أنه قيد وإنما عبئ يفرض على ملكية مالك العقار المرتفق به.

يتمثل الجانب الإيجابي لحق الإرتفاق بكونه حقا لمالك العقار المرتفق، وسبيل لخدمة الملكية العقارية، غير أنه يرتب أثر سلبي وذلك بحرمان مالك العقار المرتفق به من ممارسة بعض سلطاته كمالك، وهذا ما يؤكد على كون حق الإرتفاق يمكن أن يكون قيد على الملكية العقارية من جهة أخرى. على هذا الأساس يعتبر حق الارتفاق حق عيني وقيد على الملكية

العقارية في نفس الوقت، فكل حق ارتفاق يعد قيذا على الملكية العقارية، لكن ليس كل قيد يعتبر حق ارتفاق.

غير أنه في حالة ائقال الملكية العقارية سواءا كانت ملكية خاصة، أو عامة بالارتفاقات المقررة للنفع العام من طرف الإدارة، فهي تعدّ بمثابة قيود وأعباء تفرض على الملكية العقارية ولا تعدّ من الحقوق العينية، والدليل على ذلك أنه من شروط تقرير حق الارتفاق وجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين، ولا نجد في الارتفاقات العامة وجود العقار المرتفق، ولا يمكن اعتبار لا الإدارة ولا المنفعة العامة في محل العقار المرتفق.

كما أنّ الفائدة من تقرير الارتفاقات العامة تعود للمنفعة العامة وليس لفائدة عقار. وهذا ما أدى ببعض الفقهاء إلى اعتبار هذه الأعباء، والتكاليف المقررة للمصلحة العامة، لا ترقى إلى درجة حقوق الإرتفاق المعروفة في القانون الخاص. ضف إلى ذلك أنّ حق ارتفاق المرور في الارتفاقات الخاصة لابد من توفر شرط الحصر لتقريره، لكن في الارتفاقات العامة لا يعد شرط الحصر من شروط تقريره، وإنّما قيد يثقل ملكية صاحب العقار المرتفق به، وذلك لتمكين الإدارة بالمرور إلى الملكية الخاصة، والقيام بأشغال الصيانة وغيرها من أعمال.

يلاحظ بشأن الارتفاقات العامة، أنّ المشرّع الجزائري لم ينص صراحة على مصطلح الارتفاقات الإدارية، بل اكتفى بالتطرق لإمكانية تقييد الملكية بموجب قوانين تفرضها المصلحة العامة وهذا ما نصت عليه المادة 690 ت.م.ج، بحيث استعملت العديد من النصوص القانونية لمصطلح الارتفاقات العامة، دون مصطلح حق.

نذكر منها ما جاء في المادة 04 من القانون رقم 90-35 يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية «مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإرتفاق العام، .....تهدف الارتفاقات الخاصة بالسكة الحديدية»



في حين أن القانون المدني الفرنسي، أشار إلى الارتفاقات الإدارية، في المادة 649 ق.م.ف، "**Les servitudes établis par la loi**" هذا ما يتبين أكثر من خلال نص المادة 650 ق.م.ف "**établis pour l'utilité publique**"

كما عالج المشرع الفرنسي الارتفاقات العامة في عدة نصوص قانونية، ورد فيها مصطلح الارتفاقات العامة، مثلا ما جاء في المادة L.515-8 من قانون البيئة الفرنسي. ما جاء أيضا في نص المادة L.621-30 من قانون التراث الفرنسي ما جاء كذلك في نص المادة من قانون المناجم الفرنسي L.264-1

كيف الفقه الفرنسي إلى تكييف الارتفاقات العامة على أنها قيود ترد على الملكية العقارية، في سبيل المنفعة العامة، ولا تعدّ بمثابة ارتفاقات حقيقية، مثل ما هو الحال للارتفاقات الخاصة التي تعتبر حقوق عينية حقيقية.

حاول المشرع الجزائري الموازنة بين مصلحة مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به، عن طريق منع تعسف أحد منهما في حق الآخر إذ قرر لها حماية قانونية، عن رفع دعاوى قضائية، إلا أنها ليست أبدية بل معرّضة للزوال.

بالرجوع للارتفاقات المقررة للنفع العام، فقد حاول أيضا المشرع الموازنة ما بين مصلحة مالك العقار المرتفق به والمصلحة العامة، بحث قرّر حق التعويض لصالح مالك العقار المرتفق به نتيجة الأضرار التي قد تلحقه عند انتقال ملكيته بالارتفاقات العامة، ونتيجة حرمانه من ممارسة كافة سلطاته على ملكيته الخاصة، أو الانتقاص من قيمة الأرض وجعلها غير صالحة للاستعمال، كما أقرّ له المشرع حق اللجوء للقضاء في طلب هذا التعويض، وفي حالة تعسف الإدارة عند ممارسة هذه الارتفاقات العامة.

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج أهمّها وجود العديد من النقائص بشأن تنظيم حق الارتفاق نذكر منها مايلي:

- أن صياغة تعريف حق الارتفاق في المادة 867 ت.م.ج غير دقيقة، بحيث أغفل المشرع الجزائري كلمة **مملوك**، إذ يشترط أن يكون العقار المستفيد من حق الارتفاق مملوك

لشخص، على خلاف المشرّع الفرنسي الذي نصّ على هذا المصطلح في المادة 637 ق.م.ف، كما أنّ حق الارتفاق لا يجعل حد لمنفعة عقار، وإنّما ينقص من منفعة عقار لفائدة عقار آخر، إضافة إلى ذلك المشرّع الجزائري أورد كلمة مال دون أن يحدد طبيعته.

كما لم ينظم شروط قيام حق الارتفاق، وإنّما يتم استنتاجها ضمنا من خلال تحليل المواد القانونية المنظّمة له. كان من المستحسن ذكر هذه الشروط لتمكين مقارنتها بالارتفاقات العامة، التي لا تتضمن مثل هذه الشروط وبالتالي تتحدّد طبيعة الارتفاقات الخاصة عن الارتفاقات العامة بكل وضوح.

- اكتفى المشرّع الجزائري بذكر الارتفاقات الظاهرة فقط، دون باقي الصور التي يمكن اكتسابها عن طريق التقادم، عكس المشرّع الفرنسي الذي تعرض لصور حقوق الارتفاق بشكل مميّز وواضح. أما فيما يخص اكتساب الارتفاقات الظاهرة بالتقادم، فيلاحظ أنّ المشرّع الجزائري اكتفى بخاصية الظهور فقط، وعدم اشتراطه لاستمرارية ممارسة حق الارتفاق، إذ لا بد من استمرارية حق الارتفاق لكسبه بالتقادم مثلما ذهب إليه المشرّع الفرنسي.

- لم يحدد المشرّع الجزائري بدئ مدة سريان التقادم المسقط بالنسبة لكل صورة من صور حقوق الارتفاق، عكس ما فعل المشرّع الفرنسي الذي نصّ على بدئ مدة سريان التقادم فتحديد هذه المدّة مهمة في الاحتجاج بترتيب التقادم المسقط من عدمه. كما أنّه يمكن اثارة مسألة الشهر العقاري بالنسبة لحقوق الارتفاق الناشئة عن الموضع الطبيعي للأمكنة دون تدخل الإنسان، فهل باعتبارها حقوق ارتفاق قانونية نصّ عليها القانون، لا تستدعي اجراء الشهر العقاري؟؟؟ على خلاف حقوق الارتفاق الاتفاقية التي نصّ كلا المشرعين بنصوص قانونية صريحة على إلزامية شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات.

- أشار المشرّع على أنّه من أسباب زوال حق الارتفاق، زوال العقار المرتفق به وذلك بالهلاك الكلي، غير أنّه أغفل حالة الهلاك الجزئي للعقار المرتفق به، وحالة هلاك العقار المرتفق الكلي والجزئي فهل يزول حق الارتفاق في هذه الحالات؟؟ والملاحظ أيضا فيما يخص عدم الاستعمال كأحد أسباب زوال حق الارتفاق لمدة 10 سنوات، فكيف يعقل أن

يسقط هذا الحق بالنسبة لمالك العقار المرتفق به، وهو في الأصل يعد مالك لحق الارتفاق والذي يعد جزءا من ملكيته.

- والملاحظ كذلك في مسألة الحياة غياب نص قانوني يجيز طلب تقرير حق الارتفاق سواء من حائز العقار المرتفق أو من حائز العقار المرتفق به، لكن يمكن أن يفهم ذلك ضمنا من خلال نص المادة 693 ت.م.ج.

- لم ينص المشرع الجزائري على نص صريح يقر بحماية حق الارتفاق من خلال دعاوى الحياة، يمكن استنتاج ذلك من خلال الفقرة الأولى للمادة 875 ت.م.ج.

- بالرجوع الى الارتفاقات المقررة للنفع العام، فالمشرع الجزائري لم يقر بتحديد أنواعها وتصنيفاتها بطريقة صريحة، بشأن ارتفاقات التعمير يتم استنتاجها ضمنا من خلال قواعد التهيئة والتعمير كارتفاق التراجع مثلا. ومن خلال مخططات التهيئة والتعمير كذلك.

على خلاف المشرع الفرنسي الذي قام بتصنيف الارتفاقات العامة إلى أربعة أصناف كبرى ضمن قانون التهيئة والتعمير، تضم كل أنواع الارتفاقات العامة المتمثلة في الارتفاقات المتعلقة بالمحافظة على التراث الوطني، الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد والتجهيزات، الارتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني، والارتفاقات المتعلقة بالصحة والأمن العام، وعالجها في نصوص قانونية خاصة، وهذا ما لا نجده في القانون الجزائري، فالمشرع الجزائري لم يحدد مجالات الارتفاقات العامة، ولم يقر بتصنيفها، مما يصعب التعرف على مختلف أنواعها.

- لم يوفق كلا المشرعان المشرع الجزائري والفرنسي في إحالة الارتفاقات العامة إلى إجراءات القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، سواء في مسألة الاتفاق الودي، أو في مجال الملف الإداري المطلوب لاجراء تحقيق عمومي مسبق، وذلك يرجع للاختلاف الواضح بين إجراءات الارتفاقات العامة وإجراءات نزع الملكية، بحيث أن التحقيقات العمومية في هذه الأخيرة تتم على عدة مراحل تتمثل في التحقيق المسبق والتحقيق الجزئي بينما تكتفي قوانين الارتفاقات الإدارية بإجراء وحيد يشمل الاستقصاء العمومي فقط.

- يلاحظ أنّ المشرّع الجزائري لم يعمّم اجراء الاتفاق الودي المنصوص عليه، القانون رقم 01-02 مثلا إذ لا نجده في النصوص القانونية الأخرى مثلا القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه. وهذا يعدّ خطرا على حق الملكية للمالكين. وعليه اعتبر الاتفاق الودي اجراء جوهرى في بعض القوانين المنظمة للارتفاقات العامة، وعلى الإدارة القيام به قبل مباشرة الإجراءات القانونية لاستصدار قرار الترخيص بالارتفاق الإداري، بينما في بعض القوانين الأخرى لم تنص على الزاميته.

وعليه يجب تعديل القوانين المنظمة للارتفاقات الإدارية، وذلك بوضع أحكام وإجراءات واضحة تنظم اجراء الاتفاق الودي وتحدّد الطبيعة القانونية لهذا الاتفاق وهل ينتج كل آثاره القانونية، مثل ما هو الحال في قانون نزع الملكية العقارية، في حالة توصل الإدارة الى اتفاق مع المالك دون اللجوء إلى استصدار قرار الترخيص بالارتفاق الإداري. ونفس الشيء بالنسبة للتحقيق العمومي، الذي يعد اجراء ضروري فبفضله يتمكن الأفراد من معرفة مضمون الارتفاق العام وابداء آرائهم واعتراضاتهم، غير أنّه نلتمس غياب هذا الإجراء في بعض النصوص القانونية.

- يلاحظ من مجمل القوانين المنظمة للارتفاقات العامة أنّها أسندت سلطة إصدار قرار الترخيص بالارتفاق الإداري للوالي، غير أنّه يمكن أن يشمل المشروع أكثر من ولايتين، فعلى المشرّع الجزائري ادراج نص قانوني يولي مهمة استصدار القرار للوزير المختص.

- سكت المشرّع الجزائري عن مسألة التعويض في بعض الارتفاقات العامة، لا سيما الارتفاقات العمرانية باعتبارها مكرّسة للنفع العام، فمثلا المادة 6 من القانون رقم 90-35 المتعلق بالسكة الحديدية نص صراحة على عدم التعويض. غير أنّه نصّ على حق المالك في التعويض في بعض الارتفاقات العامة الأخرى هذا ما نلتمسه من خلال المادة 22 من القانون رقم 05-12.

يثار التساؤل هل التعويض يتم على أساس حرمان المالك بجزء من ملكيته، أم التعويض فقط في حالة حدوث أضرار نتيجة ممارسة الارتفاقات العامة، ولعلّ حرمان

المالك بالتعويض في الحالة الأولى يعتبر تعسف في حقه، حتى ولو كان الهدف من الارتفاقات العامة هو المنفعة العامة !!!

- يلاحظ أيضا غياب تنظيم مسألة إجراءات التعويض في الارتفاقات العامة فأغلبها تحيل إلى تطبيق إجراءات نزع الملكية في حالة عدم وجود اتفاق بالتراضي. ضف إلى ذلك عدم تحديد المشرع للجهة الفاصلة في منازعات التعويض. أغلب النصوص القانونية تحيل الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه مثلا المادة 113 من القانون رقم 05-14 المتعلق بالمناجم. على خلاف المشرع الفرنسي الذي حدّد في المادة L.105-1 من قانون التعمير الفرنسي، الجهة القضائية المختصة في منازعات التعويض، المتمثلة في المحكمة الإدارية.

انطلاقا من النقائص التي استوقفتنا من خلال هذه الدراسة يمكننا تقديم بعض الاقتراحات في إعادة تنظيم حق الارتفاق كمايلي:

- إعادة صياغة تعريف حق الارتفاق المتعلق بالمادة 867 ت.م.ج وذلك بتدارك الملاحظات التي تم ذكرها.

- على المشرع الجزائري تحديد شروط قيام حق الارتفاق بكل وضوح، وذلك لتسهيل إمكانية تقريره استنادا إلى وجود هذه الشروط من عدمها.

- لإعطاء تكييف واضح لحق الارتفاق، يجب إضافة شرط الاستمرارية في الارتفاقات الظاهرة كشرط لاكتسابها بالتقادم، أمّا في الحالات الأخرى فلا يمكن تصور اكتساب حق ارتفاق ظاهر سلبي أو حق ارتفاق ظاهر غير مستمر بالتقادم.

- يجب إعادة النظر في مسألة حيازة حق الارتفاق وإثبات الاستغلال لمدة 15 سنة من قبل مالك العقار المرتفق، بحيث أن حق الارتفاق هو حق عيني تابع لحق الملكية، فكيف يعقل اكتساب حق الارتفاق وهو يعد ملكية لمالك العقار المرتفق به، فبرأيي يجوز الإنتفاع به لكن لا لاكتسابه، لأن ذلك يعد تعسف في استعمال الحق.

- على المشرّع الجزائري استثناء مالك العقار المرتفق به من سقوط حقه بعدم الإستعمال لحق الارتفاق بمرور 10 سنوات، كون ذلك الحق يعد جزء من ملكيته، وفرض هذا الشرط فقط على مالك العقار المرتفق.

- لا بد من اعادة صياغة مصطلح حق ارتفاق المرور بدلا من حق المرور، لأنّ الأمر مختلف فربما قد يقول قائل أنّ مصطلح حق المرور يطلق على الحق بصفة عامة أي كل واحد منّا له الحق في المرور كحق شخصي، وحق ارتفاق المرور يتعلق بالعقار الخادم والعقار المخدوم، يعني يكون عقار في خدمة عقار آخر مقابل تعويض يقدره قاضي الموضوع، لكن المصطلح القانوني الصحيح هو **حق ارتفاق المرور**، وبالتالي يعتبر حق بالنسبة لطرف وهو مالك العقار المرتفق، وقيد بالنسبة لطرف آخر، وهو مالك العقار المرتفق به.

- كما يجب اعادة ترتيب حقوق الارتفاق في التقنين المدني الجزائري، فلا يعقل تنظيم الحق الأصلي في مواد لاحقة في الترتيب عن الحق الفرعي، إذ نصّ المشرّع الجزائري على حق قناة جر المياه في المادة 692 ت.م.ج، ثم على حق المرور في المواد من 693 ت.م.ج إلى 702 ت.م.ج وبعدها على حق المظل في المواد من 709 ت.م.ج إلى 711 ت.م.ج وبعد ذلك حق الارتفاق من المادة 867 ت.م.ج وما بعدها، علما أنّ حقي المرور والمظل والمجرى في حد ذاتها تابعة لحق الارتفاق.

- كما يجب إضافة مصطلح "ارتفاق" ليصبح حق ارتفاق المرور بدلا من حق المرور كما أشرنا إليه سابقا، ونفس الملاحظة، بالنسبة لحق ارتفاق قناة جر المياه، حق ارتفاق المظل وحق ارتفاق الحائط المشترك، وذلك لتحديد طبيعتها القانونية وضمّها مع حق الارتفاق الوارد في المادة 867 ت.م.ج وما يليها، وذلك تحت عنوان "أنواع حقوق الارتفاق" مثلا.

- من الأحسن أن يقرّر المشرّع الجزائري حماية أكثر لحقوق الارتفاق، فهو تعرض فقط لحماية صاحب حق الارتفاق بكونه مالك، أما بكونه حائز لا يوجد السند القانوني لهذه الدعاوى، رغم أنّ القضاة لا يمنعون الحائز من اكتساب حق الارتفاق وحتى لرفعه دعوى

الحيازة، فلا بد من المشرّع ادراج نصوص قانونية تنص على إمكانية الحائز من رفع الدعاوى بخصوص حق الارتفاق.

- على المشرّع الجزائري كذلك ذكر كيفية معالجة حالة الهلاك الجزئي للعقار المرتفق به، وكذا حالة هلاك العقار المرتفق سواء هلاك كلي أو جزئي، فهل يتقرر انقضاء حق الارتفاق في هذه الحالة أم لا؟

أما بالنسبة للارتفاقات الإدارية، فلم تحظى بتنظيم دقيق من قبل المشرع الجزائري فجاءت أحكامها بسيطة وغير واضحة، فالمشرّع الجزائري لم يستعمل مصطلح ارتفاقات إدارية في أغلب القوانين المنظمة له ومنها ارتفاقات السكة الحديدية، بالنسبة لارتفاق المقابر فالفقه هو من كَيّفها على أنّها ارتفاقات إدارية، لذا على المشرّع الجزائري تحديد على الأقل مجالات الارتفاقات العامة وذلك بتصنيفها مثلما فعل المشرّع الفرنسي لإمكانية تحديدها.

- وجب على المشرّع الجزائري عدم الإحالة دائما إلى قانون نزع الملكية فيما يخص اجراء الاتفاق الودي والتحقيق المسبق، ولا يمكن برأيي اللجوء دائما إلى تطبيق القوانين الخاصة بنزع الملكية على الارتفاقات العامة باعتبارهما نظامان مستقلان تماما. لذا كان على المشرع الجزائري استدراك هذا الفراغ.

- وجب على المشرّع الجزائري فرض الزامية اجراء الاتفاق الودي والتحقيق المسبق في كل النصوص القانونية المنظمة للارتفاقات العامة بكل أنواعها.

- كما يجب على المشرّع الجزائري تحديد الجهة المختصة في اصدار قرار الترخيص بالارتفاق الإداري، في حالة شمول المشروع لأكثر من ولايتين.

- يجب أن يكون دفع التعويض على أساس حرمان المالك من ملكيته، وليس فقط نتيجة تعرضه للأضرار نتيجة ممارسة الارتفاقات العامة.

- عدم الإحالة إلى قانون نزع الملكية في كيفية تطبيق إجراءات التعويض، كما يجب على المشرّع الجزائري تحديد الجهة القضائية المختصة في منازعات الطعن في إلغاء قرارات الترخيص بالارتفاق الإداري، وكذا الجهة القضائية المختصة في الفصل منازعات التعويض.

وفي الأخير باعتبار القانون المدني هو الشريعة العامة، لذلك وجب تعديل نصوص القانون المدني ولا سيما المادة 692 التي تنص على أنه: «تحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث.....»، فمثل هذه المواد فقد تجاوزها الدهر، ولا بد من تعديلها حسب مقتضيات الواقع الحالي. وبالتالي القاعدة القانونية التي تصلح في زمن ليس بالضرورة أن تصلح في زمن آخر، وإقرار ارتقاقات تواكب متطلبات تطور العصر، وعدم البقاء في الإرتقاقات التقليدية فلا يجب مثلاً حصر مفهوم حق ارتفاق المرور، بتقرير ممر للعقار المحصور، وإنما قد يكون المرور قصد الوصول إلى أماكن أخرى مثل أماكن الترفيه الثلجية على سبيل المثال، وقد كان للقانون الفرنسي عدة أنواع من الارتقاقات المعاصرة، المواكبة لمقتضيات الواقع الحالي.



الملاحق



يمنع المدعي من مواصلة فتح الممر و الحواجز القصبية ليست في ملكية المدعى عليه هي موجودة منذ سنتين و ليس للمدعى عليه أية علاقة بها و لم يتم غرسها من طرفه في الصورة 04 و 05 فالممر الذي فتحه المدعي ينصب مباشرة نحو مسكنه و المدعي و اخوته لهم ممر مستقل عن ممر المدعي الذي تم فتحه مؤخرا فلماذا يريد مواصلة فتح الممر داخل ملكية المدعي ما دام أن ملكيته جاءت وراء ملكية المدعي و تبعد عنها حوالي 200 م و لذا فالمدعى عليه يلتزم أصلا رفض الدعوى لعدم التأسيس ، و احتياطيا تعيين خبير تراه المحكمة للانتقال إلى أماكن النزاع للتأكد إن كان للمدعي ممر يصله بمسكنه أم لا .

رد المدعي بجلسة 22/11/2012 بأن أساس الدعوى الحالية هو مواصلة الممر المنشأ من طرف المدعي لا يصله بمسكن أمه باعتبارها امرأة مسنة و مريضة و محضر المعاينة يثبت أن الحواجز القصبية الموجودة داخل ملكية المدعى عليه تعيق مواصلة الممر من طرف المدعي و بكل حسن نية المدعي يعترف أنه انتهى من فتح الممر الذي يصله بمسكنه إلا أن مسكن أمه جاء بعد مسكن المدعي و المدعى عليه و دفع المدعى عليه بعدم وجود عوائق مردود عليه بأنه لولا وجود هذه العوائق من مواصلة انشاء الممر لما رفع الدعوى الحالية و المدعي بعد موافقة المدعى عليه على مواصلة فتح الممر من طرف المدعي سوف يقوم بإزالة العوائق و على نفقته الخاصة .

عند هذا الحد وضعت القضية في النظر لجلسة 2012/12/06 .

### \*\*وعليه فإن المحكمة\*\*

بعد الاطلاع على المواد 3 ، 8 ، 13 ، 14 ، 15 ، 25 ، 419 ، 511 ، 994 ق ا م ا .

بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى و مقالات الأطراف .

بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالملف .

بعد الاطلاع على القانون المدني .

بعد النظر وفقا للقانون .

حيث أمرت المحكمة و في أول جلسة بالحضور الشخصي للأطراف قصد عرض الوساطة طبقا أحكام المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لكن تغيبوا و هو ما فسرتة المحكمة بعدم استعدادهم قبول الوساطة و منه ارتأت السير في الدعوى .

حيث أن المدعي رافع المدعى عليه ملتزما بإزالة حواجز القصب و الأوتاد الخشبية التي تعيق مواصلة انشاء الممر من طرف المدعي و احتياطيا تعيين خبير للانتقال إلى

عين المكان و التحقق من مزاعم الطرفين .

حيث أن المدعى عليه إلتزم أصلا رفض الدعوى لعدم التأسيس ، و احتياطيا تعيين خبير تراه المحكمة للانتقال إلى أماكن النزاع للتأكد إن كان للمدعي ممر يصله بمسكنه أم لا

حيث أن جوهر النزاع ينصب حول فتح ممر .

حيث تبين للمحكمة من خلال أوراق الدعوى لا سيما إدعاءات و دفعات الخصوم أن دعوى

الحال تهدف إلى تقرير حق الارتفاق لعقار والده المدعي .

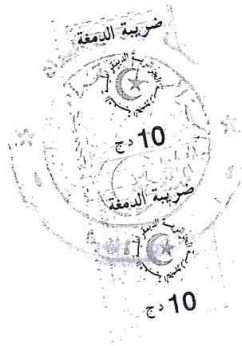
حيث بالرجوع للملف تبين أن المدعي لم يقدم ما يثبت صفته في رفع الدعوى الحالية بدلا عن والدته لا سيما و أنها على قيد الحياة كما هو ثابت من اقراره .

حيث أنه من الثابت قانونا بالمادة 40 من ق ا م ا التي تنص أن كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و عليه لما ثبت للمحكمة من خلال الملف أن دعوى المدعي تهدف إلى تقرير حق ارتفاق للغير فإن صفته في

رفع الدعوى الحالية غير قائمة و لما كان الأمر كذلك فلا يسع المحكمة سوى عدم قبولها لانعدام الصفة طبقا للمادة 13 من ق ا م ا .

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه طبقا للمادة 419 ق ا م ا .

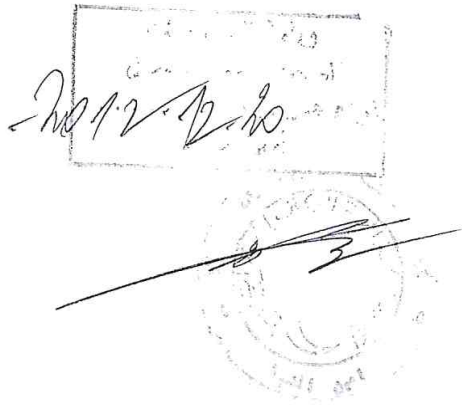
### \*\*ولـهـذا الأسـباب\*\*

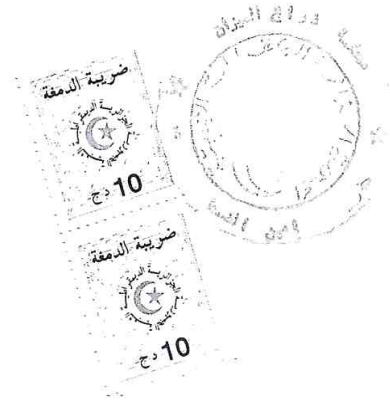


حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ابتدائيا حضوريا بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة ، مع تحميل المدعي المصاريف القضائية .  
بذا صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و أمضي الأصل من طرف الرئيس و أمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

A rectangular stamp with a handwritten signature in black ink. Below the signature is a circular stamp with Arabic text, partially obscured by a diagonal line.

Two rectangular stamps, each labeled 'ضريبة الدفعة' (Tax) and '10 دج' (10 Dirhams). To their right is a circular stamp with Arabic text, likely a court or official seal.



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

مخرج من مكتب تقييد  
رقم 13/01363  
الغرفة العقارية

## باسم الشعب الجزائري

وزارة العدل

مجلس قضاء: تيزي وزو  
الغرفة: العقارية

## قرار

إن مجلس قضاء تيزي وزو بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الواحد والعشرون من شهر أفريل سنة ألفين و ثلاثة عشر برئاسة السيد (ة): ام الخير ولد قاسم وعضوية السيد(ة): وعيل عز الدين وعضوية السيد(ة): أمقران صليحة وبمحضر السيد (ة): عيشون عبد القادر وبمساعدة السيد (ة): حيروش انيسة رئيسا مقررا مستشارا مستشارا نائبا عام أمين ضبط

رقم القضية: 13/00283  
رقم الفهرس: 13/01363  
جلسة يوم: 13/04/21

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 13/00283

بين:

بين:

1 ( ) : مستأنف حاضرا  
العنوان: بقرية هنية ذراع الميزان.  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

ضد:

من جهة

و بين:

1 ( ) : مستأنف عليه حاضرا  
العنوان: بقرية هنية ذراع الميزان.  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): محامية لدى المجلس

من جهة أخرى

## \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

- بموجب عريضة مودعة كتابة ضبط المجلس بتاريخ 2013/01/23 مسجلة تحت رقم 13/283 ، قدم السيد (ة) بواسطة وكيلته الاستاذة ، استئنفا ضد الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان (القسم العقاري) بتاريخ 2012/12/06 فهرس 12/2070 .  
- يستخلص من الملف الوقائع التالية :  
- بتاريخ 2012/07/29 أقام المدعي (ة) دعوى امام محكمة ذراع الميزان ضد المدعى عليه (ة) ، جاء فيها ان الطرفين جيران في الملكية و ان مسكن المدعي ليس به طريق معبد يصله بالطريق العام فقام بإنشاء ممر على نفقته ليصله بمسكنه و بغرض تركيب قنوات الغاز الطبيعي الذي استفاد منه معظم الجيران ، غير ان المدعى عليه منع المدعي من مواصلة انشاء الممر على بعد 60 م اين قام بوضع حواجز من القصب و اوتاد خشبية علما ان الممر المنشئ مسجد في المخطط البياني لمديرية مسح الاراضي و ان المدعي هو الذي اعاد ترميمه مما كلفه نفقات باهضة ، حسبما تدل عليه وصولات دفع هذه النفقات و عليه إلتمس إلزام المدعى عليه بإزالة حواجز القصب و الاوتاد الخشبية التي تعيق مواصلة انشاء الممر من طرف المدعي و احتياطيا تعيين خبير للتحقق من مزاعم الطرفين .  
- اجاب المدعى عليه (ة) ان قرية هنية استفادت مؤخرا من شبكة توصيل الغاز الطبيعي ، مما ادى الى فتح عدة ممرات ببلدية ذراع الميزان لتسهيل عمل عمال سونلغاز و ان الممر الذي تم فتحه في ملكية (ة) و عائلة (ة) لم يمس بملكية المدعي ، غير ان هذا الاخير استغل هذا الممر ليقوم بإتصاله بمسكنه و مسكن اخوته ، في حين انه ليس للمدعي و

رقم الجدول: 13/00283  
رقم الفهرس: 13/01363

صفحة 1 من 4

المدعى عليه ممرا مشتركا ، بل ان ملكية المدعى عليه جاءت بعد ملكية المدعى و من الجهتين العلوية وانه لم يمنع المدعى مواصلة فتح الممر ، اما عن الحواجز القصبية فهي موجودة منذ عدة سنين و ليس للمدعى عليه أي علاقة بها ، بل ان الممر الذي فتحه المدعى ينصب مباشرة نحو مسكنه ، في حين ان للمدعى و اخواته ممر مستقل عن ممر المدعى عليه الذي تم فتحه مؤخرا و عليه إلتمس اصلا رفض الدعوى لعدم التأسيس و احتياطيا تعيين خبير للتأكد ان كان للمدعى ممر يصله بمسكنه أم لا .

- رد المدعى ان دعواه ترمي الى مواصلة الممر الذي أنشأه ليصله بمسكن أمه بإعتبارها امرأة مسنة و مريضة ، و ان الحواجز القصبية توجد داخل ملكية المدعى عليه و تعيق مواصلة الممر و اعترف المدعى انه انتهى من فتح الممر الذي يوصله الى مسكنه ، الا ان مسكن امه جاء بعد مسكنه و مسكن المدعى عليه و اشار الى انه بعد موافقة المدعى عليه على مواصلة فتح الممر ، سوف يقوم بإزالة العوائق على نفقته الخاصة.

- بتاريخ 2012/12/06 اصدرت محكمة ذراع الميزان حكما قضى بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة و تحميل المدعى بالمصاريف القضائية.

- بتاريخ 2013/01/23 إستأنف المدعى الاستئناف ، الحكم السالف الذكر بواسطة وكيلته الاستاذة حنان أمين ، و بعد تذكيره بالوقائع ، التي سبق عرضها اعلاه ، اكد ان جوهر النزاع ينصب حول مواصلة فتح الممر من طرفه بعد ازالة الحواجز التي وضعها خصمه المستأنف عليه ، و انه انفق مصاريف باهضة دون ان يتمكن من اوصول الممر الى مسكنه بسبب الحواجز ، و ان قاضي الدرجة الاولى تجاهل المصلحة التي تنص عليها المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مشيرا انه هو الذي فتح الممر على نفقته الخاصة و استفاد منه معظم الجيران و من بينهم والدته غير ان الممر لم يصل إليها بسبب الحواجز و عليه إلتمس بعد قبول الاستئناف شكلا ، في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد بالإلزام المستأنف عليه بإزالة الاوتاد الخشبية و الحواجز القصبية التي تعيق مواصلة انشاء الممر ، و احتياطيا تعيين خبير للتحقق من مزاعم الطرفين .

- اجاب المستأنف عليه بواسطة وكيلته الاستاذة سحر حيدر ان الطرفين جيران في الملكية و لكل واحد منهما ممر مستقل و اكد نفس الدفوع المقدمة امام المحكمة ، مضيفا ان المستأنف يريد مواصلة فتح الممر داخل ملكية المستأنف عليه مغتتما فرصة فتح هذا الممر من طرف البلدية ليصله الى مسكنه ، علما ان مسكن المستأنف يوجد وراء ملكية المستأنف عليه و التي يبعد عنها بحوالي 200 م ، كما استشهد المستأنف عليه بالصورة رقم 1 الملتقطة من طرف المحضرة القضائية هردة نوار و التي تبين ان للمستأنف ممرين يصلان مباشرة الى مسكنه الخاص ، اما الصورتين رقم 3 و 4 فلا توجد بها اي حواجز او اوتاد خشبية تعيق مرور المستأنف الى مسكنه ، و اخيرا فإن المستأنف يهدف الى إلزام المستأنف عليه بإزالة الاوتاد من اجل مواصلة فتح الممر لوالدته مما يجعل صفته و مصلحته منعدمة و عليه إلتمس تأييد الحكم المستأنف .

- و في آخر مقال له ، تمسك المستأنف بدفوعه الاولى ، مضيفا ان مصلحته و صفته متوفرين لان حق الارتفاق حق محمي لكل من له مصلحة ، و اكد طلباته السابقة.

- و عند هذا الحد وضعت القضية في التقرير لجلسة 2013/03/31 ثم في المرافعة لجلسة 2013/04/07 و ادرجت في المداولة لجلسة 2013/04/21 للفصل فيها طبقا للقانون .

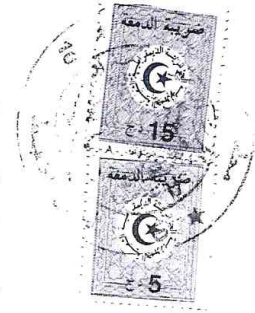
**\*\* وعليه فإن المجلس \*\***

- بعد الاطلاع على المواد 336 - 537 - 538 - 539 - 540 و ما يليها من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

- بعد الاطلاع على مذكرات الاطراف و الوثائق المرفقة بها .

- بعد الاطلاع على الحكم محل الاستئناف الصادر عن محكمة ذراع الميزان بتاريخ 2012/12/06 فهرس 12/2070 .

- بعد إيداع التقرير لدى أمانة ضبط المجلس طبقا للمادة 546 من قانون الاجراءات المدنية و





الإدارية .

- بعد الاستماع إلى الرئيسة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب .

- بعد المداولة القانونية .

في الشكل :

- حيث انه لا يوجد في الملف ما يفيد ان الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان بتاريخ 2012/12/06 فهرس 12/2070 ، قد بلغ لأحد الاطراف ، و عليه فإن الأجل المنصوص عليها في المادة 336 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تبقى مفتوحة ، و قد استوفت الدعوى الاجراءات الشكلية المقررة قانونا مما يتعين قبول الاستئناف شكلا .  
في الموضوع :

- حيث يستفاد من دراسة الملف ، ان الدعوى الاصلية التي اقامها المدعي [ ] تهدف الى إلزام المدعى عليه [ ] بإزالة الحواجز القصبية و الاوتاد الخشبية التي وضعها ليمنع المدعي من مواصلة انشاء ممر يصله بالطريق المعبد ، و هو الممر الذي شرع في انشاءه على نفقته بأموال باهضة بغرض تمرير قنوات الغاز الطبيعي الذي استفاد به معظم الجيران و إلتمس احتياطيا اجراء خبرة .  
و في مقال لاحق ذكر المدعي ان الممر الذي شرع في انشاءه يوصله بمسكن امه المسنة و المريضة .

- حيث ان المدعى عليه دفع بأن تركيب شبكة الغاز الطبيعي التي استفادت منها قرية هنية ، ادت الى فتح عدة ممرات لتسهيل العملية لدى سونلغاز غير ان هذه الممرات لا تمس بملكية المدعي فإستغل هذا الاخير إحدى هذه الممرات و واصل فتح ممر داخل ملكية المدعى عليه ليصله الى مسكنه، مؤكدا عدم وجود أي ممر مشترك بينه و بين المدعي ، بل ان ملكيته تأتي بعد ملكية المدعي ، و انكر المدعى عليه علاقته بالاوتاد و الحواجز القصبية الموجودة بالاماكن منذ عدة سنين و إلتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس و احتياطيا اجراء خبرة .

- حيث ان محكمة ذراع الميزان و بموجب حكمها الصادر بتاريخ 2012/12/06 قضت بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة على اساس ان المدعي يهدف من دعواه الى تقرير حق ارتفاق للغير (امه) علما ان لهذه الاخيرة الاهلية الكاملة لمباشرة حقوقها المدنية ، مما يجعل صفته غير قائمة و هو الحكم المعروف على رقابة المجلس .

- حيث ان المجلس و من خلال دراسته للملف ، تبين ان المدعي شرع في فتح ممر يصله بالطريق المعبد ، حسبما توضحه الصور الفوتوغرافية المرفقة بمحضر المعاينة المؤرخين على التوالي في 2012/06/04 و في 2012/09/13 ، و عليه كان على قاضي الدرجة الاولى البحث اولا في مدى وجود مصلحة للمدعي في هذا الممر من عدمها ام ان المصلحة مقررة لوالدته فقط ، ثم البحث عن علاقة الممر الجديد بملكية المدعى عليه ، و هل ان ملكية المدعي محصورة ام لا ، لمعرفة إن كان الغرض من دعواه هو انشاء ممر جديد للمطالبة بحق المرور عبر الاملاك المجاورة ، و بالتالي تخضع دعواه لاحكام المادة 693 و ما يليها من القانون المدني ، ام انه يريد انشاء حق ارتفاق ، مع التوضيح إن كان ذلك يمس بملكية المدعى عليه ام لا ، و بدون معرفة هذه العناصر يكون قاضي الدرجة الاولى قد تسرع في حكمه و عليه إرتأى المجلس قبل الفصل في الموضوع اجراء خبرة ميدانية للتحري عن الحقيقة و معرفة مدى صفة و مصلحة المدعي في النزاع الحالي .

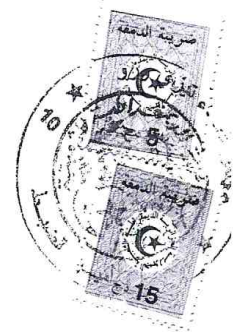
- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين رجوع الدعوى بعد انجاز الخبرة و الفصل في الموضوع .

### \*\* هــذـه الـأسـبـاب \*\*

قرر المجلس ( الغرفة العقارية) علنيا حضوريا نهائيا و بعد المداولة القانونية .

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : و قبل الفصل فيه : تعيين الخبير ببدال مرزوق الكائن مقره ببني دواله مركز تيزيوزو للقيام بما يلي :

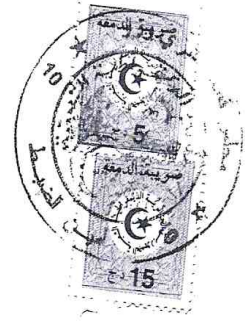


استدعاء الاطراف قانونا - الاستماع لتصريحاتهم - الاطلاع على وثائقهما ثم الانتقال الى  
اماكن النزاع بقرية هنية بذراع الميزان- معاينة الممر الذي شرع المستأنف [ ]  
في انشائه ، وصفه و تحديده وتحديد طبيعته و القول هل انه يعبر ملكية المستأنف عليه  
حماني احمد او يحاذيها ام انه بعيدا عنها، ثم القول ان كانت ملكية المستأنف محصورة- بعد  
تحديدها بالنسبة لملكية المستأنف عليه و القول هل ان هذه الاخيرة مثقلة بحق ارتفاق لفائدة  
المستأنف ام له ممر اخر ، ام ان الممر الجديد الذي شرع المستأنف في فتحه سوف يخدم  
ملكيتة ام يخدم ملكية والدته فقط و اخيرا التاكيد من وجود حواجز قصبية و اوتاد خشبية تعيق  
مواصلة انشاء الممر، من عدمها و تحديد مستوى تواجد هذه الحواجز بالنسبة للممر محل  
النزاع.

على الخبير ان يحرر تقريرا بمهمته في اجل اقصاه (03) ثلاثة اشهر من تاريخ تسلمه نسخة  
من هذا القرار، يودعه لدى كتابة ضبط المجلس طبقا للقانون.  
على الطرف الذي يهمله التعجيل ايداع مبلغ 15.000 دج ( خمسة عشر الف دينار جزائري )  
لدى كتابة ضبط المجلس ، كتسبيق على ذمة مصاريف الخبرة.  
المصاريف القضائية محفوظة.

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر(ة)





## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة تنفيذية

## باسم الشعب الجزائري

## قرار

وزارة العدل

مجلس قضاء تيزي وزو

المصلحة العقارية

ان مجلس قضاء تيزي وزو بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثاني من شهر مارس سنة الفين و أربعة عشر برئاسة السيد (ة): ام الخير ولد قاسم وعضوية السيد(ة): أمقران صليحة وعضوية السيد(ة): جزايري نعيمة وبمحضرة السيد (ة): بلوواب محمد وبمساعدة السيد (ة): حيروش انيسة رئيسا مقررا مستشارا مستشارا نائب عام أمين ضبط

رقم القضية: 13/03497

رقم الفهرس: 14/00618

جلسة يوم: 14/03/02

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 13/03497  
بين:

( 1 ) : مرجع حاضر  
العنوان : بقرية هنية بلدية ذراع الميزان.  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): عمال حمادي حامية لدى المجلس

من جهة

و بين:

( 1 ) : مرجع ضده حاضر  
العنوان : بقرية هنية بلدية ذراع الميزان.  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): عمال حمادي محامية لدى المجلس

من جهة أخرى

## \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

- بموجب عريضة الرجوع بعد الخبرة ، مودعة لدى امانة ضبط المجلس بتاريخ 2013/12/16 مسجلة تحت رقم 13/3497 ، اعاد المدعي - المستأنف سابقا - ، السير في الدعوى بواسطة وكيلته الاستاذة عمال حمادي افرانغا للقرار الصادر عن مجلس الحال بتاريخ 2013/04/21 فهرس 13/1363 .  
- و يستخلص من الملف الوقائع التالية :  
- بتاريخ 2012/07/29 أقام المدعي دعوى أمام محكمة ذراع الميزان ضد المدعى عليه - السيد عمال حمادي - ، جاء فيها ان الطرفين جيران في الملكية و ان مسكن المدعي ليس به طريق معبد يصله بالطريق العام فقام بإنشاء ممر على نفقته ليصله بمسكنه و بغرض تركيب قنوات الغاز الطبيعي الذي استفاد منه معظم الجيران ، غير ان المدعى عليه منع المدعي من مواصلة انشاء الممر على بعد 60 م اين قام بوضع حواجز من القصب و اوتاد خشبية علما ان الممر المنشئ مجسد في المخطط البياني لمديرية مسح الاراضي و ان المدعي هو الذي اعاد ترميمه مما كلفه نفقات باهضة ، حسبما تدل عليه وصولات دفع هذه النفقات و عليه إتمس إلزام المدعى عليه بإزالة حواجز القصب و الاوتاد الخشبية التي تعيق مواصلة انشاء الممر من طرف المدعي و احتياطيا تعيين خبير للتحقق من مزاعم الطرفين .  
- اجاب المدعى عليه - السيد عمال حمادي - ان قرية هنية استفادت مؤخرا من شبكة توصيل الغاز الطبيعي ، مما ادى الى فتح عدة ممرات ببلدية ذراع الميزان لتسهيل عمل عمال سونلغاز و ان الممر الذي تم فتحه في ملكية المدعي و عائلته - عمال حمادي - لم يتم بملكية المدعي ، غير ان هذا الاخير استغل هذا الممر ليقوم باتصاله بمسكنه و مسكن زوجته ، في حين انه ليس للمدعي و

13/03497  
14/00618

صفحة 1 من 6

المدعي عليه ممرا مشتركا ، بل ان ملكية المدعى عليه جاءت بعد ملكية المدعي و من الجهة العلوية وانه لم يمنع المدعي مواصلة فتح الممر ، اما عن الحواجز القصبية فهي موجودة منذ عدة سنين و ليس للمدعى عليه أي علاقة بها ، بل ان الممر الذي فتحه المدعي ينصب مباشرة نحو مسكنه ، في حين ان للمدعي و اخواته ممر مستقل عن ممر المدعي عليه الذي تم فتحه مؤخرا و عليه التمس اصلا رفض الدعوى لعدم التأسيس و احتياطيا تعيين خبير للتأكد ان كان للمدعي ممر يصله بمسكنه أم لا .

– رد المدعي ان دعواه ترمي الى مواصلة الممر الذي أنشأه ليصله بمسكن أمه باعتبارها امرأة مسنة و مريضة ، و ان الحواجز القصبية توجد داخل ملكية المدعي عليه و تعيق مواصلة الممر و اعترف المدعي انه انتهى من فتح الممر الذي يوصله الى مسكنه ، الا ان مسكن امه جاء بعد مسكنه و مسكن المدعي عليه و اشار الى انه بعد موافقة المدعي عليه على مواصلة فتح الممر ، سوف يقوم بإزالة العوائق على نفقته الخاصة .

– بتاريخ 2012/12/06 اصدرت محكمة ذراع الميزان حكما قضى بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة و تحميل المدعي بالمصاريف القضائية .

– بتاريخ 2013/01/23 إستأنف المدعي . ، الحكم السالف الذكر بواسطة وكيله الاستاذة ، و بعد تذكيره بالوقائع ، التي سبق عرضها اعلاه ، اكد ان جوهر النزاع ينصب حول مواصلة فتح الممر من طرفه بعد ازالة الحواجز التي وضعها خصمه المستأنف عليه ، و انه انفق مصاريف باهضة دون ان يتمكن من اوصول الممر الى مسكنه بسبب الحواجز ، و ان قاضي الدرجة الاولى تجاهل المصلحة التي تنص عليها المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مشيرا انه هو الذي فتح الممر على نفقته الخاصة و استفاد منه معظم الجيران و من بينهم والدته غير ان الممر لم يصل إليها بسبب الحواجز و عليه التمس بعد قبول الاستئناف شكلا ، في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد بالزام المستأنف عليه بإزالة الاوتاد الخشبية و الحواجز القصبية التي تعيق مواصلة انشاء الممر ، و احتياطيا تعيين خبير للتحقق من مزاعم الطرفين .

– اجاب المستأنف عليه ، بواسطة وكيله الاستاذة ، ان الطرفين جيران في الملكية و لكل واحد منهما ممر مستقل و اكد نفس الدفوع المقدمة امام المحكمة ، مضيفا ان المستأنف يريد مواصلة فتح الممر داخل ملكية المستأنف عليه معتثما فرصة فتح هذا الممر من طرف البلدية ليصله الى مسكنه ، علما ان مسكن المستأنف يوجد وراء ملكية المستأنف عليه و التي يبعد عنها بحوالي 200 م ، كما استشهد المستأنف عليه بالصورة رقم 1 الملتقطة من طرف المحضرة القضائية هردة نوار و التي تبين ان للمستأنف ممرين يصلان مباشرة الى مسكنه الخاص ، اما الصورتين رقم 3 و 4 فلا توجد بها اي حواجز او اوتاد خشبية تعيق مرور المستأنف الى مسكنه ، و اخيرا فإن المستأنف يهدف الى إلزام المستأنف عليه بإزالة الاوتاد من اجل مواصلة فتح الممر لوالدته مما يجعل صفته و مصلحته منعدمة و عليه التمس تأييد الحكم المستأنف .

– و في آخر مقال له ، تمسك المستأنف بدفوعه الاولى ، مضيفا ان مصلحته و صفته متوفرتين لان حق الارتفاق حق محمي لكل من له مصلحة ، و اكد طلباته السابقة .

– بتاريخ 2013/04/21 اصدر المجلس قرارا قضى بقبول الاستئناف شكلا ، و في الموضوع و قبل الفصل فيه تعيين الخبير ببدال مرزوق للقيام بمهمة الانتقال الى اماكن النزاع بقرية هنية (بذراع الميزان) معاينة الممر الذي شرع المستأنف به في انشائه ، وصفه و تحديده و تحديد طبيعته و القول هل انه يعبر ملكية المستأنف عليه حمايا ام لا او يحاذيها ام انه بعيدا عنها ، ثم القول ان كانت ملكية المستأنف محصورة- بعد تحديدها بالنسبة لملكية المستأنف عليه و القول هل ان هذه الاخيرة مثقلة بحق ارتفاق لفائدة المستأنف ام له ممر اخر ، ام ان الممر الجديد الذي شرع المستأنف في فتحه سوف يخدم ملكيته ام يخدم ملكية والدته فقط و اخيرا التاكيد من وجود حواجز قصبية و اوتاد خشبية تعيق مواصلة انشاء الممر ، من عدمها و تحديد مستوى تواجد هذه الحواجز بالنسبة للممر محل النزاع .

– بتاريخ 2013/11/11 اودع الخبير ببدال مرزوق تقريره لدى امانة ضبط المجلس تحت رقم



791.

- بتاريخ 2013/12/16 اعدا المستأنف حيا السيد [ ] السير في الدعوى بعد الخبرة ، بواسطة وكيلته الاستاذة [ ] ، و بعد تذكيره بالوقائع و الاجراءات ، نوّه بالنتائج التي توصل إليها الخبير بافدال مرزوق في تقريره و التي تفيد ان الممر محل النزاع يعبر ملكية الطرفين ، و ان المدعى عليه تعرض على مواصلة توسيع الممر دون وجه حق ، و فيما يخص الحواجز التي كانت موجودة على حدود الممر ، فان المدعى عليه قام بازالتها بعد صدور القرار القاضي باجراء خبرة ، و هو ما جعل المدعى يستصدر امرا من السيد رئيس المحكمة بتاريخ 2013/06/26 بغرض انتقال المحضر القضائي للماكن ، و قد عين هذا الاخير فعلا نزع القصب و الاوتاد الخشبية من طرف المدعى عليه ، كما لاحظ قريبا من الممر جذور مجمعة و اثار حرقها ، حسبما يدل عليه محضر المعاينة المؤرخ في 2013/07/07 ، مما يفيد سوء نية المدعى عليه ، و من خلال نتائج الخبرة يتضح ان للمدعي الصفة و المصلحة للمطالبة بتوسيع باقي الممر محل النزاع و ليس للمدعى عليه الحق في معارضته ، و على هذا الاساس التمس المصادقة على تقرير الخبير بافدال مرزوق و بالنتيجة إلزام المدعى عليه بعدم التعرض له في مواصلة توسيع الممر محل النزاع ، و إلزامه ايضا بأن يدفع للمدعي تعويضا قدره 100.000 دج مقابل الاضرار اللاحقة به و تحميله بالمصاريف القضائية بما في ذلك مصاريف الخبرة المقدرة بـ 40.000 دج.

- اجاب المدعى عليه في الرجوع بعد الخبرة ، على لسان وكيلته الاستاذة [ ] ، انه و بغرض تسهيل عملية إيصال الغاز الطبيعي لسكان قرية هنية ، تم توسيع الممر محل النزاع من طرف البلدية داخل ملكية [ ] و ملكية [ ] ، و هذا ما دفع بالمدعي في الرجوع الى إيصاله مباشرة بمسكنه ، حسب الصور المرفقة بمحضر المعاينة المؤرخ في 2013/02/17 و التي توضح الممرين اللذان يخدمان مباشرة مسكن المدعي في الرجوع ، كما ان المخطط البياني المرفق بتقرير الخبير بافدال مرزوق يبين ان ملكية المدعي في الرجوع لها ممر مستقل تفرع عن الممر الرئيسي ، و بالتالي ليس لهذا الاخير أي مصلحة في الدعوى الحالية ، بل ان المدعي في الرجوع يريد مواصلة فتح الممر لإيصاله بمسكن أمه المسنة حسبما ورد في حيثيات حكم محكمة ذراع الميزان المؤرخ في 2012/12/06 ، و عليه فان دعوى المدعي تهدف الى تقرير حق ارتفاق لأمه ، مما يجعله منعدم الصفة و اخيرا و ما دام ان ملكية المدعي غير محصورة حسب الخلاصة التي توصل إليها الخبير ، فان هذا الاخير ليست له أي صفة في الدعوى الحالية ، كما ان الخبير لم يجمع المهام المسندة له ، و من بينها التحقق هل ان الممر الجديد الذي تم فتحه من طرف المدعي سوف يخدم ملكية المدعي او يخدم ملكية والدته فقط و القول هل ان ملكية المدعي عليه مثقلة بحق ارتفاق لفائدة المدعي أم له ممر آخر ، و عليه التمس استبعاد تقرير الخبير بافدال مرزوق و بالتبعية القضاء بتأييد حكم محكمة ذراع الميزان الصادر بتاريخ 2012/12/06 و احتياطيا تعيين أي خبير مناسب للقيام بخبرة تكميلية من اجل التأكد من ان الممر الذي يريد فتحه المدعي ، يخدم ملكيته او ملكية والدته فقط .

- و بعد تبادل الطرفين لمذكراتهما ، تمسك كل واحد منهما بدفوعه و طلباته الاولى .

- و عند هذا الحد وضعت القضية في التقرير لجلسة 2014/02/23 ثم في المرافعة لجلسة 2014/03/02 و درجت في المداولة لآخر الجلسة من نفس اليوم للنطق بالقرار .

**\*\*وعليه فإن المجلس\*\***

- بعد الاطلاع على المواد 125 - 135 - 136 - 137 - 138 - 144 - 145/2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

- بعد الاطلاع على مذكرات الاطراف و الوثائق المقدمة للنقاش .

- بعد الاطلاع على القرار محل الترجيع الصادر عن مجلس الحال بتاريخ 2013/04/21

فهرس 13/1363 .

- بعد ايداع التقرير لدى أمانة ضبط المجلس طبقا للمادة 546 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .



- بعد الاستماع إلى الرئيسة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب .

- بعد المداولة القانونية .

في الشكل :

- حيث ان دعوى الرجوع بعد الخبرة جاءت افراغا للفراغ المتضمن في المسائل من مجلس  
الحال بتاريخ 2013/04/21 ، قد استوفت الاجراءات الشكلية المقررة قانونا ، مما يتعين قبولها  
شكلا

في الموضوع :

- حيث يستفاد من دراسة الملف ، ان المجلس اصدر قرارا بتاريخ 2013/04/21 قضى بقبول  
الاستئناف شكلا ، و في الموضوع و قبل الفصل فيه تعيين الخبير بفدال مرزوق للقيام بمهمة  
الانتقال الى اماكن النزاع بقرية هنية (بذراع الميزان) معاينة الممر الذي شرع المستأنف [ ]  
في انشائه ، وصفه و تحديده وتحديد طبيعته و القول هل انه يعبر ملكية  
المستأنف عليه [ ] او يحاذيها ام انه بعيدا عنها، ثم القول ان كانت ملكية المستأنف  
محصورة- بعد تحديدها بالنسبة لملكية المستأنف عليه و القول هل ان هذه الاخيرة مثقلة  
بحق ارتفاق لفائدة المستأنف ام له ممر اخر ، ام ان الممر الجديد الذي شرع المستأنف في  
فتحه سوف يخدم ملكيته ام يخدم ملكية والدته فقط و اخيرا التأكد من وجود حواجز قصبية  
واوتاد خشبية تعيق مواصلة انشاء الممر، من عدمها و تحديد مستوى تواجد هذه الحواجز  
بالنسبة للممر محل النزاع.

- حيث ان الخبير بافدال مرزوق انتهى في تقريره الى ان الممر محل النزاع يتفرع من الطريق  
الرئيسي و يؤدي الى جامع سيدي عيسى طوله 67,60 م و لا يقل عرضه عن مترين ، و انه  
ممر للراجلين يعبر عدة ملكيات بما في ذلك ملكية المدعي حماني اسماعيل و ملكية المدعي عليه  
حماني احمد ، كما عاين الخبير ان هذا الممر ليس ممرا جديدا بل هو ممر قديم ، و كل ما في  
الامر ان المدعي قام بتوسيع جزء منه غير ان المدعي عليه اعترض على توسيع باقي الممر ،  
اما عن الحواجز و الاوتاد التي تعيق مواصلة توسيع الممر ، فإن الخبير لم يعاين وجودها ، و  
عليه فإن هذه النتيجة تفيد ان الممر محل النزاع ليس ممرا جديدا مثلما يدفع بذلك المدعي عليه ،  
و تفيد ايضا ان هذا الممر يخدم ملكية المدعي حسيما يدل عليه المخطط البياني المرفق بتقرير  
الخبرة ، و عليه فإن توسيع الممر بغرض تركيب قنوات الغاز الطبيعي ، الذي استفاد به سكان  
المنطقة ، لا يشكل أي ضرر بالنسبة للمدعي عليه ، مما يجعل اعتراضه على هذا التوسيع ، غير  
مبرر و خاصة ان المدعي قام بتوسيع الممر على نفقته الخاصة ، و حتى اذا كان ذلك بغرض  
استفادة والدته المسنة من شبكة توزيع الغاز الطبيعي بحكم ان الممر يخدم ملكيتها فإن اعتراض  
المدعي عليه على توسيع الممر يبقى تصرف غير مبرر ، ما دام ان هذا التوسيع لا يضر  
بمصلحة المدعي عليه و لا يشكل أي تعدي على ملكيته بدليل ان الخبير لم يشر الى ان توسيع  
الممر يعبر ملكية المدعي عليه ، و عليه فإن المدعي لم يقرر أي حق ارتفاق لوالدته عبر ملكية  
المدعي عليه خلافا لما ذهب إليه قاضي الدرجة الاولى بل انه قام بتوسيع الممر الموجود اصلا ،  
بغرض استفادته و استفادة باقي الجيران من شبكة توزيع الغاز الطبيعي ، علما ان هذا الممر  
يحوزه المدعي مثلما يحوزه المدعي عليه ، بحكم انه يملك عليهما حالة الحصر لانه يربطهما  
بالطريق الرئيسي و تعبره قنوات صرف المياه القذرة ، و على هذا الاساس فإن دعوى المدعي  
الاصلية الرامية الى إزالة الحواجز و الاوتاد التي تعيق مواصلة فتح الممر دعوى مؤسسة ، و  
خاصة بعد ان ثبت من الملف ان هذه الاوتاد و الحواجز كانت موجودة و هي الواقعة التي لم  
ينكرها المدعي عليه ، غير ان هذا الاخير قام بنزعها بعد صدور قرار المجلس المؤرخ في  
2013/04/21 و هذا يظهر من خلال المعاينة التي اجرتها المحضرة القضائية شلالى نسيمة  
يوم 2013/07/07 بناء على امر صادر عن رئيس المحكمة بتاريخ 2013/06/26 .  
- حيث و بناء على ما تقدم ، فإن قاضي الدرجة الاولى قد جانب الصواب عندما قضى بإعدام  
صفة المدعي ، بعد ان تبين من الملف ان الممر محل النزاع يخدم ملكيته ، مما يجعل صفته و  
مصلحته قائمة ، كما تبين ان تعرض للمدعي عليه للمدعي ، في توسيع الممر تعرض غير مبرر  
طالما ان هذا التوسيع لا يمس ملكية المدعي عليه و لا يضر بمصلحته و منه يتعين إلغاء الحكم

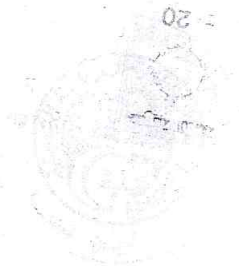
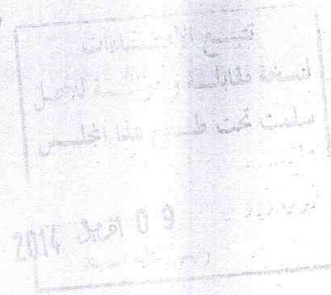
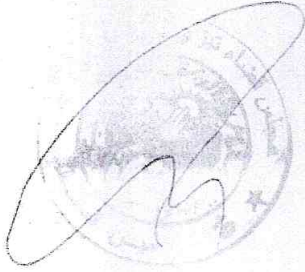
المستأنف و القضاء من جديد بالزام المدعى عليه بعدم التعرض للمدعي في توسيع الممر محل النزاع.  
- اما عن طلب التعويض ، فان المدعي في الرجوع لم يبرر الضرر المزعم اللاحق به نتيجة تعرض المدعى عليه ، مما يتعين رفض الطلب لعدم التأسيس.  
- حيث ان المصاريف القضائية بما في ذلك مصاريف الخبرة يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

**\*\* هـذـه الـأسـباب \*\***

قرر المجلس (الغرفة العقارية) علنيا حضوريا نهائيا و بعد مداولة القانونية في الشكل : قبول دعوى الرجوع بعد الخبرة  
في الموضوع : ا فراغ القرار الصادر عن مجلس الحال بتاريخ 2013/04/21 فهرس 13/1363 ، المصادقة على تقرير الخبير ببدال مرزوق المودع لدى امانة ضبط المجلس بتاريخ 2013/11/11 تحت رقم 791 و اعتمادا عليه القضاء بالغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة ذراع الميزان القسم العقاري بتاريخ 2012/12/06 فهرس 12/2070 و القضاء من جديد بالزام المدعى عليه في الرجوع [REDACTED] بعدم التعرض للمدعي في الرجوع [REDACTED] في مواصلة توسيع الممر محل النزاع ، و رفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعدم التأسيس  
تحميل المدعى عليه في الرجوع بالمصاريف القضائية بما في ذلك مصارف الخبرة المقدرة ب 40000 دج (اربعين الف دينار جزائري )

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر(ة)





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.إ.م.إ.

نسخة تنفيذية مطابقة للأصل

مجلس قضاء: تيزي وزو

رقم الفهرس 14/00618

تاريخ القرار 2014/03/02

14/337

وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،  
تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا (القرار - الأمر)  
وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة  
وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة  
قانونية.

و بناءا عليه وقّع هذا (القرار - الأمر)

رئيس أمانة الضبط

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

مجلس قضاء: تيزي وزو  
الغرفة: العقارية

## قرار

إن مجلس قضاء تيزي وزو  
في الثاني عشر من شهر جويلية سنة ألفين واحد و عشرون  
برئاسة السيد (ة): مزعاش نسيمة  
وعضوية السيد(ة): سحنون منى  
وعضوية السيد(ة): كشرود نسيمة  
وبمحضر السيد (ة): هدا ج عاشور  
وبمساعدة السيد (ة): ايت حمو صبرينة

رئيسا  
مستشارا  
مستشارا مقرا  
نائب عام  
أمين ضبط

رقم القضية: 21/00372

رقم الفهرس: 21/01919

جلسة يوم: 21/07/12

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 21/00372

بين:

بين:

1) ( ) مرجع حاضر

العنوان: بقرية هنية بلدية ذراع الميزان

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): محامية لدى المجلس

من جهة

و بين:

1) ( ) مرجع ضده حاضر

العنوان: بقرية هنية بلدية ذراع الميزان

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): محامية لدى المجلس

من جهة أخرى

## \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس قضاء تيزي وزو تحت بتاريخ أعاد المدعي  
المباشر للخصام بواسطة محاميه الاستاذة ( ) السير في الدعوى  
ضد المدعي عليه ( ) المباشر للخصام بواسطة محاميه الاستاذة ( ) جاء  
فيها أنه سبق له أن رفع دعوى ضد المدعي عليه أمام محكمة ذراع الميزان القسم العقاري  
من أجل إزالة الحواجز التي تعيق مواصلة إنشاءه الممر و بتاريخ 2012/12/06 أصدرت  
محكمة ذراع الميزان حكم قضى برفض الدعوى لإنعدام الصفة وباستئنافه من طرف المعارض  
أصدر مجلس قضاء تيزي وزو قرار قضى بتعيين الخبير ببدال مرزوق وقد أودع الخبير خبرته  
لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 11/11/2013 و إثر إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ،  
أصدر المجلس قراره بتاريخ 2014/3/2 قاضيا بإفراغ القرار الصادر بتاريخ 2013/4/21 و  
المصادقة على خبرة الخبير ببدال مرزوق والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة  
ذراع الميزان المؤرخ في 2012-12-06 و القضاء من جديد بإلزام المدعي عليه بعدم التعرض  
للعارض في مواصلة توسيع الممر محل النزاع فإستخرج نسخة تنفيذية للقرار العقاري المؤرخ  
في 2014/3/2 و أن المعارض سعى لتنفيذ القرار العقاري المؤرخ في 2014/3/2 الممهور  
بالصيغة التنفيذية ، و بانتقال المحضرة القضائية شلالى نسيمة من أجل تنفيذ القرار العقاري  
المؤرخ في 2014/3/2 الممهور بالصيغة التنفيذية إتضح وجود إشكال في تنفيذ هذا الحكم إذ  
حررت المحضرة القضائية بتاريخ 2015/5/14 محضرا إشكال في التنفيذ حول النقاط التالية :  
- عدم بيان كيفية توسيع الممر، تحديد طولته و عرضه بدقة ، حتى لا يمس بملكية المدعي عليه  
حماني أحمد لعدم وضوح معالم القطعة الأرضية التي تعود لهذا الأخير.



- إعتراض شخص من الغيرو هو [REDACTED] ليس طرف في السند التنفيذي لتوسيع الممر كونه سيمس بملكيتيه .
- وجود قطعة أرضية مجاورة للممر تعود للمدعو [REDACTED] الذي كان غائبا عن أماكن التنفيذ الذي هو أخ المدعى عليه الذي عارض التنفيذ لعدم وضوح معالم القطعة الأرضية [REDACTED] من جهة الممر .
- وجود مجمعات إسمنتية لصرف المياه القذرة في الممر المراد توسيعه و أن توسيع الممر قد يؤدي إلى كسرها و إلحاق أضرار بمسكنه .
- و بذلك تعذر عليه التنفيذ لوجود اشكال عدم تحديد عرض و طول توسيع الممر و تم تحرير محضر بذلك فتعين انجاز خبرة أخرى لمعاينة الممر و تحديد عرضه و طوله التوسيع و التمس من المحكمة تعيين نفس الخبير أو أي خبير من أجل الانتقال لقرية هنية و معاينة الممر محل النزاع و بيان كيفية توسيع الممر و تحديد طوله و عرضه بدقة حتى لا يمس بملكية المستأنف عليه و الملكيات المجاورة و كذا معاينة المجمعات الإسمنتية الموجودة في الممر ، إلا أن محكمة ذراع الميزان بتاريخ 2016/01/28 قضت بعدم قبول الدعوى و هو الحكم محل الاستئناف الحالي من طرف العارض و قضى المجلس الموقر بتاريخ 2017/10/15 قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير ببدال مرزوق بمعاينة الممر محل النزاع الذي كان محل معاينة سابقا من طرفه بموجب خبرته المنجزة و المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2013/11/11 تحت رقم 791 و المعتمدة بموجب السند التنفيذي الصادر عن مجلس الحال بتاريخ 2014/03/02 لإيجاد حلول تقنية لتنفيذه بالشكل الذي لا يضر بملكية المدعى عليه و على الخبير المعين إبداء أية ملاحظات يراها مناسبة لحل الإشكال ، وانجز الخبير ببدال مرزوق خبرته و أودع تقرير خبرته لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2018/02/25 تحت رقم فهرس 258 و بإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة صدر قرار عن مجلس الحال قضى بتاريخ 2020/10/14 و قبل الفصل في الموضوع تعيين الخبير بوغارب مالك من أجل القيام بنفس المهام المنوه عليها في القرار المؤرخ في 10/15//2017 و قد أعد الخبير تقريره و اودعه لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2020/11/17 و الذي يتضح من خلاله
- 1- فيما يخص معاينة الممر الخبير أكد أن العارض يصبو إلى إصلاح و تهيئة الممر للوصول إلى ملكيته نظرا لحالة الممر السيئة .
  - 2- وفيما يخص إيجاد حلول تقنية لتنفيذ القرار المؤرخ في 2014/03/02 بشكل لا يضر بملكية المدعى عليه فالخبير بوغارب مالك عاين ملكية المدعي بأن ملكية المدعي محددة بسياس حديدي فاصل على واجهة الممر و هذا ما تأكده الصور المرفقة بالخبرة و من خلال المعاينة و القياس توصل الخبير إلى أن الممر محل النزاع يمكن إنجازه و تهيئته دون المساس و الإضرار بملكية المدعى عليه و بدون إشكال و بذلك الخبير بوغارب مالك أجاب على أسئلة المجلس الموقر متحريرا بدقة و الموضوعية لذلك يلتمس قبول دعوى الرجوع بعد الخبرة شكلا و موضوعا فراغ القرارين الصادرين قبل الفصل في الموضوع عن مجلس الحال المؤرخ في 2017/10/15 فهرس 17/2854 و القرار المؤرخ في 2018/10/14 فهرس رقم 18/02888 و المصادقة على تقرير خبرة الخبير بوغارب مالك المودعة لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2020/11/17 فهرس رقم 731 و بالنتيجة الزام المدعى عليه في الرجوع بعدم التعرض للعارض في توسيع و تهيئة الممر محل النزاع المتواجد في قرية هنية بلدية ذراع الميزان و تحميل المدعى عليه في الرجوع المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرتين المقدرة ب 850000 دج .
- و بعريضة مؤرخ في 2021-03-15 أجاب المدعى عليه دافعا أصلا بسقوط الخصومة عملا بأحكام المادة 223 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ذلك انه بالرجوع للقرار محل الإرجاع الحالي ، يتبين لعدالة المجلس انه صدر بتاريخ 2018/10/14 و أن المدعي في الإرجاع الحالي قام بإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة بتاريخ 2021/02/04 ، أي 03 سنوات بعد صدور القرار محل الإرجاع ، و احتياطيا في الموضوع أكد أن المدعي الحالي رفع دعوى ضد العارض للمطالبة بتعيين خبير من أجل إيجاد و تحديد كيفية توسيع الممر و تحديد طوله و





عرضه بدقة حتى لا يمس بملكية هذا الأخير و ملكية الغير و معاينة المجمعات الإسمنتية لصرف المياه الفذرة الموجودة في الممر المراد توسيعه وهذه الطلبات مستخلصة من محضر الإشكال في التنفيذ الذي حررته المحضرة القضائية الأستاذة شلالى نسيمة بتاريخ 2015/05/14 ، تنفيذاً للقرار النهائي الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو و المؤرخ في 2013/03/02 وأنه من خلال محضر الإشكال في التنفيذ المذكور أعلاه ، تبين أن العارض لم يعترض على تنفيذ القرار الممهور بالصيغة التنفيذية، بل أن الإشكالات التي أثارها المحضرة القضائية تتعلق بأشخاص آخرين و عوائق لا علاقة لها بالعارض و من جهة أخرى ذكرت المحضرة القضائية أن هناك شخص غريب عن السند التنفيذي اعترض التنفيذ كما أن العارض اعترض لدى إقدامها التنفيذ على ملكية شقيقه بوعلام المتواجد في فرنسا وهذا التصرف قانوني و مبرر بما أن السند التنفيذي لم يشمل ملكية هذا الأخير فدور العارض هو التدخل لتفادي

التعدي على ملكيته شقيقه و أنه بالنظر إلى النقاط و الإشكالات التي دونتها المحضرة في محضرها ، فلم يعرقل تنفيذ القرار الممهور بالصيغة التنفيذية مضيماً أن النزاع الحالي يتمحور حول رفع إشكال في تنفيذ القرار المؤرخ في 2014/03/02 و الذي حررت بشأنه المحضرة القضائية شلالى نسيمة محضر مؤرخ في 2015/05/14 و أن الخبير بوغارب المعين تجاوز المهلة الممنوحة له من طرف المجلس و التي حددت بثلاث أشهر ، من جهة و من جهة أخرى فان التوقف على هذه النتيجة يؤكد أن العارض لم يعترض على أي توسيع أو إصلاح الممر ، بل اعترض عملية التوسيع على حساب ملكيته و ملكية شقيقه بوعلام و أن العارض لا علاقة له بالعراقيل التي واجهت عملية تنفيذ القرار المؤرخ في 2014/03/02 و أن الخبير لم يتوصل إلى أن عملية التوسيع يجب أن تتم على حساب ملكية العارض و انه توصل إلى أن هذه الأخيرة محاطة بسياس يطل على الممر مما يجعله يتساءل عن جدوى الطلب المقدم من طرف المدعي الحالي و المتمثل في إلزامه بعدم التعرض في توسيع الممر و تهيئته و أن الطلب المذكور متناقض مع نتائج الخبرة التي لم تشر إلى التوسيع بل إلى إصلاح و تهيئة الممر و العارض لم يعترض على أية عملية تهيئة و إصلاح ، بل اعترض على التوسيع بشكل يلحق الضرر بملكية شقيقه و الطلب المقدم من طرف المدعي الحالي هو طلب جديد يقدم لأول مرة أمام المجلس الموقر و لا يمكن الاستجابة له و بذلك فقد اساء توجيه دعواه و تعسف في مقاضاته ملتصقا بالتصريح بسقوط الخصومة بعد مرور سنتين من تاريخ صدور القرار محل الإرجاع ، و بالنتيجة القضاء بعد إفراغ القرار المؤرخ في 2018/10/14 تحت رقم 08/02888 من الفهرس، بتأييد الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان المؤرخ في 2016/01/28 تحت رقم 16/324 من الفهرس احتياطياً في الموضوع القضاء بعد إفراغ القرار الصادر بتاريخ 2018/10/14 تحت رقم 18/2888 من الفهرس بالمصادقة على تقرير الخبير بوغارب مالك المودع كتابة ضبط المجلس بتاريخ 2020/11/17 تحت رقم 731 وبالنتيجة تأييد الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان و المؤرخ في 2016/01/28 تحت رقم 16/324 من الفهرس بإلزام المدعي في الإرجاع الحالي بالمصاريف القضائية .

و بعريضة مؤرخة في 2021-04-12 أجاب المدعي حيث أن ورد خطأ في الطلبات الختامية في عريضة رجوع الدعوى بعد الخبرة و سهوا لم يتم ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة ذراع الميزان المؤرخ في 2016/01/28 ملتصقا ان تكون الطلبات كالتالي :

- إفراغ القرارين الصادرين قبل الفصل في الموضوع عن الغرفة العقارية لمجلس الحال المؤرخين في 2017/10/15 فهرس 17/2854 و القرار المؤرخ في 2018/10/14 فهرس رقم 18/2888 و المصادقة على تقرير خبرة الخبير بوغارب مالك المودعة لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2020/11/17 فهرس 731 و اعتمادا عليه القضاء بإلغاء الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان ، القسم العقاري المؤرخ في 2016/01/28 و القضاء من جديد بإلزام المدعي عليه [ ] بعدم التعرض للعارض في توسيع و تهيئة الممر محل النزاع المتواجد في قرية هنية بلدية ذراع الميزان .

و ردا على الدفع الشكلي الخاص بسقوط الخصومة فيؤكد أن هذا الدفع مردود عليه بإعتبار أن الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع صدر بتاريخ 2018/10/14 و أن الخبير حرر تقريراً



لخبرته و أودعه لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2020/10/15 و أعاد العارض السير الدعوى بعد الخبرة بتاريخ 2021/02/04 و عليه تكون مدة سنتين المقررة السقوط الخصومة المقررة بموجب أحكام المادة 223 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم تستغرق بعد لوجود إجراء لاحق بعد صدور القرار و المتمثل في إيداع الخبرة مما يتعين رفض الدفع على هذا الأساس ، فضلا على ذلك فالخبير حرر فيما يخص تعذره مواصلة إتمام المهام المنوطة بموجب القرار الصادر بتاريخ 2018/10/14 بسبب جائحة كورونا و التدابير الصحية المفروضة في الفترة الممتدة ما بين 2020/03/18 إلى أوت 2020 مما يجعل الدفع بسقوط الخصومة و بان اعتراض المدعى عليه على التنفيذ كان قائما و هذا بإقرار منه و لم يقم بوض السياج إلا بعد صدور القرار محل الإشكال التنفيذ مما يجعل طلب العارض هو عدم التعرض ، في توسيع الممر و تهيئته مؤسس و ليس بطلب جديد و أنه يتمسك بكل ما جاء في كتابته السابقة و الحالية .

و بعريضة مؤرخة في 2021-04-12 أجاب المدعى عليه مؤكدا في عريضته السابقة .  
و بموجب عريضة مؤرخة في 2021-05-10 أجاب المدعى عليه مؤكدا ما جاء في سابق عرائضه .  
و بموجب عريضة مؤرخة في 2021-05-24 أجاب المدعى مؤكدا ما جاء في سابق عرائضه و بموجب عريضة مؤرخة في 2021-06-21 أجاب المدعى عليه مؤكدا ما جاء في سابق عرائضه .

و بعد اكتفاء الاطراف تم إيداع التقرير بأمانة ضبط الغرفة ضمن الأجل المنصوص عليه بالماد 546 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لتمكينهم من الإطلاع عليه و إبداء أية ملاحظات شفوية بشأنه بجلسة المرافعة تطبيقا لنص المادة 547 من نفس القانون.

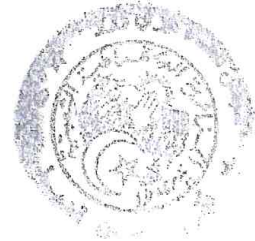
#### \*\* وعليه فإن المجلس \*\*

- بعد الاطلاع على عريضة الاستئناف و الوثائق المرفقة بها و العريضة الجوابية .  
- بعد الاطلاع على احكام قانون الاجراءات المدنية و الادارية لا سيما المواد من 13 الى 18،332 و من 412 الى 419 و من 338 الى 541 منه .  
- بعد ايداع التقرير المكتوب لدى امانة ضبط الغرفة قبل جلسة المرافعة في الميعاد المقرر قانونا .  
- بعد الاستماع الى المستشار المقرر في تلاوته لتقريره المكتوب اثناء المداولة .  
- بعد المداولة قانونا .  
في الشكل :

حيث ان دعوى الارجاج بعد خبرة رفعت في الاجال القانونية ووفقا للاجراءات و الاشكال القانونية المنصوص عليها في المواد من 332 الى 338 من قانون الاجراءات المدنية و الادارة مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .  
من حيث الموضوع :

حيث ثبت لهيئة المجلس ان المدعي في الرجوع رافع المدعى عليه في الرجوع أمام محكمة ذراع الميزان مطالبا بتعيين خبير أو نفس الخبير من أجل إيجاد حل لتحديد كيفية توسيع الممر و تحديد طوله و عرضه بدقة حتى لا يمس بملكية المدعى عليه و ملكية الغير و معاينة المجمعات الاسمنتية لصرف المياه القذرة الموجودة في الممر المراد توسيعه و بعد فشل عرض الوساطة على الاطراف طبقا لاحكام المادة 994 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .  
حيث أن المدعى عليه طالب بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة لديه ، و احتياطيا في حالة ما إر قضت المحكمة بخلاف ذلك و استجابات لطلب تعيين خبير فإنه يلتزم منحه مهلة إضافية تتمثل في القول هل المدعي محصورة للتحقق من جدوى توسيع الممر محل النزاع من عدمه و حفظ المصاريف .

حيث أنه و فضلا في الدعوى صدر الحكم المؤرخ في 2016-01-28 القاضي بعدم قبول الدعوى مع تحميل المدعي بالمصاريف القضائية .  
حيث أنه باستئناف الحكم صدر قرار عن مجلس قضاء الحال بتاريخ 2017-10-15 تحت رة





فهرس 17-2854 القاضي بقبول الاستئناف و موضوعا و قبل الفصل فيه تعيين الخبير بفدال مرزوق للقيام بمعاينة الممر محل النزاع الذي كان محل معاينة سابقا من طرفه بموجب خبرته المنجزة و المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2013/11/11 تحت رقم 791 و المعتمدة بموجب السند التنفيذي الصادر عن مجلس الحال بتاريخ 2014/03/02 لإيجاد حلول تقنية لتنفيذه بالشكل الذي لا يضر بملكية المدعى عليه و على الخبير المعين إبداء أية ملاحظات يراها مناسبة لحل الإشكال

حيث أن الخبير بفدال مرزوق اعد تقرير خبرته و اودعه امانة ضبط المحكمة بتاريخ 2018-02-25 تحت رقم فهرس 258.

حيث أنه بإعادة السير في الدعوى صدر القرار المؤرخ في 2018-10-14 الحامل لرقم فهرس 18-2888 و القاضي بقبول إعادة السير في الدعوى شكلا و قبل الفصل في الموضوع تعيين الخبير بوارغ مالك للقيام بذات المهام المحددة في القرار الصادر عن مجلس قضاء الحال بتاريخ 2017-10-15 فهرس 2854.

حيث أن الخبير بوغارب مالك اعد تقرير خبرته و اودعه امانة ضبط المحكمة بتاريخ 2020-11-17 تحت رقم فهرس 731.

حيث ان المدعي في الرجوع يلتزم قبول دعوى الرجوع بعد الخبرة شكلا و موضوعا ا فراغ القرارين الصادرين قبل الفصل في الموضوع عن مجلس الحال المؤرخ في 2017/10/15 فهرس 17/2854 و القرار المؤرخ في 2018/10/14 فهرس رقم 18/02888 و المصادقة على تقرير خبرة الخبير بوغارب مالك المودعة لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2020/11/17 فهرس رقم 731 و بالنتيجة الزام المدعى عليه في الرجوع بعدم التعرض للعارض في توسيع و تهيئة الممر محل النزاع المتواجد في قرية هنية بلدية ذراع الميزان و تحميل المدعى عليه في الرجوع المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرتين المقدرة ب 850000 دج .

حيث أن المدعي عليه في الرجوع يلتزم التصريح بسقوط الخصومة بعد مرور سنتين من تاريخ صدور القرار محل الإرجاع ، و بالنتيجة القضاء بعد إفراغ القرار المؤرخ في 2018/10/14 تحت رقم 08/02888 من الفهرس، بتأييد الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان المؤرخ في 2016/01/28 تحت رقم 16/324 من الفهرس احتياطيا في الموضوع القضاء بعد إفراغ القرار الصادر بتاريخ 2018/10/14 تحت رقم 18/2888 من الفهرس بالمصادقة على تقرير الخبير بوغارب مالك المودع كتابة ضبط المجلس بتاريخ 2020/11/17 تحت رقم 731 و بالنتيجة تأييد الحكم الصادر عن محكمة ذراع الميزان و المؤرخ في 2016/01/28 تحت رقم 16/324 من الفهرس بإلزام المدعي في الإرجاع الحالي بالمصاريف القضائية .

حيث ثبت للمجلس، الغرفة العقارية بعد الاطلاع على مجمل اوراق الملف، ان اصل النزاع بحق المرور .

حيث أنه بالرجوع لملف الدعوى يتبين أنه وقائع دعوى الحال تعود لوجود نزاع سابق بين طرفي الدعوى ا بين رافع المدعي المدعى عليه امام محكم ذراع الميزان من اجل توسيع الممر محل النزاع الحالي أين انتهت الدعوى بصدر قرار عن مجلس قضاء الحال بتاريخ 2014-03-02 فهرس 14-618 القاضي بقبول دعوى الرجوع بعد خبرة و موضوعا ا فراغ القرار الصادر عن مجلس الحال بتاريخ 2013-04-21 فهرس 13-1363 ، المصادقة على تقرير الخبير بفدال مرزوق المودع لدى امانة ضبط المجلس بتاريخ 2013-11-11 تحت رقم 791 و اعتماد عليه القضاء بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة ذراع الميزان القسم العقاري بتاريخ 2012-12-06 فهرس 12-2070 و القضاء من جديد بإلزام المدعى عليه في الرجوع بعدم التعرض للمدعي في الرجوع . في مواصلة توسيع الممر محل النزاع ، و رفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعد التأسيس ، و تحميل المدعى عليه فيالرجوع بالمصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة ، و الممهور بالصيغة التنفيذية . حيث أنه عند تنفيذ السند التنفيذي حررت المحضرة القضائية الأستاذة شلالى نسيمة محضر



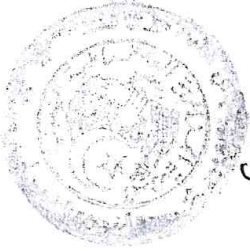
## ملحق رقم: 04

14-618 يكون وفقا للمسار المقترح من طرف الخبير بفدال مرزوق حسب تقريره المودع لدى  
امانة ضبط المجلس بتاريخ 25-02-2018 فهرس 258.  
تحميل المدعى عليه المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرتين .  
و تمال توقيع من طرف الرئيسة و المستشارة المقررة و امينة الضبط

أمين الضبط

المستشار(ة) المقرر(ة)

الرئيس(ة)





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.ا.م.إ.

مجلس قضاء: تيزي وزو

رقم الفهرس 21/01919

تاريخ القرار 2021/07/12

رعد / 21/8

نسخة تنفيذية مطابقة لأصل

وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،

تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا (القرار - الأمر)

وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة

وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة

قانونية  
وبناء عليه وقّع هذا (القرار - الأمر)

26 سبتمبر 2021

رئيس أمانة الضبط

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: تيزي وزو  
محكمة: تيزي وزو  
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة تيزي وزو بتاريخ: التاسع والعشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين و سبعة عشر برئاسة السيد (ة): محامي سهيلة قاضي و بمساعدة السيد (ة): زروقي سعدي أمين ضبط

رقم الجدول: 17/03032  
رقم الملف: 17/04708  
تاريخ الحكم: 17/10/29  
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1) المدعي:   
العنوان: الوكالة العقارية " لاكلومب " عمارة " س " الطابق السادس 06 الواقعة بتخصيص مالولي مدوحة ، بلدية و دائرة و ولاية تيزي وزو المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

بين /

وبين /

ضد /

1) المدعي عليه:   
العنوان: الوكالة العقارية " لاكلومب " عمارة " س " الطابق السادس 06 الواقعة بتخصيص مالولي مدوحة ، بلدية و دائرة و ولاية تيزي وزو

**\*\*بيان وقائع الدعوى\*\***

بموجب عريضة افتتاح الدعوى مودعة ومقيدة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ 09-07-2017 مسجلة تحت رقم 3032 أقام المدعي مباشرة للخصام بواسطة الأستاذ: دعوى قضائية ضد: جاء فيها أنه مالك لمسكن من نوع مزدوج يقع في تخصيص مالولي بمدوحة بلدية تيزي وزو عمارة س الطابق السادس بموجب دفتر عقاري رقم 10816 قسم 91 مجموعة ملكية 83 وان المدعى عليها جارته في نفس الطابق قامت بتحويل وتغيير فتحة التهوية في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة مطلة مباشرة على منزله وعلى غرفته دون وجه حق كما قامت باستحداث مدخنة كبيرة تمد مباشرة الى منزله والى شرفة غرفته بالغازات المحترقة، ارفق محضر اثبات حالة محرر من المحضر القضائي يثبت ذلك، وازداد ان كل طوابق العمارة لا يوجد فيها ولا في مخططاتها اي نوافذ ولا اي مدخنات ولا انابيب صرف الغازات المحترقة من ناحية المدعى عليها على طول ارتفاع البناية، وان تلك النوافذ والمدخنات المستحدثة تشكل مضار جوار غير مألوفة لمخالفتها مقتضيات المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28-05-2991 المتضمن القواعد العامة للتهينة والتعمير والبناء ولعدم احترام المقاييس القانونية المعمول بها، وعليه التمس من المحكمة قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع إلزام المدعى عليه بغلق النافذة المستحدثة مع المدخنة المنشأة المطلتين على منزل وشرفة المدعى تحت طائلة غرامة تهديدية بـ 8000 دج على كل يوم تأخير تسري من تاريخ تبليغ الحكم المرتقب الى غاية التنفيذ الفعلي له، وإلزامها بدفع مبلغ 01 دينار رمزي عن الاضرار اللاحقة بالمدعى.



حيث قام المدعي بتكليف المدعى عليها بحضور الجلسة بواسطة المحضر القضائي سيد عثمان حسين لطفي عن طريق التعليق في لوحة الاعلانات بمقر بلدية ومحكمة تيزي وزو، كما تم إرسال محضر التكليف بالحضور عن طريق رسالة مضمونة الوصول، طبقاً للمادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد أن تعذر على المحضر القضائي مقابلة المدعى عليها في مقر إقامتها، إلا أنها لم تحضر للجلسة ولم تجب على ادعاءات خصمها بالرغم من تأجيل القضية لهذا الغرض، مما يتعين الحكم في حقها بحكم غيابي طبقاً لنص المادة 292 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. عند هذا الحد وضعت القضية في النظر للحكم فيها طبقاً للقانون بالجلسة المحددة بتاريخ 29-10-2017.

### \*\*وعليه فإن المحكمة\*\*

بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى وما أرفق بالملف من وثائق. بعد الاطلاع على المواد 01، 03، 05، 07، 08، 09، 11، 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 25، 26، 29، 32، 36، 37، 272، 273، 274، 275، 276، 277، 292، 419، 511 إلى 520، 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بعد النظر في القضية طبقاً للقانون.

حيث ان المدعي رافع المدعى عليها والتمس إلزامها بغلق النافذة المستحدثة مع المدخنة المنشأة المطلتين على منزل وشرفة المدعي تحت طائلة غرامة تهديدية بـ 8000 دج على كل يوم تأخير تسري من تاريخ تبليغ الحكم المرتقب الى غاية التنفيذ الفعلي له، وإلزامها بدفع مبلغ 01 دينار رمزي عن الاضرار اللاحقة بالمدعي.

حيث ان المدعى عليه كلفت بالحضور تكليفا رسميا وصحيا عن طريق التعليق بلوحة الاعلانات بمقر بلدية ومحكمة تيزي وزو وكذا بارسال التكليف بالحضور عن طريق البريد المضمون إلا أنها لم تحضر للجلسة ولم تقدم جوابا مما يتعين الحكم عليها غيابيا طبقاً لنص المادة 292 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. حيث تعذر عرض اجراء الوساطة لغياب المدعى عليها.

من حيث الشكل:

حيث ان عريضة افتتاح الدعوى جاءت مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية مما يتعين معه على المحكمة التصريح بقبول الدعوى شكلا. من حيث الموضوع:

حيث تبين للمحكمة أن موضوع النزاع يتعلق بغلق المطل وبمضار الجوار.

حيث ثبت من خلال دعوى الحال ان المدعي مالك لمسكن من نوع مزدوج يقع بتخصيص مالولي مدوحة بلدية تيزي وزو بالعمارة س الطابق السادس كما ثابت من خلال الدفتر العقاري رقم 10816 قسم 91 مجموعة ملكية 83، وانه يدعي ان جاراته في نفس الطابق المدعى عليها غزراوي كريمة قامت بتحويل وتغيير فتحة التهوية في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة تطل مباشرة على غرفته كما قامت باستحداث مدخنة كبيرة تمد الغازات المحترقة مباشرة الى شرفة غرفته.

حيث ان المدعي ودعما لمزاعمه ارفق محضر اثبات حالة محرر من الاستاذ بتسمي امره بتاريخ 2017-05-28 يثبت انه عاين فتح نافذة بجوار شرفة الطالب حديثا لم تكتمل اشغال تهيئتها بعد وفتح انابيب لصرف الغازات المحترقة بجوار شرفة الطالب مع ارفاق المحضر بصور فوتوغرافية.

حيث انه من المقرر قانونا وفقا لاحكام المادة 709 من القانون المدني انه لا يجوز للجار ان يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن المترين وتقاس المسافة على ظهر الحائط الذي يوجد به المطل او من الحافة الخارجية للشرفة او من النتوء، وانه من الثابت قانونا ايضا طبقاً لنص المادة 711 من القانون المدني انه لا تشترط اي مسافة لفتح المناور التي تقام من

ارتفاع مترين من ارض الغرفة التي يراد انارتها و لا يقصد بها الا مرور الهواء ونفاذ النور دون ان يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور.

حيث ومن المقرر كذلك طبقا للمادتين 690 و 691 من القانون المدني انه يجب على المالك ان يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وبالمصلحة الخاصة وانه لا يجب على المالك ان يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك جاره و انه ليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير انه يجوز له ان يطلب ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف.

حيث أنه بالرغم من ان محضر المعاينة والصور الفوتوغرافية المرفقة به يتبين وجود مطل على مستوى بناء المدعى عليها المزعومة كما يتبين بجانبه وجود انبوب صرف الغازات المحترقة، غير أنه لا يمكن للمحكمة التأكد ان كانت تلك الفتوحات تطل مباشرة في ملكية المدعى أم لا، و إن كانت المدعى عليها قد احترمت المسافات القانونية عند إقامتها، وان التأكد من ذلك يعد مسألة مادية فنية و تقنية تحتاج إلى خبرة في المجال العقاري و طبقا لمقتضيات المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بتعين على المحكمة تعيين خبير في هذا المجال تسند له المهام المحددة ادناه.

حيث أنه وتطبيقا للمادة 129 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بتعين على الطرف الذي يهيمه التعجيل إيداع مبلغ قدره (20.000 دج) كتسبيق مالي عن مصاريف الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة.

حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل في النزاع.

**\*\*ولهذه الأسباب\*\***

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية في أول درجة علينا غيابيا:

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع وقيل الفصل فيه: تعيين الخبير العقاري مرزود سليمان الكائن مكتبه بشارع المحطة رقم 02 ذراع بن خدة تيزي وزو للقيام بالمهام التالية:

- استدعاء طرفي الدعوى قانونا والاطلاع على وثائقهم المرتبطة بالنزاع وسماع تصريحاتهم.
- الانتقال الى شقتي المدعي والمدعى عليها الواقعتين بتخصيص مالولي مدوحة بلدية تيزي وزو عمارة C الطابق 06، من اجل معاينتهما والتأكد ان قامت المدعى عليها باقامة فتوحات مواجهة لمسكن المدعي محالة طيب ام لا، و في حالة ثبوت وجودها تحديد تاريخ انشائها متى امكن ذلك مع تحديد عددها ونوعها وطبيعتها وموقعها بدقة وقياس المسافة الموجودة بين ظهر الحائط الذي توجد به هذه الفتوحات ومسكن المدعي وكذا قياس المسافة الموجودة بين كل فتحة و ارض الغرفة التي توجد بها.
- التأكد ايضا ان قامت المدعى عليها باخراج انبوب صرف الغازات المحترقة امام شرفة المدعي وهل ذلك يشكل ضررا له.

وعلى الخبير اقتراح الحل التقني الذي يراه مناسباً لإزالة هذه المضار مع إبداء اي ملاحظة مستخلصة في اماكن النزاع.

وعلى الخبير اعداد تقرير خبرة مفصل بالمهام المنجزة ورافقه بالصور الفوتوغرافية والمخططات البيانية، وكل الوثائق المعتمد عليها لانجاز مهامه، وايداعه بأمانة ضبط المحكمة خلال مهلة ثلاثة اشهر من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم، وعلى المدعي ايداع تسبيق مالي عن مصاريف الخبرة قدره (20.000 دج) بأمانة ضبط المحكمة.

وابقاء المصاريف القضائية محفوظة.

بذا صدر هذا الحكم وأفصح به جهازا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وتم التوقيع على أصله من طرفنا نحن الرئيسة وأمانة الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (5)

نسخة عادية

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

## حكم

مجلس قضاء: تيزي وزو  
محكمة: تيزي وزو  
القسم: العقاريبالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة تيزي وزو  
بتاريخ: الثالث والعشرون من شهر سبتمبر سنة ألفين وثمانية عشر  
برئاسة السيد (ة): محامي سهيلة قاضي  
و بمساعدة السيد (ة): عمران نصيرة أمين ضبطرقم الجدول: 18/02010  
رقم الفهرس: 18/03906  
تاريخ الحكم: 18/09/23  
مبلغ الرسم/ 1500 دج

صدر الحكم الأتالي بيانه

## بين السيد (ة):

1 (مخالفة طومر بن مرجع حاضرا  
العنوان: التعاونية العقارية لأكولومب عمارة "س" الطابق السادس 06 الواقعة  
بتخصيص مالولي مدوحة، بلدية و ولاية تيزي وزو  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): واسم

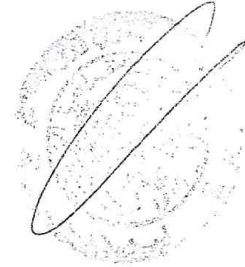
بين /

وبين /

## ضد /

1 (مخالفة تيزي وزو حاضرا  
العنوان: التعاونية العقارية لأكولومب عمارة "س" الطابق السادس 06 الواقعة  
بتخصيص مالولي مدوحة، بلدية و ولاية تيزي وزو  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): حاضرا  
\*\*بيسان وقائع الدعوى\*\*

بموجب عريضة رجوع الدعوى بعد الخبرة مودعة ومقيدة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ 25-04-2018 مسجلة تحت رقم 2010 أقام المدعي صاحب الدعوى بين يدي المحكمة مباشرة الخصام بواسطة الأستاذ (ة) المدعي الرجوع ضد المدعى الذي جاء فيها أنه أنه مالك لمسكن من نوع مزدوج دوبلاكس يقع بالتعاونية العقارية لأكولومب بموجب دفتر عقاري وان المدعى عليها جاراته بنفس الطابق وانها قامت بتحويل وتغيير فتح التهوية (المنور) في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة مطلة مباشرة على منزله وعلى غرفته دون وجه حق كما قامت باستحداث مدخنة كبيرة تمد مباشرة الى منزله والى شرفة غرفته بالغازات المحترقة، فرجع عليها دعوى قضائية انتهت بصدر الحكم محل الرجوع بتاريخ 29-10-2017 الذي قضى بتعيين الخبير العقاري مرزود سليمان للقيام بالمهام المحددة بمنطوق الحكم وان الخبير عاين وجود نافذة مستحدثة داخل المطبخ بطول 1 م وعرض 0.75 م مصنوعة من الالمنيوم مرتفعة على سطح الشقة بـ 1.35 م وان المسافة بين حافة شرفته وحافة النافذة عند الزاوية 0.70 م وتوصل اذا ان المدعى عليها قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة الى نافذة كبيرة ولا يفصلها عن شرفة المدعى سوى 0.70 م وبذلك يمكن للمدعى عليها ان تطل بكل سهولة الى غرفة المدعى عبر شرفته لان النافذة تعتبر مطل منحرفا يمد مباشرة الى شقة المدعى، كما عاين ايضا انها قامت باخراج انبوب صرف الغازات المحترقة امام شرفة المدعى موجه الى الاعلى في الجهة المعاكسة ولم توصلها بانبوب اطول الا بتوجيه من الخبير عند





خروجه للمعاينة، وان الحل التقني الذي اقترحه هو مجرد تعهد المدعى عليها بعدم تغيير سعة جهاز التسخين او استبداله بجهاز اكبر او بمدفأة ومن اجل تسهيل مرور الهواء والضوء الى المطبخ اقترح انشاء في الحافة الخارجية للنافذة حاجز متكون من مادة بناء بها فجوات لتسهيل مرور الهواء والضوء لكن هذا الجدار سيحجب النور عن غرفة المدعى لذلك الحل التقني الذي اقترحه الخبير ليس مناسباً وليس كافياً لازالة المضار وان الحل الأمثل هو ارجاع الحالة الى ما كانت عليه، وعليه التمس من المحكمة افراغ الحكم الصادر في 29-10-2017 والمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة الزام المدعى عليها بغلق النافذة المستحدثة مع المدخنة المنشأة المطلتين على منزل وشرفة المدعى مع ارجاعها الى حالتها الاصلية تحت غرامة تهديدية يومية قدرها 8000 دج عن كل يوم تاخير تسري من تاريخ تبليغ الحكم المرتقب الى غاية التنفيذ الفعلي له وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

حيث ردت المدعى عليها عن طريق دفاعها الاستاذة عامر العين فازية بمقال أهم ما جاء به أن الخبير توصل ان العارضة قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة الى نافذة موجهة مباشرة الى فراغ اما اذا حركت راسك الى اليمين فهي متجهة الى شرفة المدعى وليس الى غرفته باعتبار ان النافذة تعتبر مطل منحرف وسطح شقة المدعى تعلو سطح شقة العارضة بـ 1 متر، كما ان العارضة اقامتها للتهوية فقط والتخلص من الغازات المستعملة، وفيما يخص انبوب صرف الغازات فانه موجه الى الاعلى في جهة معاكسة للشرفة وتلك الغازات هي ناجمة عن جهاز تسخين الماء سعته 05 لتر وذلك لا يشكل اي ضرر للمدعى، وازداد ان الحلول المقترحة من الخبير هي جديّة وموضوعية باعتبار انه لا توجد اي مضار والخبير لم يعاين اي مدخنة ولا اي مطل يضر بالمدعى ذلك ان المادة 710 من القانون المدني تنص انه لا يجوز ان يكون للجار مطل منحرف على مسافة تقل عن 60 سم من حرف المطل، في حين ان الخبير وجد مسافة 70 سم، وبذلك يكون الخبير قد اجاب على كل تساؤلات المحكمة وان خبرته جديّة وموضوعية والتمس في الشكل القضاء بما هو قانوني وفي الموضوع افراغ الحكم الصادر في 29-10-2017 والمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة الحكم برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس والزام المدعى في الرجوع ان يدفع للعارضة مبلغ 200 الف دج تعويض عن المقاضاة التعسفية.

حيث عقب المدعى أن المدعى عليها أقرت أنها كانت مضطرة لإقامة النافذة لتسهيل مرور الهواء والتخلص من الغازات السامة مع أنبوب طرح الغازات على حافة شرفة غرفة نومه، كما ان تلك النافذة المستحدثة تطل بكل سهولة على غرفته، وبالنسبة لحل الخبير بانجاز حافة من مادة بناء بها فجوات في الواجهة الخارجية للعمارة فهو حل سيبقي النافذة المستحدثة موجودة والتي تشكل مضار الجوار لان لا وجود لها اصلا في البناية ومخططاتها وبالنسبة للغازات المنبعثة من الانبوب فانه لا يمكن للخبير ان يلزم المدعى عليها بعدم تغيير السخان، وان الحل الامثل للنزاع هو ارجاع الحالة الى ما كانت عليه وتمسك بسابق طلباته مع استبعاد دفع المدعى عليها.

حيث ردت المدعى عليها ان المدعى لم تعجبه الحلول المقترحة من الخبير وراح يقترح حلولاً لنفسه رغم ان الخبرة كانت جديّة والنتائج المتوصل اليها كانت موضوعية وتمسكت بسابق كتاباتها.

حيث بإكتفاء الطرفين لما قدموه من حجج و دفوع ووسائل وبعد ان تهيأت القضية للفصل فيها وضعت القضية في النظر للحكم فيها طبقاً للقانون بالجلسة المحددة بتاريخ 23-09-2018.

**\*\*وعليه فيان المحكمة\*\***

بعد الاطلاع على عريضة اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة والمقالات الجوابية، وما أرفق بالملف من وثائق.

بعد الاطلاع على المواد 01، 03، 05، 07، 08، 09، 11، 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 25، 26، 29، 32، 32، 36، 37، 272، 273، 274، 275،

## ملحق رقم: 06

276، 277، 288، 419، 511 الى 520، 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.  
بعد الاطلاع على احكام القانون المدني سيما المواد 691، 709، 710 منه.  
بعد النظر في القضية طبقا للقانون.

حيث ان المدعي أعاد السير في الدعوى بعد الخبرة ملتصقا افراغ الحكم الصادر في 29-10-2017 والمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة الزام المدعى عليها بغلق النافذة المستحدثة مع المدخنة المنشأة المظلتين على منزل وشرفة المدعي مع ارجاعها الى حالتها الاصلية تحت غرامة تهديدية يومية قدرها 8000 دج عن كل يوم تاخير تسري من تاريخ تبليغ الحكم المرتقب الى غاية التنفيذ الفعلي له وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

حيث ان المدعى عليها دفعت افراغ الحكم الصادر في 29-10-2017 والمصادقة على تقرير الخبرة و بالنتيجة الحكم برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس والزام المدعي في الرجوع ان يدفع للعارضة مبلغ 200 الف دج تعويض عن المقاضاة التعسفية.  
من حيث الشكل:

حيث أن دعوى الحال هي استمرار للدعوى الاصلية المنتهية الى صدور حكم قبل الفصل في الموضوع بتاريخ 29-10-2017 القاضي باجراء خبرة، وأن عريضة اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة جاءت مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية، مما يتعين معه على المحكمة التصريح بقبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا.

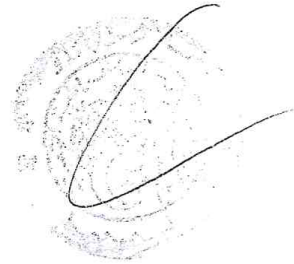
من حيث الموضوع:

حيث أن موضوع النزاع يتعلق بمضار الجوار غير المألوفة.  
حيث تبين للمحكمة انه سبق للمدعي ان رافع المدعى عليها زاعما أنها قامت بتحويل وتغيير فتحة التهوية في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة تطل مباشرة على غرفته كما قامت بتحويل وتغيير فتحة التهوية في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة تطل مباشرة على غرفته كما قامت باستحداث مدخنة كبيرة تمد الغازات المحترقة مباشرة الى شرفة غرفته، ولكون الامر يتعلق بواقعة مادية وتقنية بحثت اصدرت الحكمة حكمها بتاريخ 29-10-2017 فهرس 4708 قضت فيه قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير مرزود سليمان للقيام بالمهام المحددة بمنطوق الحكم السالف ذكره.

حيث ان الخبير انجز الخبرة المأمور بها وادع تقريره بتاريخ 25-12-2017 تحت رقم 1274.

حيث يتبين من خلال تقرير الخبرة، بعد المعاينات التي اجراها الخبير، ان شقة المدعي تقع بالمكان المسمى تخصيص مالولي مدوحة بلدية تيزي وزو التعاونية العقارية لأكولومب عمارة سي الطابق السادس تحمل رقم 18، وهي مجاورة لشقة المدعى عليها التي تقع بنفس الطابق وتحمل رقم 17، وعابن استحداث المدعى عليها لنافذة داخل المطبخ تطل مباشرة على فراغ، اي ان للنافذة مطل منحرف او نظرة منحرفة للجوار المدعي، وان هذه النافذة مصنوعة من الالمنيوم، مرتفعة على سطح الشقة بـ 1.35 م، والمسافة الموجودة بين حافة هذه النافذة الى زاوية حافة شرفة المدعي هي 70 سم، كما عابن ايضا ان المدعى عليها قامت باخراج انبوب صرف الغازات المحترقة امام شرفة المدعي وهو موجه للاعلى في جهة معاكسة للشرفة وان الغازات التي تخرج منه ناجمة عن جهاز تسخين ماء سعته 05 لتر والذي لا يشكل ضررا للمدعي، ولكن على المدعية عدم تغييره الى جهاز اكبر او استبداله بمدفئة، وبخصوص الحل التقني جاء بالتقرير انه من اجل تسهيل مرور الهواء والضوء الى مطبخ المدعى عليها يقترح الخبير انشاء في الحافة الخارجية للنافذة حاجز متكون من مادة بناء بها فجوات، وأرفق تقرير خبرته بصور فوتوغرافية موضحة.

حيث انه من الثابت قانونا طبقا للمادة 710 من القانون المدني انه لا يجوز ان يكون لجار على



جاره مطل منحرف على مسافة تقل على 60 سم من حرف المطل على ان هذا التحريم يبطل اذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام. حيث ولما تبين للمحكمة من خلال تقرير الخبرة أعلاه، ان الفتحة التي أنشأتها المدعى عليها لا تطل مباشرة على شرفة المدعي وانما لها مطل منحرف، ولما تبين أيضا أنها تبعد عن شرفة المدعي بـ 70 سم فإنه، فإنه وطبقا لنص المادة 710 أعلاه التي تشترط مسافة 60 سم بالنسبة للمطلات المنحرفة، يكون المطل المستحدث من طرف المدعى عليها قانوني، مما يتعين معه رفض طلب المدعي الرامي الى غلقه، وصرف النظر عن اقتراحات الخبير بخصوصه لعدم جدواها.

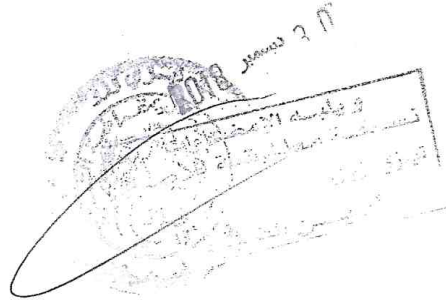
حيث ومن جهة اخرى وفيما يخص انبوب صرف الغازات المحترقة فإنه ولما توصل الخبير بتقرير خبرته انه موجه للأعلى في جهة معاكسة لشرفة المدعى اي انه غير موجه مباشرة لها، وان الغازات التي تخرج منه ناجمة عن جهاز تسخين ماء سعته 05 لتر والذي لا يشكل ضررا للمدعي، فإنه لم يثبت اي ضرر لحق بالمدعي، وان المادة 691 من القانون المدني تنص على انه يحق للجار رفع الأضرار التي تجاوزت الحد المألوف، اي تلك التي تتسم بنوع من الجسامة لتخرج عن نطاق المألوف، ولما كان الامر غير ذلك في قضية الحال، كما جاء بتقرير الخبرة، يتعين الحكم برفض طلب المدعي الرامي إلى غلق او ازالة الانبوب المستحدث. حيث ولما كانت الخبرة جديية وموضوعية واجابت على كل تساؤلات المحكمة، يتعين المحكمة المصادقة عليها وبالنتيجة الحكم برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس. حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى عملا بنص المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بما فيها مصاريف الخبرة المقدرة بمبلغ 35.000 دج.

**\*\*ولهذه الأسباب\*\***

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية في أول درجة علينا حضوريا: في الشكل: قبول الدعوى. في الموضوع: إفراغ الحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 29-10-2017 فهرس 4708 والمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير مرزود سليمان المودع بأمانة الضبط بتاريخ 25-12-2017 تحت رقم 17/ 1274. وبالنتيجة رفض الدعوى لعدم التأسيس. مع تحميل المدعي المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة المقدرة بمبلغ خمسة وثلاثون الف دينار جزائري (35.000 دج). هذا صدر هذا الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وتم التوقيع على أصله من طرفنا نحن الرئيسة وأمانة الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)





## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

## قرار

مجلس قضاء: تيزي وزو  
الغرفة: العقارية

نسخة عادية

إن مجلس قضاء تيزي وزو بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السادس والعشرون من شهر مارس سنة ألفين و تسعة عشر برئاسة السيد (ة): رحوي حورية وعضوية السيد(ة): كيشني سومية وعضوية السيد(ة): طيبي ليلي وبمحضرة السيد (ة): ميهوبي أحمد وبمساعدة السيد (ة): ادام وهيبة رئيسا مستشارا مقررًا مستشارًا نائب عام أمين ضبط

رقم القضية: 18/03760  
رقم الفهرس: 19/00885  
جلسة يوم: 19/03/26صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 18/03760  
بين:

1 ( ) : مستأنف عليه  
العنوان : بالتعاونية العقارية "la colombe" عمارة س الطابق السادس 06 الواقعة بتخصيص مالولي مدوحة بلدية وولاية تيزي وزو. المباشرة للخصام بواسطة الأستاذ (ة): (الضح ر) محامي لدى المجلس

ضد /

من جهة

و بين:

1 ( ) : مستأنف عليه  
العنوان : بالتعاونية العقارية "la colombe" عمارة س الطابق السادس 06 الواقعة بتخصيص مالولي مدوحة بلدية وولاية تيزي وزو. المباشرة للخصام بواسطة الأستاذ (ة): (الضح ر) محامية لدى المجلس

من جهة أخرى

## \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

- يستخلص من وقائع القضية أنه بتاريخ 25-04-2018 أعاد المدعي ( ) بواسطة دفاعه السير في الدعوى بعد الخبرة أمام القسم العقاري لمحكمة تيزي وزو ضد المدعى عليها ( )، أهم ما جاء فيها/ بأنه مالك لمسكن من نوع مزدوج دوبلاكس يقع بالتعاونية العقارية لأكولومب، عمارة س الطابق السادس 06، الواقعة بتخصيص مالولي مدوحة بلدية تيزي وزو التعاونية العقارية لأكولومب بموجب دفتر عقاري، و أن المدعى عليها جارتها بنفس الطابق قد قامت بتحويل وتغيير فتحة التهوية (المنور) في مطبخها واستحدثت نافذة كبيرة مطلة مباشرة على منزله وعلى غرفته دون وجه حق، كما قامت باستحداث مدخنة كبيرة تمد مباشرة إلى منزله و إلى غرفته بالغازات المحترقة، و أنه رافعها من أجل ذلك مما أسفر عن صدور الحكم محل دعوى الرجوع بتاريخ 29/ 10/ 2017 الذي قضى بتعيين الخبير العقاري مرزود سليمان للقيام بالمهام المحددة بمنطوق الحكم، و أن الخبير إنتقل للأماكن أين عاين وجود نافذة مستحدثة داخل المطبخ بطول 1 م وعرض 0.75 م مصنوعة من الألمنيوم مرتفعة على سطح الشقة ب 1.35 م، و أن المسافة بين حافة شرفته وحافة النافذة عند الزاوية هي 0.70 م، و توصل إلى أن المدعى عليها قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة إلى نافذة كبيرة لا يفصلها عن شرفة المدعى سوى 0.70 م، و بذلك فإنه يمكن للمدعى عليها أن تطل بكل سهولة على غرفة المدعى عبر شرفته لأن النافذة تعتبر مطل منحرفا يمد مباشرة إلى شفته، كما عاين الخبير أيضا بأنها قامت بإخراج



أنبوب صرف الغازات المحترقة أمام شرفة المدعي موجه إلى الأعلى في الجهة المعاكسة ولم توصلها بأنبوب أطول إلا بتوجيه من الخبير عند خروجه للمعينة، وأن الحل التقني الذي اقترحه هذا الأخير هو مجرد تعهد المدعي عليها بعدم تغيير سعة جهاز التسخين أو استبداله بجهاز أكبر أو بمدفأة، ومن أجل تسهيل مرور الهواء والضوء إلى المطبخ اقترح إنشاء في الحافة الخارجية للنافذة حاجز متكون من مادة بناء بها فجوات لتسهيل مرور الهواء والضوء لكن هذا الجدار سيحجب النور عن غرفة المدعي لذلك فإن الحل المقترح ليس مناسباً و غير كاف لإزالة المضار، و أن الحل الأمثل هو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وعليه التمس إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 29/ 10/ 2017، المصادقة على تقرير الخبرة، و بالنتيجة إلزام المدعي عليها بغلق النافذة و المدخنة المستحدثتين المطلتين على منزل و شرفة المدعي مع إرجاعها إلى حالتها الأصلية تحت غرامة تهديدية يومية قدرها 8000 دج عن كل يوم تأخير تسري من تاريخ تبليغ الحكم المرتقب إلى غاية التنفيذ الفعلي له، و تحميل المدعي عليه المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

- أجابت المدعي عليها عن طريق دفاعها بأن الخبير توصل إلى أنها قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة إلى نافذة موجهة مباشرة إلى فراغ أما إذا حركت رأسك إلى اليمين فهي متجهة إلى شرفة المدعي، و ليس إلى غرفته باعتبار أن النافذة تعتبر مطل منحرف و سطح شقة المدعي يعلو سطح شقة العارضة ب 1 متر، كما أنها كانت مضطرة لذلك أقامت هذه النافذة لتهوية المنزل و التخلص من الغازات المستعملة، و فيما يخص أنبوب صرف الغازات فإنه موجه إلى الأعلى في جهة معاكسة للشرفة و تلك الغازات هي ناجمة عن جهاز تسخين الماء سعته 05 لتر، و لذلك فإنه لا يشكل أي ضرر للمدعي، و أضافت بأن الحلول المقترحة من الخبير هي جدية و موضوعية باعتبار أنه لا توجد أي مضار ذلك أن المادة 710 من القانون المدني تنص أنه لا يجوز أن يكون للجدار مطل منحرف على مسافة تقل عن 60 سم من حرف المطل، في حين أن الخبير وجد مسافة 70 سم، و بذلك يكون الخبير قد أجاب على كل تساؤلات المحكمة، و منه التمس إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 29/ 10/ 2018، المصادقة على تقرير الخبرة، و بالنتيجة رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس، مع إلزام المدعي بأن يدفع لها 200.000 دج تعويض عن المقاضاة التعسفية، و تحميله المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

- بتاريخ 23/ 09/ 2018 أصدرت محكمة تيزي وزو حكماً تحت رقم فهرس 18/ 03906 قضت بموجبه بإفراغ الحكم الصادر عن المحكمة بتاريخ 29/ 10/ 2017 فهرس 4708 و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير مرزود سليمان المودع بأمانة الضبط بتاريخ 25/ 12/ 2017 تحت رقم 17/ 1274، و بالنتيجة رفض الدعوى لعدم التأسيس، مع تحميل المدعي المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة المقدرة بمبلغ خمسة و ثلاثون ألف دينار جزائري (35.000 دج).

- بتاريخ 09/ 12/ 2018 إستأنف المدعي الحكم السالف الذكر بواسطة دفاعه ملتصاً إلغاءه، و القضاء من جديد بإلزام المستأنف عليها بغلق النافذة المستحدثة مع المدخنة المنشأة المطلتين على منزله و شرفته، مع إرجاعها إلى حالتها الأصلية، تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 8000 دج على كل يوم تأخير تسري من تاريخ صدور القرار إلى غاية التنفيذ الفعلي له، و تحميلها المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة؛

- و بعد تذكره بمجمل وقائع و إجراءات القضية أوضح بأن الخبير و لدى معاينته لشقة المدعي عليها التي تحمل رقم 17 توصل إلى أن هذه الأخيرة قامت بتحويل فتحة المنور في مطبخها إلى نافذة بطول 1 متر و عرض 0,75 م، و بارتفاع عن سطح الشقة ب 1,35 م، و أنه لا يفصلها عن شرفة العارض سوى 0,70 م، كما قامت بإخراج أنبوب صرف الغازات المحترقة أمام شرفة المستأنف موجه إلى الأعلى في جهة معاكسة، و لم توصلها بأنبوب أطول إلا بتوجيه من الخبير عند خروجه للمعينة، و أن الخبير قام بكل المهام المكلف بها، و أن الحل التقني الذي اقترحه لإزالة هذه المضار هو مجرد تعهد من المستأنف عليها بعدم تغيير سعة جهاز التسخين أو استبداله بجهاز أكبر أو بمدفأة، و من أجل تسهيل مرور الهواء والضوء إلى المطبخ فقد اقترح إنشاء في الحافة الخارجية للنافذة حاجز متكور من مادة بناء بها فجوات لتسهيل مرور الهواء

والضوء لكن هذا الجدار سيحجب النور عن غرفة المستأنف، و أن الحل التقني الذي اقترحه الخبير هو بسيط لأنه مؤقت وظرفي وليس كافيا لإزالة مضر الجوار، و أن الحل الأمثل لهذا الوضع هو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من قبل، و أضاف بأن قاضي الدرجة الأولى استند بطريقة خاطئة على المادة 710 من قانون المدني لرفض طلبه رغم ثبوت فتح نافذة كبيرة بدل فتحة المنور ولكنها لا تطل على الطريق العام، ولم يأخذ بعين الاعتبار نصي المادتين 690 و 691 من القانون المدني، كما ثبت له أن هذه النافذة المستحدثة بقياساتها غير موجودة أصلا في مخططات البناء وتصاميمها، ولا وجود لمثيلاتها فيها، خاصة وأنها تضر كثيرا بالمستأنف، و أن هذه المضار تجاوزت الحد المألوف بما يلزم القاضي بمراعاة العرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة للأخرين، والغرض الذي خصصت له.

- و بجلسة 29 / 01 / 2019 أجابت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بأنه بالرجوع إلى النتائج التي توصل إليها الخبير و المهام المسندة إليه يتضح أنها جدية و التي على أساسها حكم قاضي الدرجة الأولى برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس، و أنه ليس كما يدعى المستأنف فحسب الخبير العارضة قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة إلى نافذة و الشيء الذي أكده الخبير و الصور الفوتوغرافية الملتقطة في الأماكن أن النافذة موجهة مباشرة إلى فراغ أما إذا حركت رأسك إلى اليمين فهي متجهة إلى شرفة المستأنف و ليس كما يدعي، و صف لذلك فإنها كانت مضطرة و للضرورة أقامت النافذة لتهوئة المنزل خاصة المطبخ لتسهيل مرور الهواء و التخلص من الغازات المستعملة، و فيما يخص أنبوب صرف الغازات فإن الخبير توصل إلى أن العارضة قامت بإخراج أنبوب صرف الغازات المحترقة أمام شرفة المستأنف و هذا الأنبوب موجه إلى الأعلى في جهة معاكسة للشرفة و أن نوعية الغازات الناجمة عن جهاز تسخين الماء سعته 05 لتر لا يشكل أي ضرر للمستأنف، و أن المستأنف يتناقض في إدعاءاته من جهة يلتمس المصادقة على تقرير خبرة الخبير مرزود و من جهة أخرى يعيب الخبرة في الحلول التقنية التي إقترحها الخبير، و أكدت بأن هذه الأخيرة هي جدية و موضوعية باعتبار أن لا يوجد أي مضار، و أن قاضي الدرجة الأولى طبق القانون تطبيق سليما ولاسيما نص المادة 710 من القانون المدني لأن المسافة المنصوص عليها في هذه المادة هي أن لا تقل 60 سنتمرا، و هنا نجد أن المطل منحرف و المسافة الموجودة بين حافة نافذة العارضة إلى زاوية حافة شرفة المدعي هي 70 سنتمرا، و المسافة الموجودة من منتصف حافة النافذة إلى منتصف حافة الشرفة هي 1.60 متر مما يجعل النافذة قانونية، و من خلال هذه النتائج الخبير قد أجاب على كل الأسئلة المطروحة عليه و أنجز مهمته على أحسن وجه، مما يتضح بأن الخبرة جاءت موضوعية و جدية و التي تثبت أن الدعوى الأصلية غير مؤسسة، و منه التمس تأييد الحكم المستأنف فيه في جميع مقتضياته، مع إلزام المستأنف بأن يدفع للعارضة مصاريف الدفاع المقدرة بـ 60000 دج.

- رد المستأنف بجلسة 12 / 02 / 2019 بأنه لا يعارض على تعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام المحددة بالحكم الصادر بتاريخ 29 / 10 / 2017، و عليه إلتمس إفادته بكافة طلباته.

- عقيبت المستأنف عليها بجلسة 26 / 02 / 2019 ملتزمة إفادتها بجميع طلباتها.

- و بعد إكتفاء الأطراف عن الجواب أدرجت القضية في التقرير، ثم في المرافعة لتوضع في المداولة للفصل فيها بجلسة 26 / 03 / 2019.

**\*\* وعليه فإن المجلس \*\***

بعد الإطلاع على عريضة الإستئناف و مقالات الرد.  
بعد الإطلاع على الحكم المستأنف و كافة الوثائق.  
بعد الإطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما المواد 13، 14، 15، 25، 28، 75، 125، 144، 288، 332، 333، 334، 335، 336، 339، 340، 543 و ما يليها.  
بعد الإستماع إلى السيدة كيشني سومية المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب طبقا للمادتين 547 و 549 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.



بعد الإطلاع على القانون المدني.  
بعد الإطلاع على القانون رقم 90/ 25 المؤرخ في 18/ 11/ 1990 المتضمن التوجيه  
العقاري.

بعد المداولة قانونا.

- من حيث الشكل:

حيث أنه لا يوجد بملف الدعوى ما يثبت تبليغ المدعي المستأنف بالحكم محل الإستئناف، مما  
يتعين معه اعتبار آجال الإستئناف مفتوحة.  
حيث أن عريضة الإستئناف جاءت مستوفية لكافة الشروط و الإجراءات الشكلية المستوجبة  
بالمادتين 540 و 541 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و تبعا لما سبق يتعين التصريح  
بقبول الإستئناف شكلاً.

- من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يهدف من الإستئناف الحالي إلى إلغاء الحكم المستأنف، و التصدي من جديد  
بالإزام المستأنف عليها بغلق النافذة و المدخنة المطلتين على مسكنه، مع إرجاعها إلى حالتها  
الأصلية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ثمانية آلاف دينار تسري إلى غاية التنفيذ الفعلي.  
حيث أن المستأنف عليها أجابت ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته، مع إلزام  
المستأنف بأن يدفع لها مصاريف الدفاع المقدرة بستين ألف دينار.  
حيث أن موضوع النزاع يتعلق أساسا بمضار الجوار ذلك أن المستأنف بصفته المدعي الأصلي  
رافع المدعى عليها من أجل إلزامها بغلق النافذة الكبيرة و المدخنة المستحدثتين في مسكنها و  
المظلة مباشرة على مسكنه، و إرجاع الأمكنة إلى حالتها الأصلية..  
حيث أن المحكمة فضلا منها في النزاع أصدرت حكمها بتاريخ 29/ 10/ 2017 تحت رقم  
فهرس 17/ 04708 الذي قضت فيه بتعيين الخبير مرزود سليمان للإنتقال إلى شقتي المدعي و  
المدعى عليها، من أجل معاينتهما و التأكد إن قامت المدعى عليها بإقامة فتوحات مواجهة لمسكن  
المدعى أم لا، و في حالة ثبوت وجودها تحديد تاريخ إنشائها متى أمكن ذلك، مع تحديد عددها و  
نوعها و طبيعتها و موقعها بدقة، و قياس المسافة الموجودة بين ظهر الحائط الذي توجد به هذه  
الفتوحات و مسكن المدعي، و كذا قياس المسافة الموجودة بين كل فتحة و أرض الغرفة التي  
توجد بها.

حيث أن الخبير المعين أعلاه أنجز تقرير خبرته و أودعه لدى أمانة ضبط المحكمة، و على إثره  
أعيد السير في الدعوى مما أسفر عن صدور الحكم محل الإستئناف بتاريخ 23/ 09/ 2018  
تحت رقم فهرس 18/ 03906 الذي قضى بإفراغ الحكم الصادر عن المحكمة بتاريخ 29/ 10/  
2017 فهرس 4708 و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير مرزود سليمان  
المودع بأمانة الضبط بتاريخ 25/ 12/ 2017 تحت رقم 17/ 1274، و بالنتيجة رفض  
الدعوى لعدم التأسيس، مع تحميل المدعي المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة المقدرة  
بمبلغ خمسة و ثلاثون ألف دينار جزائري (35.000 دج).

حيث أن المستأنف أسس إستئنافه على أنه أمام ثبوت استحداث المستأنف عليها نافذة كبيرة بدل  
فتحة المنور لا تبعد عن شرفته سوى ب 70 سم، و ثبوت إنشاء مدخنة لطرح الغازات المحترقة  
بجوار شرفته و تمد مباشرة إلى غرفته فإن الحل التقني لوضع حد لمضار الجوار هو إرجاع  
الحالة إلى ما كانت عليه من قبل، و أن المحكمة قد أخطأت لما إعتبرت بأن النافذة المستحدثة  
قانونية لأنها موجهة للطريق العام، كما أخطأت لما إعتبرت بأن الغازات المحترقة الموجهة  
لشرفته لا تشكل أي ضرر له، و بذلك فإنها قد استندت بطريقة خاطئة على المادة 710 من  
القانون المدني و لم تأخذ بعين الإعتبار أحكام المادتين 690 و 691 من القانون المدني.  
حيث أن المجلس و من خلال دراسته لتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير الأستاذ مرزود  
سليمان المودع بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 29/ 12/ 2017 تحت رقم 17/ 1274 تبين له  
بأن هذا الأخير إثر إنتقاله لأماكن النزاع عاين بأن سطح شقة المدعي تعلو سطح شقة المدعى  
عليها بمترو واحد، و أن المدعى عليها قد قامت بتحويل فتحة المنور التي كانت صغيرة إلى نافذة  
من الألونيوم طولها 1 م، عرضها 0.75 م، إرتفاعها عن السطح هو 1.35 م و أنها موجهة

مباشرة إلى فراغ أما إذا حركت رأسك إلى اليمين فهي متجهة إلى شرفة المدعي، كما قامت بإخراج أنبوب صرف الغازات المحترقة أمام شرفة المدعي و أن هذا الأنبوب موجه إلى الأعلى في الجهة المعاكسة للشرفة.

حيث أن الخبير توصل إلى أن النافذة المستحدثة أعلاه تعتبر مطل منحرف و أن المسافة الموجودة بين النافذة إلى زاوية حافة شرفة المدعي تقدر ب 0.70 م، أما المسافة بين حافة النافذة و منتصف حافة الشرفة فتقدر ب 1.60 م، و بذلك فإن هذه النافذة جاءت موافقة للشروط المستوجبة بالمادة 710 من القانون المدني، ما يجعلها قانونية.

حيث و فيما يخص أنبوب صرف الغازات المحترقة فقد عاين الخبير بأنه موجه للأعلى في جهة معاكسة لشرفة و أنها غازات ناجمة عن جهاز تسخين ماء سعته 05 لتر، و هذا مما لا يشكل ضررا للمستأنف الحالي.

حيث أن الخبرة جاءت واضحة و شاملة لجميع جوانب النزاع، كما أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه على أحسن وجه، و منه يتعين المصادقة عليها و اعتماد نتائجها. حيث أن نتائج الخبرة المذكورة أعلاه قد أثبتت غياب مزار الجوار غير المألوفة المدعي بها من طرف المستأنف، ما يجعل طلبه غير مؤسس يتعين رفضه لمخالفته أحكام المادة 691 من القانون المدني.

حيث و للأسباب المذكورة أعلاه يكون قاضي الدرجة الأولى و بتسببيه للحكم و قضائه بما ذكر أعلاه يكون قد أحسن في تقدير الوقائع و في تطبيق القانون، و بالنتيجة يتعين القضاء بتأييد حكمه.

حيث أن المستأنف عليها طالبت بالمصاريف القضائية المشتملة على أتعاب الدفاع المقدرة بمبلغ ستون ألف دينار ما يمثل أتعاب الدفاع على مستوى المحكمة و المجلس، و لإثبات ذلك استدلّت بوصول محرر من طرف دفاعها بتاريخ 29/ 01/ 2019.

حيث أن المجلس و بعد دراسته للملف تبين له بأن أتعاب الدفاع قد حددها المرسوم التنفيذي رقم 11/ 375 المؤرخ في 12/ 11/ 2011 المحدد لشروط و كفاءات دفع أتعاب المحامي المعين في إطار المساعدة القضائية في المواد العقارية، و الذي قدر أتعاب الدفاع في الدعوى العقارية على مستوى المحكمة بمبلغ 12000 دج و مبلغ 14000 على مستوى المجلس، و بالتالي فإن المبلغ المستحق دفعه هو 26.000 دج.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### \*\* لهذه الأسباب \*\*

- قضى المجلس الغرفة العقارية علنيا، حضوريا، نهائيا و بعد المداولة قانونا.
- في الشكل: قبول الاستئناف.
- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة تيزي وزو بتاريخ 23/ 09/ 2018 تحت رقم الفهرس 18/ 03906.
- تحميل المستأنف المصاريف القضائية بما فيها أتعاب الدفاع المقدرة ب ستة و عشرين ألف دينار جزائري (26.000 دج).

تم التوقيع من طرف الرئيسة و المستشارة المقررة و أمينة الضبط.

أمين الضبط

المستشار(ة) المقرر(ة)

الرئيس(ة)

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية

I. الكتب

1. إبراهيم أبو النجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1997.
2. ابراهيم منصور اسحاق، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة العاشرة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
3. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015.
4. بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
5. بناسي شوقي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري: دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري واجتهادات القضاء الفرنسي، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
6. بوشينة حسين، صقر نبيل، الدليل العملي للمحامي في المواد المدنية: تحرير العرائض مبادئ عامة في تحرير العرائض، دار الهدى، الجزائر، 2007.
7. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، (د.س.ن).
8. جعفر محمد سعيد، مدخل إلى العلوم القانونية: دروس في نظرية الحق، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014.
9. حسين كيره، الموجز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.
10. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة: عقد الشهرة-شهادة الحيازة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

11. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2013.
12. ديدان مولود، مقرر وحدتي: المدخل للعلوم القانونية ونظرية الحق، دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2005.
13. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012.
14. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: أحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997.
15. رمضان محمد أبو السعود ومحمد حسين منصور، المدخل إلى القانون: الكتاب الأول: القاعدة القانونية، الكتاب الثاني: نظرية الحق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
16. زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 1962.
17. زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، (د.س.ن).
18. سرايش زكريا، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (كتاب مدعم بالفقه الإسلامي)، دار بلقيس، دار البيضاء-الجزائر، 2017.
19. عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية: الفقه، القضاء، صيغ العقود والدعاوى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.
20. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية: حق الإنتفاع وحق الارتفاق، الجزء التاسع، دار الحياء التراث العربي، بيروت، (د.س.ن).



21. عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1988.
22. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1978.
23. عبد المنعم عبود، انقضاء الحقوق العينية المشاكلة العملية والحلول، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2011.
24. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الحقوق العينية العقارية: التأمين والرهن العقاري، الديون الممتازة، حق الإنتفاع، حقوق الإرتفاق، الوقف، حق التصرف في الأراضي الأميرية، دراسة مقارنة، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، (د.م.ن)، 2011.
25. علي حسين نجيدة، المدخل لدراسة القانون نظرية الحق، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.
26. علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن).
27. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية: الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية: الحقوق المتفرعة عن حق الملكية: دراسة موازنة، الطبعة الحادية عشرة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014.
28. فؤاد ضاهر، حقوق الإرتفاق في ضوء الإجتهد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2002.
29. فيلاي علي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
30. قصي سلمان، الحقوق العينية الأصلية دراسة مقارنة في الملكية وأسباب كسبها والحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء الأول، منشورات جامعة جيهان الخاصة، أربيل، 2011.

31. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية حق الملكية في ذاته-أسباب كسب الملكية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.
32. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها-أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
33. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية: أنواع الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية: الإنتفاع الإستعمال، السكنى، الحكر، الإرتفاق، الجزء الثاني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
34. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية الأصلية أسباب: كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية دراسة موازنة بالمدونات العربية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2001.
35. محمدي فريدة زاوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 1998.
36. محمود خيال، الحقوق العينية الأصلية، (د.د.ن)، (د.م.ن)، 1992.
37. معاشو عمار، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري (تطبيقاتها على: العقود الإدارية، قانون الأحزاب، نزع الملكية والضرائب)، دار الأمل، تيزي وزو، 1999.
38. منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.س.ن).
39. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
40. همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007.

41. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.

## II. الرسائل والمذكرات الجامعية

### أ. الرسائل الجامعية

1. العيفاوي كريمة، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحليّة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2020.

2. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2017.

3. بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017.

4. بوهالي نوال، نظام الكهرباء في ظل القانون رقم 02-01 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2020.

5. حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2018.

6. حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2020.

7. رياحي مصطفى، الإرتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015.

8. سردون محمد، النظام القانوني لممارسة الأنشطة المنجمية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياصب-سيدي بلعباس، 2016.

ب. المذكرات الجامعية

1. أنجشايري ربيعة، الحماية المدنية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2013.

2. بن سعدة حدة، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2007.

3. خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة-في التشريع الجزائري-، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، 2014.

4. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008.

5. زيدان محمد، حق الإرتفاق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2004.

6. فلاح عبد الحميد، الإرتفاق كقيد على الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي البلدية، 2000.

7. قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي البليدة، 2000.
8. معوش العيد، القيود الواردة على حق الملكية في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف الجزائر، 2012.
9. مقالاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.
10. وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2006.

### III. المقالات

1. العيفاوي كريمة وبواي دليلة، «دور ارتفاقات التعمير في حفظ النظام العام البيئي»، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 09، العدد 02، 2021 ص ص 1305-1329.
2. بلحاج العربي، «حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 34، العدد 04، 1996، ص ص 643-670.
3. بلفضل محمد وصوفي بن داود، «الترخيص المنجمي كآلية لممارسة النشاط وحماية البيئة»، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص ص 639-673.

4. بن جيلالي عبد الرحمن، «مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوى الإدارية الأخرى»، مجلة مفاهيم، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 03، العدد 01، 2020، ص ص 283-294.
5. بن حمود لطيفة وحوادق عصام، «قيود الجوار بسبب تلاصق الأملاك العقارية»، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 03، العدد 02، 2019، ص ص 61-89.
6. بن شرطيوة سناء، «دور ارتفاعات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 02، 2019، ص ص 159-173.
7. بن طيبة صونية، «ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي»، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، المجلد 09، العدد 11، 2016، ص ص 147-168.
8. بودريوة عبد الكريم، «اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير: دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية»، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس مستغانم، المجلد 01، العدد 01، 2013، ص ص 52-60.
9. جقبوبي حمزة، «ارتفاعات الطيران الجوي وأثرها على المحيط العمراني والبيئي في المناطق المحيطة بالمطارات»، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 11، العدد 01، 2021، ص ص 262-280.
10. خنوسي كريمة ومقدم رشا، «ارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، المجلد 57، العدد 02، 2020، ص ص 630-654.

11. رباحي مصطفى، «النظام القانوني لارتفاقات الكهرباء والغاز (دراسة حول إجراءات إعداد الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والغاز في ظل القانون رقم 01/02)»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد ب، العدد 46، 2016، ص 251-265.
12. سالمى موسى، «شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون الجزائري»، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، العدد 16، 2017، ص 477-487.
13. سبتي عبد القادر، «الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري»، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 03، 2021، ص 294-309.
14. سعيدان أسماء، «القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري»، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء الرابع، العدد 33، 2019، ص 53-80.
15. سقني سميرة وحمليل نواره، «إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية»، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 09، العدد 01، 2021، ص 01-25.
16. سقني سميرة وحمليل نواره، «مدى تطبيق فكرة مضار الجوار غير المألوفة في الارتفاقات»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، 2021، ص 261-278.
17. شريط وليد وبوزيفي شريفة، «الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء على ضوء القانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08»، مجلة البحوث السياسية والإدارية، جامعة زيان عاشور الحلفة، المجلد 03، العدد 02، 2014، ص 47-71.



18. صدوقي المهدي وآخرون، «دعوى الحيازة في التشريع الجزائري»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 03، العدد 05، 2019، ص ص 11-29.
19. عبيد ريم، «دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 17، العدد 01، 2017، ص ص 291-308.
20. غواس حسينة، «الحماية القانونية للممتلكات الثقافية العقارية على ضوء التشريع الجزائري»، مجلة المعيار، جامعة عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، المجلد 25، العدد 61، 2021، ص ص 624-645.
21. لعشاش محمد، «حق المطل في القانون المدني الجزائري»، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست، المجلد 11، العدد 01، 2022، ص ص 87-110.
22. مقدم رشا، «شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة»، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص ص 23-46.
23. ولد خصال محمد، «قيود الملكية العقارية الخاصة - قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة-»، مجلة معارف، جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة، المجلد 10، العدد 19، 2015، ص ص 23-61.

#### IV. مداخلة

- . عصام نجاح، «حقوق الإرتفاق الراجعة للانتفاع بالمياه»، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة قالمة يومي 25 و26 سبتمبر 2013.

V. النصوص القانونية

أ. التشريع الأساسي

- مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

ب. النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادر في 11 يونيو 1966 (معدّل ومتمّم).
2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 (معدّل ومتمّم).
3. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975. معدّل بالقانون رقم 79-09 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979، ج ر عدد 53، صادر في 31 ديسمبر 1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980. معدّل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، ج ر عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014. يتضمن قانون المالية لسنة 2015. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018. معدّل بالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، ج ر عدد 79، صادر في 30 ديسمبر 2018. يتضمن قانون المالية لسنة 2019. معدّل بالقانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 يونيو 2020، ج ر عدد 33، صادر في 04 يونيو 2020. يتضمن قانون المالية لسنة 2020.
4. أمر رقم 75-79 مؤرخ في 15 ديسمبر 1975، يتعلق بدفن الموتى، ج ر عدد 103، صادر في 26 ديسمبر 1975.

5. قانون رقم 83-17 مؤرخ في 16 يوليو 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر عدد 30، صادر في 19 يوليو 1983 (قانون ملغى).
6. قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر في 12 يونيو 1984 (معدّل ومتمّم).
7. قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26، صادر في 26 يونيو 1984. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر عدد 62، صادر في 04 ديسمبر 1991.
8. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990. معدّل ومتمّم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
9. قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990. معدّل بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، ج ر عدد 32، صادر في 25 مايو 1994. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15 غشت 2004. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018.
10. قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44، صادر في 03 غشت 2008.
11. قانون رقم 90-35 مؤرخ في 25 ديسمبر 1990، يتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، ج ر عدد 56، صادر في 26 ديسمبر 1990.

12. قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21، صادر في 08 مايو 1991. معدّل بالقانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004. يتضمن قانون المالية لسنة 2005. معدّل بالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر، ج ر عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007. يتضمن قانون المالية لسنة 2008. معدّل بالقانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، ج ر عدد 68، صادر في 31 ديسمبر 2013. يتضمن قانون المالية لسنة 2014.
13. قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، صادر في 17 يونيو 1998.
14. قانون رقم 98-06 مؤرخ في 27 يونيو 1998، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني، ج ر عدد 48، صادر في 28 يونيو 1998. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 2000-05 مؤرخ في 06 ديسمبر 2000، ج ر عدد 75، صادر في 10 ديسمبر 2000. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 08-02 مؤرخ في 23 يناير 2008، ج ر عدد 4، صادر في 27 يناير 2008. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 15-14 مؤرخ في 15 يوليو 2015، ج ر عدد 41، صادر في 29 يوليو 2015. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 19-04 مؤرخ في 17 يوليو 2019، ج ر عدد 46، صادر في 21 يوليو 2019.
15. قانون رقم 02-01 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر عدد 08، صادر في 06 فبراير 2002.
16. قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر العدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.
17. قانون 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلّق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، صادر في 19 فبراير 2003. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27

ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018.

18. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 43، صادر في 20 يوليو 2003. معدّل بالقانون رقم 06-07 مؤرخ في 13 مايو 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر عدد 31، صادر في 13 مايو 2007. معدّل بالقانون رقم 11-02 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13، صادر في 28 فبراير 2011.

19. قانون رقم 04-07 مؤرخ 14 غشت 2004، يتعلق بالصيد، ج ر عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.

20. قانون رقم 05-12 مؤرخ في 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر العدد 60، صادر في 04 سبتمبر 2005. معدّل ومتمّم بالقانون رقم 08-03 مؤرخ في 23 يناير 2008، ج ر عدد 4، صادر في 27 يناير 2008. معدّل ومتمّم بالأمر رقم 09-02 مؤرخ في 22 يوليو 2009، ج ر عدد 44، صادر في 26 يوليو 2009. معدّل بالقانون رقم 20-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، ج ر عدد 83، صادر في 31 ديسمبر 2020. يتضمن قانون المالية لسنة 2021.

21. قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

22. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

23. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر في 03 غشت 2008. معدّل بالقانون رقم 13-08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، ج ر عدد 68، صادر في 31 ديسمبر 2013. يتضمن قانون المالية لسنة 2014. معدّل بالقانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، ج ر عدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016. يتضمن قانون المالية لسنة 2017. معدّل بالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2017. يتضمن قانون المالية لسنة 2018. معدّل بالقانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019. يتضمن قانون المالية لسنة 2020.

24. قانون رقم 14-05 مؤرخ في 24 فبراير 2014، يتضمن قانون المناجم، ج ر العدد 18، صادر في 30 مارس 2014.

25. قانون رقم 18-04 مؤرخ في 10 مايو 2018، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والاتصالات الإلكترونية، ج ر العدد 27، صادر في 13 مايو 2018.

### ج. النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976. معدّل وامتّم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980. معدّل وامتّم بالمرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، ج ر عدد 34، صادر في 23 مايو 1993.

2. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991.

3. مرسوم تنفيذي رقم 92-371 مؤرخ في 10 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، ج ر عدد 74، صادر في 14 أكتوبر 1992.

4. مرسوم تنفيذي رقم 88-02 مؤرخ في 02 مارس 2002، يتعلق بارتفاقات الطيران، ج ر عدد 17، صادر في 06 مارس 2002.
5. مرسوم تنفيذي رقم 366-02 مؤرخ في 05 نوفمبر 2002، يحدد الارتفاقات المتعلقة بتركيب تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية و/أو استغلالها، ج ر عدد 73، صادر في 10 نوفمبر 2002.
6. مرسوم تنفيذي رقم 323-03 مؤرخ في 05 أكتوبر، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر عدد 60، صادر في 08 أكتوبر 2003.
7. مرسوم تنفيذي رقم 324-03 مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60، صادر في 08 أكتوبر 2003. معدّل وامتّم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 مؤرخ في 05 يناير 2011، ج ر عدد 1، صادر في 09 يناير 2011.
8. مرسوم تنفيذي رقم 429-06 مؤرخ في 26 نوفمبر 2006، يحدد دفتر الشروط المتعلقة بحقوق وواجبات منتج الكهرباء، ج ر عدد 76، صادر في 29 نوفمبر 2006.
9. مرسوم تنفيذي رقم 206-07 مؤرخ في 30 يونيو 2007، يحدد شروط وكفاءات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج ر عدد 43، صادر في أول يوليو 2007.
10. مرسوم تنفيذي رقم 331-10 مؤرخ في 29 ديسمبر 2010، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، ج ر عدد 03، صادر في 09 يناير 2011.
11. قرار وزاري مؤرخ في 20 نوفمبر 1991، يتعلق بملحقات السكة الحديدية وارتفاقاتها، ج ر عدد 32، صادر في 29 أبريل 1992. معدّل وامتّم بالقرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 2016، ج ر، عدد 22، صادر في 09 أبريل 2017.



12. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 يونيو 2011، يحدد محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله، ج ر عدد 14، صادر في 02 أكتوبر 2011.

VI. قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة

أ. قرارات المحكمة العليا

• القرارات المنشورة

1. قرار الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى رقم 38832، مؤرخ في 18/5/1985، المجلة القضائية، عدد 01، 1989.

2. قرار الغرفة العقارية للمجلس الأعلى رقم 54474، مؤرخ في 15/11/1989، المجلة القضائية، عدد 02، 1990.

3. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 148511، مؤرخ في 25/06/1997، المجلة القضائية، عدد 01، 1997.

4. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 148546، مؤرخ في 30/04/1997، المجلة القضائية، عدد 01، 1997.

5. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 148810، مؤرخ في 25/06/1997، المجلة القضائية، عدد 01، 1997.

6. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 167252، مؤرخ في 27/40/1998، المجلة القضائية، عدد 01، 1998.

7. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 181874، مؤرخ في 28/10/1998، المجلة القضائية، عدد 01، 1999.

8. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 179572، مؤرخ في 17/03/1999، المجلة القضائية، عدد 01، 1999.

09. قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 322836، مؤرخ في 2003/10/14، المجلة القضائية، عدد 02، 2003.
10. قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 282438، مؤرخ في 2004/04/28، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004.
11. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 249614، مؤرخ في 2004/06/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004.
12. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 232135، مؤرخ في 2004/06/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004.
13. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004.
14. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 299255، مؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2005.
15. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 303690، مؤرخ في 2005/05/18، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2005.
16. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 345069، مؤرخ في 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2006.
17. قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا، رقم 334050، مؤرخ في 2006/07/19، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2007.
18. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390680، مؤرخ في 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007.
19. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 390416، مؤرخ في 2007/02/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007.

20. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 393987، مؤرخ في 14/03/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2007.
21. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 404069، مؤرخ في 13/06/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2008.
22. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 423451، مؤرخ في 14/11/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2007.
23. قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 402711، مؤرخ في 19/03/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2008.
24. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 586490، مؤرخ في 11/03/2010، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2010.
25. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 593347، مؤرخ في 13/05/2010، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2010.
26. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 669946، مؤرخ في 14/04/2011، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2011.
27. قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 0962763، مؤرخ في 04/09/2014، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2014.
28. قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 0972048، مؤرخ في 19/02/2015، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2015.
29. قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 1054844، مؤرخ في 23/06/2016، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2016.
30. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1027082، مؤرخ في 12/01/2017، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2017.

31. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1047587، مؤرخ في 11/05/2017، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2017.

32. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1075019، مؤرخ في 12/10/2017، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2017.

33. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1202678، مؤرخ في 12/09/2019، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2019.

• القرارات غير المنشورة

1. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 41823، مؤرخ في 16/07/2008: [www.elmouhami.com](http://www.elmouhami.com) (تم تفحصه يوم 08/07/2019).

2. قرار الغرفة المدنية للحكمة العليا رقم 1180130، مؤرخ في 22/03/2018: [www.droit.mjjustice.dz](http://www.droit.mjjustice.dz) (تم تفحصه يوم 23 فيفري 2022)

3. قرار الغرفة المدنية للحكمة العليا رقم 112557، مؤرخ في 17/05/2018: [www.elmouhami.com](http://www.elmouhami.com) (تم تفحصه يوم 08 أبريل 2022)

ب. قرارات مجلس الدولة

1. قرار مجلس الدولة رقم 031027، مؤرخ في 11/04/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009.

2. قرار مجلس الدولة رقم 078902، مؤرخ في 31/01/2013، مجلة مجلس الدولة، عدد 11، 2013.

3. قرار مجلس الدولة رقم 075544، مؤرخ في 25/07/2013، مجلة مجلس الدولة، عدد 12، 2014.

4. قرار مجلس الدولة رقم 096327، مؤرخ في 19/03/2015، مجلة مجلس الدولة، عدد 13، 2015.

5. قرار مجلس الدولة رقم 103254، مؤرخ في 2015/04/23، مجلة مجلس الدولة، عدد، 13، 2015.

## VII. القواميس

1. القرام إبتسام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري: قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، البلدية، 1998.
2. موريس نخلة، روجي البعلبكي وصلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي: قاموس قانوني موسوعي شامل ومفصل عربي-فرنسي-انكليزي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
3. يوسف محمد رضا، الكامل الكبير زائد: قاموس اللغة الفرنسية الكلاسيكية والمعاصرة والحديثة فرنسي-عربي، الطبعة الرابعة، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 2001.

## ثانيا: باللغة الفرنسية

### I. Ouvrages

1. **ADJA Djillali et DROBENKO Bernard**, Droit de l'urbanisme (Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, le contentieux), BERTI Editions, Alger, 2007.
2. **BERNARD Antoine et HUYGHE Michel**, Expropriation des biens (procédures, principes d'indemnisation, comptabilité avec la convention européenne des droits de l'homme, fiscalité de l'expropriation), 11<sup>ème</sup> éd, Le Moniteur Editions, Paris, 2006.
3. **ATIAS Christian**, Droit civil-Les biens, 11<sup>ème</sup> éd, Litec, Paris, 2011.
4. **AUBY Jean-Marie et BON Pierre**, Droit administratif des biens (domaine, travaux publics, expropriation pour cause d'utilité publique), 3<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 1995.
5. **BIHR Philippe**, Droit civil général, 13<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 2000.
6. **BROUILLAUD Jean-Pierre**, Droit civil (les biens, les personnes, la famille), Hachette, Paris, 2000.

7. **BUFFELAN-LANORE Yvaine et LARRIBAU-TERNEYRE Virginie**, Droit civil (introduction, biens, personnes, famille), 17<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 2011.
8. **CARBONNIER Jean**, Droit civil (Les biens : monnaie, immeubles, meubles), T3, 16<sup>ème</sup> éd, PUF, Paris, 1995.
9. **CARBONNIER Jean**, Droit civil-Les biens, T3, 19<sup>ème</sup> éd, PUF, Paris, 2000.
10. **CHABAS François, MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon et MAZEAUD Jean**, Leçons de droit civil (biens, droit de propriété et ses démembrements), T2, 8<sup>ème</sup> éd, Montchrestien, Paris, 1994.
11. **CHAVEGRIN Pierre**, Des servitudes conventionnelles, imprimerie de G. silbermann, Strasbourg, 1844.
12. **CORNU Gérard**, Droit civil (introduction, les personnes, les biens), T1, 8<sup>ème</sup> éd, Montchrestien, Paris, 1997.
13. **ESMEIN Paul et PONSARD André**, Droit civil français, T3, 7<sup>ème</sup> éd, Librairies techniques, Paris, 1968.
14. **GOMEZ-BASSAC Valerie**, Droit civil (Les personnes, la famille, les biens), T1, Foucher, 2010.
15. **HESS FALLON Brigitte et SIMON Anne-Marie**, Droit civil (aide-mémoire), 10<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 2010.
16. **JOURDAIN Patrice**, Droit civil-Les biens, DALLOZ, Paris, 1995.
17. **LARROUMET Christian**, Droit civil-Les biens-Droits réels principaux, T2, 3<sup>ème</sup> éd, Economica, Paris, 1997.
18. **LIET-VEAUX George et THUILLIER Andrée**, Droit de la construction, 11<sup>ème</sup> éd, Litec, Paris, 1994.
19. **LOMBARD Martine**, Droit administratif, 3<sup>ème</sup> éd, DALOZ, Paris, 1999.
20. **MOREL JOURNAL Christel**, Droit général, 6<sup>ème</sup> éd, GALINO lextenso Editions, 2014.
21. **POULET-GIBOT LECLERC Nadine**, Droit administratif des biens, 2<sup>ème</sup> éd, Bréal, 2012.
22. **SCHILLER Sophie**, Droit des biens, 4<sup>ème</sup> éd, Dalloz, Paris, 2009.

23. **TERRÈ François et SIMLER Philippe**, Droit civil-Les biens, 5<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, Paris, 1998.
24. **VERGAUWE Jean-Pierre**, Les Relations De Voisinages, Larcier Editions, Bruxelles, 2008.
25. ———, urbanisme, Books LLC wiki series memphis, USA, 2011.
26. ———, les relations de voisinage (plantations, bornage, servitudes, distance, mitoyenneté, bruit...), 3<sup>ème</sup> éd, Le Particulier Editions, Paris, 2014.

## **I I. Thèses et mémoires**

### **A. Thèses**

1. **GOMA MACKOUNDI L Rodrigue**, L'expropriation pour cause d'utilité publique de 1833 à 1935 (législation, doctrine et jurisprudence avec des exemples des archives de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle), Thèse pour le doctorat en sciences juridiques, spécialité histoire du droit, université Nancy 2, 2010.
2. **LAMY-WILLING Sébastien**, La constructibilité des propriétés foncières entre la règle et le contrat, thèse pour le doctorat en droit, université Aix-Marseille, 2016.
3. **MEILLER Éric**, Contribution à la théorie des servitudes une approche objective du service foncier, thèse pour l'obtention du doctorat en droit, spécialité droit privé, université Jean Moulin Lyon3, 2009.

### **B. Mémoire**

1. **ELIÇAGARAY Fabien**, Le régime juridique des canalisations de transport de gaz, mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme d'ingénieur CNAM, spécialité géomètre et topographe, École supérieure des géomètres et topographes , 2016.

## **I I I . Articles**

1. **BELLENOUE Dominique**, «Maîtrise de l'urbanisation à proximité des ouvrages du réseau public de transport d'électricité (fiche N° 3 servitudes de type I4 servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine)», 2015, pp. 01-10, in



[http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=recherche&lang=fr&forcer\\_lang=true&recherche=servitudes+d%27electricit%C3%A9&onglet=document](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=recherche&lang=fr&forcer_lang=true&recherche=servitudes+d%27electricit%C3%A9&onglet=document)  
(consulté le 21/09/2021).

2. **BIJOU Pierre**, «Servitudes et grandeurs aéroportuaires», Revue juridique de l'ouest, N° 2, 1999, pp. 237-250.

3. **BOUYSSOU Fernand et GALAN Pierre**, «La non indemnisation des servitudes d'urbanisme», Revue droit et ville, T48, 1990, pp. 113-133.

4. **BRUGUTERE Jean-Michel**, «Du droit de passer sur un fonds voisin aux fins d'effectuer des réparations sur son propre fonds», Revue de la recherche juridique-droit prospectif, N° 77, 1999, pp. 121-138.

5. **COULET William**, «L'institution des servitudes d'intérêt public», Revue droit et ville, T30, 1990, pp. 93-110.

6. **DAGOT Michel**, «Servitudes et publicité foncière», Revue droit et ville, T30, 1990, pp. 61-89.

7. **DESPAX Michel**, «Servitudes autour des installations classées pour la protection de l'environnement», Revue droit et ville, T30, 1990, pp. 127-151.

8. **DUBOIS MAURY Jocelyne**, «Les servitudes d'utilité publique», 2007, in <http://outil2amenagement.cerema.fr/archives-les-servitudes-d-utilite-publique-sup-a635.html> (Consulté le 03/04/2022)

9. **JEAN-MEIRE Pierre**, «La servitude de passage longitudinale des piétons sur le littoral», [www.village-justice.com](http://www.village-justice.com), 2020, pp. 01-08, in <https://www.village-justice.com/articles/servitude-passage-longitudinale-des-pietons-sur-littoral,37361.html>  
(Consulté le 11/01/2022)

10. **Louis ROZES**, «Le passage sur la propriété d'autrui», Revue droit et ville, T30, 1990, pp.1-26.

11. **MÈMETEAU Gérard**, «L'actualité du droit des servitudes», Revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, N°4, Paris, 2008, pp. 613-634.

12. **MOULIN Caroline**, «Focus sur la disparition des actions possessoires», 2015, pp. 01-02, in [https://www.village-justice.com/articles/Focus-sur-disparition-des-actions,19997.html?fbclid=IwAR0yEYFUBO7-TSGXT\\_EbOYqI1DZX8FQ1HIId15tqrY8X8Duk3TAaf3CAEJtw](https://www.village-justice.com/articles/Focus-sur-disparition-des-actions,19997.html?fbclid=IwAR0yEYFUBO7-TSGXT_EbOYqI1DZX8FQ1HIId15tqrY8X8Duk3TAaf3CAEJtw) (Consulté le 25/05/2021).

13. **ROUVIERE Frédéric**, «Synthèse-Servitude du fait de l'homme», encyclopédies, pp. 01-16, in <https://www.lexis360.fr> (Consulté le 11/04/2018).

14. **SCABORO Romain**, «Le droit de propriété, un droit absolument relatif», Revue Droit et Ville, N° 76, 2013, pp. 237-255.

#### **IV. Textes juridiques**

1. Loi N° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans le domaine de justice et des affaires intérieures,

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=bKFLVheHnrHOz1NUUFYoyfW-c5JqEb-SEAz0MfC11vU=> (consulté le 25/05/2021)

2. Code de l'aviation civile français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

3. Code civil français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

4. Code de la défense français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

5. Code de l'énergie français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

6. Code de l'environnement français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

7. Code forestier français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

8. Code général des collectivités territoriales français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

9. Code de justice administrative français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
10. Code minier français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
11. Code du patrimoine français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
12. Code des postes et des communications électroniques français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
13. Code de procédure civile français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
14. Code rural et de la pêche maritime français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
15. Code du tourisme français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
16. Code des transports français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
17. Code de l'urbanisme français, <https://www.legifrance.gouv.fr>
18. Code de la voirie routière français, <https://www.legifrance.gouv.fr>

## V. Jurisprudence

1. Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 17 juin 1992, N° 90-19.610, in [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029293?dateDecision=17%2F06%2F1992+%3E+17%2F06%2F1992&isAdvancedResult=&page=11&pageSize=10&query=\\* &searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePagination=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029293?dateDecision=17%2F06%2F1992+%3E+17%2F06%2F1992&isAdvancedResult=&page=11&pageSize=10&query=* &searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT) (consulté le 23/04/2021).
2. Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 08 septembre 2016, N° 15-19.810, in [https://www.courdecassation.fr/decision/5fd92291b5d131013369c138?search\\_api\\_fulltext=&sort=&items\\_per\\_page=&judilibre\\_chambre=&judilibre\\_type=&judilibre\\_matiere=&judilibre\\_publication=&judilibre\\_solution=&op=&date\\_du=2016-09-08&date\\_au=2016-09-09](https://www.courdecassation.fr/decision/5fd92291b5d131013369c138?search_api_fulltext=&sort=&items_per_page=&judilibre_chambre=&judilibre_type=&judilibre_matiere=&judilibre_publication=&judilibre_solution=&op=&date_du=2016-09-08&date_au=2016-09-09) (consulté le 04/10/2021).

3. Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 17 novembre 2016, N° 15-23.140, in [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033432233?dateDecision=17%2F11%2F2016&isAdvancedResult=&page=4&pageSize=10&query=\\* &searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePagination=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033432233?dateDecision=17%2F11%2F2016&isAdvancedResult=&page=4&pageSize=10&query=* &searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT) (Consulté le 23/04/2021).

4. Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 24 octobre 2019, N° 18-20.119, in [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039307219?dateDecision=24%2F10%2F2019+%3E+25%2F10%2F2019&isAdvancedResult=&page=7&pageSize=10&query=\\* &searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePagination=DEFAULT](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039307219?dateDecision=24%2F10%2F2019+%3E+25%2F10%2F2019&isAdvancedResult=&page=7&pageSize=10&query=* &searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT) (Consulté le 22/04/2021).

5. Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 21 avril 2022, N° 21-14.596, in [https://www.courdecassation.fr/decision/6260f727b2c302277d9c199b?search\\_api\\_fulltext=destination+pere+de+famille&previousdecisionpage=0&previousdecisionindex=0&nextdecisionpage=0&nextdecisionindex=2](https://www.courdecassation.fr/decision/6260f727b2c302277d9c199b?search_api_fulltext=destination+pere+de+famille&previousdecisionpage=0&previousdecisionindex=0&nextdecisionpage=0&nextdecisionindex=2) (consulté le 06/05/2022).

## VI. Sites internet

1. Guide méthodologique de numérisation, servitude de type INT1 (servitudes relatives à la protection des cimetières), 2012.

[http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/DEPT073A/Publication/SUP\\_INT1.pdf](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/IHM/metadata/DEPT073A/Publication/SUP_INT1.pdf)

(consulté le 08/02/2022).

2. Guide méthodologique de numérisation, servitude de type AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits), 2011.

[https://www.ladrenne.fr/wpcontent/uploads/2021/02/1SUP\\_AC1.pdf](https://www.ladrenne.fr/wpcontent/uploads/2021/02/1SUP_AC1.pdf)  
(Consulté le 08/02/2022).

3. <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-forets-de-protection-pour-cause-d-utilite-r906.html> (consulté le 04/01/2022).

4. Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité), 2021.  
[http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche\\_i4\\_cle5de115.pdf?arg=177835386&cle=9c6f5e7f4ee2ce31a45e234ce561b2b1dc50f797&file=pdf%2Ffiche\\_i4\\_cle5de115.pdf](http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche_i4_cle5de115.pdf?arg=177835386&cle=9c6f5e7f4ee2ce31a45e234ce561b2b1dc50f797&file=pdf%2Ffiche_i4_cle5de115.pdf) (consulté le 25/09/2021).
  
5. Géo portail de l'urbanisme, numérisation des servitudes d'utilité publique (servitudes de type I6 : servitudes relatives à l'exploration et l'exploitation des mines et carrières), 2019.  
  
[http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche\\_i6\\_cle516974.pdf?arg=177835065&cle=373e39d7e64b0dcd919b1e4f4afcc758d3078c8b&file=pdf%2Ffiche\\_i6\\_cle516974.pdf](http://www.geoinformations.developpementdurable.gouv.fr/fichier/pdf/fiche_i6_cle516974.pdf?arg=177835065&cle=373e39d7e64b0dcd919b1e4f4afcc758d3078c8b&file=pdf%2Ffiche_i6_cle516974.pdf)  
(consulté le 13/11/2021).
  
6. <https://droit-tlemcen.over-blog.com/2017/12/-6.html>  
(Consulté le 30/02/2022)

# فهرس المحتويات

01	قائمة المختصرات.....
03	مقدمة.....
08	الباب الأول: الارتفاق حق عيني.....
10	الفصل الأول: ماهية حق الارتفاق.....
11	المبحث الأول: مفهوم حق الارتفاق.....
12	المطلب الأول: المقصود بحق الارتفاق.....
12	الفرع الأول: تعريف حق الارتفاق.....
12	أولاً: التعريف اللغوي لحق الارتفاق.....
13	ثانياً: التعريف الفقهي لحق الارتفاق.....
13	أ. التعريف الفقهي للإرتفاقات الخاصة.....
14	ب. التعريف الفقهي للإرتفاقات العامة.....
16	ثالثاً: التعريف القانوني لحق الارتفاق.....
16	أ. التعريف القانوني للإرتفاقات الخاصة.....
20	ب. التعريف القانوني للإرتفاقات العامة.....
23	الفرع الثاني: تمييز حق الارتفاق عن بعض الأنظمة المشابهة له.....
23	أولاً: تمييز الإرتفاقات الخاصة عن الأنظمة المشابهة لها.....
23	أ. تمييز حق الارتفاق عن حق الملكية العقارية.....
24	ب. تمييز حق الارتفاق عن حق الإنتفاع.....
25	ج. تمييز حق الارتفاق عن حقي الإستعمال والسكنى.....
25	ثانياً: تمييز الإرتفاقات العامة عن الأنظمة المشابهة لها.....
25	أ. تمييز الإرتفاقات العامة عن نزع الملكية.....
26	ب. تمييز الإرتفاقات العامة عن التأميم.....
28	ج. تمييز الإرتفاقات العامة عن المصادرة.....
29	د. تمييز الإرتفاقات العامة عن الإستيلاء المؤقت.....
29	ثالثاً: معيار تمييز الإرتفاقات العامة عن الإرتفاقات الخاصة.....
29	أ. التمييز وفقاً لمعيار التنظيم.....
30	ب. التمييز وفقاً لمعيار الهدف.....



30	ج. التمييز وفقا لمعيار المنفعة المقدمة للإدارة.....
31	د. التمييز وفقا لمعيار خضوع الإرتفاق للشهر العقاري.....
33	الفرع الثالث: خصائص حق الإرتفاق.....
33	أولا: خصائص الإرتفاقات الخاصة.....
33	أ. الإرتفاق حق عيني عقاري.....
34	ب. الإرتفاق حق تابع.....
35	ج. الإرتفاق حق دائم.....
35	د. الإرتفاق حق غير قابل للتجزئة.....
36	ثانيا: خصائص الإرتفاقات العامة.....
36	المطلب الثاني: نطاق حق الإرتفاق.....
36	الفرع الأول: صور الإرتفاقات الخاصة والعامة.....
37	أولا: الإرتفاقات الإيجابية والإرتفاقات السلبية.....
38	ثانيا: الإرتفاقات الظاهرة والإرتفاقات غير الظاهرة.....
39	ثالثا: الإرتفاقات المستمرة والإرتفاقات غير المستمرة.....
40	رابعا: الإرتفاقات الريفية والحضرية.....
41	الفرع الثاني: مصادر حق الإرتفاق.....
41	أولا: مصادر الإرتفاقات الخاصة.....
41	أ. الموقع الطبيعي للأمكنة.....
43	ب. الميراث.....
43	ج. التصرف القانوني.....
43	1. الوصية.....
44	2. العقد.....
46	د. التقادم.....
46	1. اكتساب حق الإرتفاق الظاهر بالتقادم.....
49	2. حيازة حق الإرتفاق ومدة التقادم المكسب.....
52	هـ. تخصيص المالك الأصلي.....
52	1. وجود عقارين مملوكين لمالك واحد.....

52	.....	2. وضع علامة ظاهرة تثبت وجود حق الارتفاق.....
53	.....	3. انتقال ملكية العقارين لشخصين مختلفين دون احداث تغيير بحالتهما.....
53	.....	4. عدم وجود شرط صريح يخالف ذلك.....
54	.....	ثانيا: مصادر الارتفاقات العامة.....
54	.....	أ. المصادر التشريعية.....
55	.....	ب. المصادر التنظيمية.....
56	.....	<b>المبحث الثاني: أنواع الارتفاقات الخاصة.....</b>
57	.....	<b>المطلب الأول: حق ارتفاق المرور.....</b>
58	.....	الفرع الأول: مرور الأشخاص، الماشية والمركبات.....
58	.....	أولاً: شروط حق ارتفاق المرور.....
59	.....	أ. وجود أرض منحسبة دون ممر يربطها بالطريق العام.....
61	.....	ب. أهمية الممر لاستغلال العقار.....
61	.....	ج. أن لا يكون المالك متسببا في الحصر.....
63	.....	د. أن يكون الممر ظاهرا.....
63	.....	ثانيا: أحكام حق ارتفاق المرور.....
63	.....	أ. ثبوت حق المرور نتيجة حالة الحصر.....
64	.....	ب. تعيين الممر وطريقة المرور فيه.....
65	.....	ج. مسألة التقادم في تعيين الممر.....
67	.....	الفرع الثاني: مرور المياه.....
67	.....	أولاً: حق ارتفاق المسيل.....
69	.....	ثانيا: حق ارتفاق قناة جر المياه.....
72	.....	<b>المطلب الثاني: حق ارتفاق المطل والحائط المشترك.....</b>
73	.....	الفرع الأول: حق ارتفاق المطل.....
73	.....	أولاً: المطلات.....
73	.....	أ. أنواع المطلات.....
74	.....	ب. شروط حق ارتفاق المطلات.....
78	.....	ج. حكم حق ارتفاق المطلات المفتوحة دون التقيد بالمسافة القانونية.....

79	..... ثانيا: المناور
79	..... أ. شروط حق ارتفاق المناور
80	..... ب. حكم حق ارتفاق المناور
81	..... الفرع الثاني: حق ارتفاق الحائط المشترك
81	..... أولا: شروط حق ارتفاق الحائط المشترك
82	..... ثانيا: أحكام حق ارتفاق الحائط المشترك
88	..... الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن حق الإرتفاق
89	..... المبحث الأول: أطراف حق الإرتفاق
90	..... المطلب الأول: حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق
90	..... الفرع الأول: حقوق مالك العقار المرتفق
90	..... أولا: حق القيام بالأعمال اللازمة
91	..... ثانيا: حق القيام بأعمال الصيانة
	..... ثالثا: ثبوت استعمال حق الإرتفاق في حالة تجزئة العقار المرتفق أو العقار
91	..... المرتفق به
93	..... الفرع الثاني: التزامات مالك العقار المرتفق
93	..... أولا: التقيد بشروط استعمال حق الإرتفاق
94	..... أ. تنفيذ حق الإرتفاق في حدود الغرض المطلوب
94	..... ب. عدم إضافة أعباء أخرى لحق الإرتفاق
95	..... ثانيا: تحمل نفقة الأعمال الضرورية لحق الإرتفاق
98	..... ثالثا: عدم اختراق حق الإرتفاق
99	..... المطلب الثاني: حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به
99	..... الفرع الأول: حقوق مالك العقار المرتفق به
100	..... أولا: جواز تغيير الموضع الأصلي لحق الإرتفاق
100	..... أ. وجوب استشارة مالك العقار المرتفق
101	..... ب. تغيير موضع حق الإرتفاق يحقق فائدة للعقار المرتفق به
101	..... ج. أن لا يحدث التغيير في موضع حق الإرتفاق ضرر بمالك العقار المرتفق
102	..... ثانيا: حق الاشتراك في ممارسة حق الإرتفاق

104	ثالثا: حق طلب إزالة حق الارتفاق على الأجزاء التي لا يشملها الارتفاق.....
105	الفرع الثاني: التزامات مالك العقار المرتفق به.....
105	أولا: عدم الانتقاص من حق الارتفاق.....
106	ثانيا: أعباء نقل حق الارتفاق.....
107	ثالثا: الأعباء الإضافية.....
107	رابعا: السماح بتمرير المياه.....
108	<b>المبحث الثاني: حماية حق الارتفاق وانقضائه.....</b>
109	<b>المطلب الأول: الحماية القضائية لحق الارتفاق.....</b>
110	الفرع الأول: الدعاوى المقررة لمالك العقار المرتفق.....
110	أولا: دعوى الإقرار بحق الارتفاق.....
111	ثانيا: دعاوى الحيابة المخولة لمالك العقار المرتفق.....
111	أ. مضمون دعاوى الحيابة وشروطها.....
114	ب. أنواع دعاوى الحيابة.....
114	1. دعوى استرداد الحيابة.....
115	2. دعوى منع التعرض.....
115	3. دعوى وقف الأعمال الجديدة.....
116	الفرع الثاني: الدعاوى المقررة لمالك العقار المرتفق به.....
117	أولا: دعوى انكار حق الارتفاق.....
118	ثانيا: دعاوى الحيابة المخولة لمالك العقار المرتفق به.....
118	ثالثا: تقرير حق التعويض لصاحب العقار المرتفق به.....
120	الفرع الثالث: التطبيقات القضائية لحق الارتفاق.....
121	أولا: نموذج تطبيقي عن حق ارتفاق المرور.....
121	أ. محتوى الحكم الابتدائي العقاري الصادر عن محكمة ذراع الميزان.....
121	ب. محتوى القرار التمهيدي العقاري الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو.....
122	ج. محتوى القرار النهائي العقاري الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو.....

124	د. مسايرة إجراءات النزاع بصدور قرار قضائي نهائي عن مجلس قضاء تيزي وز
124	ثانيا: نموذج تطبيقي عن حق ارتفاق المطل.....
124	أ. محتوى الحكم التمهيدي الابتدائي العقاري الصادر عن محكمة تيزي وزو.....
125	ب. محتوى الحكم العقاري النهائي الصادر عن محكمة تيزي وزو.....
126	ج. محتوى القرار العقاري الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو.....
126	<b>المطلب الثاني: حالات انقضاء حق الإرتفاق.....</b>
127	الفرع الأول: الحالات الخاصة لانقضاء حق الإرتفاق.....
127	أولا: انقضاء الأجل المتفق عليه.....
128	ثانيا: انقضاء حق الإرتفاق بتغيير الوضعية القانونية للعقار.....
128	أ. الهلاك المطلق للعقار المرتفق به.....
129	ب. اجتماع العقارين في يد مالك واحد.....
131	ج. زوال حق الإرتفاق لفقدان منفعته.....
133	ثالثا: انقضاء حق الإرتفاق بسبب عدم الاستعمال واستحالة ممارسته.....
133	أ. التقادم المسقط بسبب عدم ممارسة حق الارتفاق.....
136	ب. استحالة ممارسة حق الارتفاق.....
137	الفرع الثاني: الحالات العامة لانقضاء حق الإرتفاق.....
138	أولا: تعليق حق الارتفاق على شرط فاسخ وفسخ ملكية العقار المرتفق به.....
139	ثانيا: التنازل عن حق الإرتفاق.....
141	ثالثا: اتفاق مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به على إنهاء حق الإرتفاق
143	<b>الباب الثاني: الإرتفاق قيد على الملكية العقارية: الإرتفاقات المقررة للنفع العام...</b>
145	<b>الفصل الأول: أنواع الإرتفاقات المقررة للنفع العام.....</b>
146	<b>المبحث الأول: ارتفاقات المنفعة العامة في مجال التعمير.....</b>
147	<b>المطلب الأول: الارتفاقات المتعلقة بتنظيم التوسّع العمراني.....</b>

147	..... الفرع الأول: ارتفاق كثافة البناءات
148	..... أولاً: ارتفاق التراجع
150	..... ثانيا: ارتفاق العلو الأقصى للمباني
151	..... الفرع الثاني: ارتفاق عدم البناء
151	..... أولاً: ارتفاق عدم البناء حول الممتلكات العقارية الثقافية
154	..... ثانيا: ارتفاق عدم البناء حول الممتلكات العسكرية للدفاع الوطني
157	..... الفرع الثالث: ارتفاق الابتعاد
157	..... أولاً: ارتفاق الابتعاد عن الطرق سواء العادية أو السريعة
159	..... ثانيا: ارتفاق الإبتعاد لارتفاق المقابر
160	..... الفرع الرابع: ارتفاق حماية التراث الثقافي
164	..... <b>المطلب الثاني: الارتفاقات المتعلقة بحماية المناطق الطبيعية</b>
164	..... الفرع الأول: ارتفاق الساحل
167	..... الفرع الثاني: الإرتفاق البيئي
167	..... أولاً: فرض قيود تملك واستغلال المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة
170	..... ثانيا: فرض قيود استغلال الثروة الغابية
175	..... <b>المبحث الثاني: ارتفاقات المنفعة العامة في مجال الموارد والتجهيزات</b>
176	..... <b>المطلب الأول: الارتفاقات المتعلقة بموارد الطاقة</b>
176	..... الفرع الأول: ارتفاقات الكهرباء والغاز
177	..... أولاً: ارتفاق الارتكاز والإرساء
178	..... ثانيا: ارتفاق تمرير الخطوط العلوية
179	..... ثالثا: ارتفاق الغرز
179	..... رابعا: ارتفاق قطع الأشجار والتشذيب
180	..... خامسا: ارتفاق الغمر

180	سادسا: ارتفاق تمرير القنوات.....
180	سابعا: ارتفاق الدخول والمرور.....
183	الفرع الثاني: ارتفاقات المياه.....
183	أولا: ارتفاق المرور في منطقة الحافة الحرة.....
186	ثانيا: ارتفاق تمرير قنوات المياه على الملكيات العقارية.....
187	الفرع الثالث: ارتفاقات المناجم.....
188	أولا: ارتفاق المرور المنجمي.....
191	ثانيا: ارتفاق تمرير القنوات الضرورية للاستغلال المنجمي.....
192	ثالثا: ارتفاق الشغل.....
193	<b>المطلب الثاني: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض التجهيزات.....</b>
194	الفرع الأول: ارتفاق السكة الحديدية.....
194	أولا: تصنيف ارتفاق السكة الحديدية ضمن المال العام.....
195	ثانيا: القواعد الخاصة بارتفاق السكة الحديدية.....
200	الفرع الثاني: ارتفاقات الطيران.....
200	أولا: ارتفاقات الطيران الخاصة بالتوسعة.....
203	ثانيا: ارتفاقات الطيران الخاصة بالإرشاد.....
206	ثالثا: مناطق ضوضاء المطار.....
207	الفرع الثالث: ارتفاقات الاتصالات الإلكترونية واللاسلكية الكهربائية.....
207	أولا: الإرتفاقات البريدية.....
208	ثانيا: الإرتفاقات الإلكترونية.....
208	ثالثا: الإرتفاقات اللاسلكية الكهربائية.....
210	رابعا: الإرتفاقات المشتركة.....
213	<b>الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن الإرتفاقات المقررة للنفع العام.....</b>



214	المبحث الأول: نتائج ممارسة حقوق الإرتفاق العامة.....
215	المطلب الأول: التزامات وحقوق الإدارة.....
215	الفرع الأول: التزامات الإدارة.....
215	أولاً: التزام الإدارة بإحترام إجراءات استصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري...
215	أ. التزام الإدارة بإجراء الاتفاق الودي.....
216	ب. التزام الإدارة بإجراء التحقيق المسبق.....
218	ج. التزام الإدارة استصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة.....
219	د. التزام الإدارة باستصدار قرار الترخيص بالإرتفاق الإداري.....
223	ثانياً: الالتزامات الناتجة عن ممارسة الإدارة للإرتفاق الإداري.....
223	أ. التزام ضمان أمن التجهيزات واحترام قواعد البناء.....
224	ب. الالتزام بالتعويض عن الأضرار.....
225	الفرع الثاني: حقوق الإدارة.....
225	أولاً: حق القيام بأشغال الصيانة.....
228	ثانياً: حق الاستفادة من حقوق الارتفاقات العامة.....
229	المطلب الثاني: حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به.....
230	الفرع الأول: حقوق مالك العقار المرتفق به.....
230	أولاً: حق الاحتفاظ بملكية العقار المرتفق به.....
231	ثانياً: حق القيام بأشغال البناء والإصلاحات الضرورية.....
232	ثالثاً: الحق في التعويض.....
234	الفرع الثاني: التزامات مالك العقار المرتفق به.....
234	أولاً: التزام عدم التعرض لأشغال الإدارة.....
236	ثانياً: التزام احترام قواعد الأمن وعدم البناء.....
238	المبحث الثاني: الحماية القضائية للإرتفاقات العامة.....

239	المطلب الأول: دعاوى القضاء الإداري.....
240	الفرع الأول: دعوى الإلغاء.....
240	أولاً: مضمون دعوى إلغاء القرار الإداري.....
244	ثانياً: إمكانية توقيف تنفيذ القرار الإداري محل الإلغاء.....
246	ثالثاً: عيوب القرار الإداري التي تتأسس عليها دعوى الإلغاء.....
246	أ. عيب عدم الإختصاص.....
248	ب. عيب مخالفة الشكل والإجراءات.....
250	ج. عيب مخالفة القانون.....
251	د. عيب السبب.....
251	هـ. عيب تجاوز السلطة.....
252	الفرع الثاني: دعوى التعويض.....
252	أولاً: مضمون دعوى التعويض.....
253	ثانياً: دعوى التعويض من اختصاص القاضي الإداري.....
257	ثالثاً: شروط دعوى التعويض.....
260	المطلب الثاني: دعاوى القضاء العادي.....
260	الفرع الأول: الحماية المدنية للإرتفاقات الإدارية.....
261	أولاً: قيام المسؤولية المدنية عن خرق الإرتفاقات الإدارية.....
262	ثانياً: اختصاص القاضي المدني في بعض نماذج الارتفاقات العامة.....
262	أ. منازعات التعمير.....
263	1. معيار فرض احترام ارتفاقات التعمير.....
263	2. معيار وجوب عدم مس رخصة البناء بحقوق الغير.....
265	ب. منازعات الكهرباء والغاز.....
268	ج. منازعات شركات النقل.....

268	..... الفرع الثاني: الحماية الجزائية للإرتفاقات العامة.....
269	..... أولاً: الجرائم الماسة بالإرتفاقات العامة.....
271	..... ثانياً: الجزاءات المقررة لخرق الارتفاقات العامة.....
277	..... خاتمة.....
289	..... الملاحق.....
323	..... قائمة المصادر والمراجع.....
352	..... فهرس المحتويات.....

## ملخص

تعتبر حقوق الارتفاق من القضايا التي تتطور بتطور العصر وبتطور حاجات الأفراد والمجتمع، فهي تساهم في تنظيم الجوار. نظم المشرع الجزائري حق الارتفاق في القانون المدني باعتباره حق عيني، الذي أورد بعض صورته كحق ارتفاق المرور، وحق ارتفاق المطل، الذي يتم تقريره على عقار لفائدة عقار آخر، يلتزم كل من مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به، باحترامه. كما نظمته باعتباره قيد على الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة التي درسنا بعضها على سبيل المثال إذ لا يمكن حصرها، رغم أن المشرع الجزائري استوحى أغلب أحكام حق الارتفاق من القانون الفرنسي.

## Résumé

Les servitudes évoluent avec l'évolution de l'époque et l'évolution des besoins d'individus et de la société, car elles contribuent à la l'organisation du voisinage. Le législateur algérien a considéré la servitude comme un droit réel dans le code civil, qui énumère certaines formes telles que la servitude de passage et de vue. Qui est déterminé sur un bien immobilier au profit d'un autre bien immobilier que les deux propriétaires sont tenus de respecter.

Il a également été inclus comme restriction sur la propriété immobilière privé pour l'utilité publique, on a étudié certaines d'elles vu leurs nombre indéterminés. Bien que le législateur algérien s'est inspiré du droit français.

## Abstract

Easement evolves over time and needs of individuals and society, because it contributes to the organization of the neighborhood. The algerian legislator has considered easement as a real right in the civil code, that lists some types such as easement of passage and sight. Easement is determined on a propety owner to the benefit of another one, that both of them are required to respect.

It has also been included as a restriction on private property ownership for public utility. Since there are many types of easement we have only studied some of them. Although the algerian legislator was based on the french law.