

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص القانون العقاري

بعنوان:

القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة بسبب الجوار

إشراف الأساتذتين

بشار رشيد

إعداد الطالب

العطري أحمد

أعضاء لجنة المناقشة:

- | | | | |
|----------------------|---------------------|----------------|--------------|
| رئيساً | أستاذ بجامعة الجلفة | بن الصادق احمد | 1- الاستاذ : |
| مشرفاً ومقرراً | أستاذ بجامعة الجلفة | بشار رشيد | 2- الاستاذ : |
| عضواً | أستاذ بجامعة الجلفة | بن يحي بوبكر | 3- الاستاذ : |

السنة الدراسية 2015/2014

"

۱۲

"

إهداء ..

إلى الكلبة الصَّريحة ، إلى عنوانسي ... أبي الغالي
إلى الحياة ، احنان إلى الصّدق ... أمي الحبيبة
إلى البقية الباقية و الخالدة في عروقتي ... زوجتي الغالية
و أولادي محمد البشير ، عائشة ابتهال و عبد الرحمن
إلى من كانوا معي في صغري و بقوا معي في كبري
إلى الذخر و السند ... إخوتي الأعزّاء
إلى كلّ من كان ينتظر بلوغني هذه المنزلة ..

أحمد العطري ..

شكر وتقدير

أحمد الله و أشكره أن وفقني في إنجاز هذا البحث المتواضع.

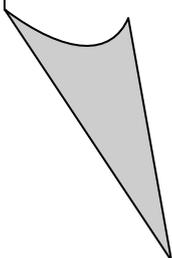
بصدق الوفاء و الإخلاص أتقدم إلى الأستاذ **بن ويس أحمد** بجزيل الشكر و التقدير على مده يد المساعدة وإسباغه علي من وافر علمه و سديد توجيهاته و تصويبه لمختلف جوانب هذا البحث رغم كثرة انشغالاته.

كما أشكر الأستاذ **بشار رشيد** على مساعدته القيمة التي حظيت بها دون أن أنسى المساهمة الفعالة للصديق الاستاذ **بن تشيش مصطفى** لمساعدته في انجاز هذا البحث المتواضع.

كما لايفوتني أيضا التقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى لجنة المناقشة المحترمة و عميد الكلية و أساتذتها الذين ساهموا في تكويني خلال مشوار دراستي الجامعية.

و إلى كل من ساهم و ساعد في إنجاز هذا البحث سواء من بعيد أو قريب و كل الذين لم أذكرهم في الرسالة.

مقامت



.

.

—

.

" : 674 :

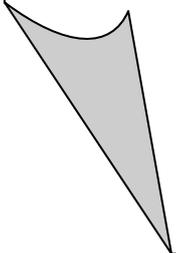
"

.

. 711 690

الفصل الأول

قيود الجوارم على الاملاك العمرية المتجاورة



:

.

1

:

691

:

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2000، ص 684 .

:

1

01/691

"

":

:

¹ - علي فيلاي ، الانترنت (الفعل المستحق للتعويض) ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر ، الجزائر 2007 ، ص 62 .

1 . :

4 .

2

Abus de droit

Abus

-

- 1

¹ - مختار الصحاح ، لسان العرب ، الجزء الرابع ، ص 2943 .
² - الآية 12 من سورة النساء .

1

- 2

124

:

":

-

- 1

-

-

-

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الاول ، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1967 ، ص 776 .

1

1 - 1

2 - 1

3 - 1

2

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الاول ، المرجع السابق ، ص 703 ، فقرة 560 .
2 - علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص 67 .

- 2

1

1- 2

2 - 2

¹ - رشيد شميضم التعسف في استعمال الملكية العقارية ، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي و الشريعة الإسلامية ، دار الخلدونية ، بدون تاريخ ، من ص 52 إلى ص 56

:

1

2

:

3

41

4

¹ - علي فيلاي ، المرجع السابق، ص 53 .

² - علي فيلاي ، المرجع نفسه ، ص 54 .

³ - المادة 41 من القانون المدني الجزائري ملغاة بموجب المادة 124 مكرر بموجب قانون 10-05 .

⁴ - علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام ، الطبعة الثامنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2008 ، ص224 ، 225 .

-

.

-

.

-

"

"

1

-

"

"

¹ - رشيد شمشيم ، المرجع السابق ، ص 55 .

1

2

2005

¹ - رشيد شميشم ، المرجع السابق ، ص 56 .

² - انظر المادة 124 مكررا من القانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، المعدل و المتمم للقانون المدني .

2005

41

:

41

:

"

" 1 .

"

"

2 .

41

¹ - علي فيلاي ، الالتزامات (النظرية العامة للعقد) ، طبعة منقحة و معدلة ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2008 ، ص 16 .
² - العربي بلحاج ، مفهوم التعسف في استعمال الحق في القانون المدني الجزائري ، مقال منشور في مجلة الشرطة العدد 44 سنة 1990 .

1

124

:

10-05

2005

124

:

":

-

-

"

-

124

2

124

¹ - انظر المادة 01 من التقنين المدني الجزائري .
² - رشيد شميشم ، المرجع السابق ، ص 58 .

:

1

:

691

)

.(

124

124

:

:

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، ص 684 - 686.

)

((

04

:



ج



"

" :

1

" :

¹ - تفسير بن كثير ، الجزء الثاني ، ص 500 .

"

"

":

,

.

1

:

691

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، ص 693 .

1

2

691 02

3

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الاول ، المرجع السابق ، ص 894 .
² - عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان 1978 ، ص 59 .
³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن، المرجع السابق ، ص، 694 .

691

.

:

" :

691 :

"

.

1 :

¹ - زرارة عواطف ، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012/2013، ص 207

1 :

:

¹ - محمدي زواوي فريدة ، المدخل للعلوم القانونية ، نظرية الحق ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002 ، ص 124 .

:

.

1

:

:

2

¹ - انظر المادة 712 من القانون المدني .
² - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، تهميش ص 705 إلى ص 706.

124

:

¹(faute)

124

: (faute)

»

. «

¹ - عز الدين الدنصوري، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه و القضاء ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ج 1، 2004 ، ص 135 .
(Art 1382 : Tout Fait quelconque qui cause à autrui un dommage S oblige celui par la faute du quel il est arrivé à le réparer)



(théorie des risque)

(Josserand)

:

.

:

:

692

« »

1

1983/07/16

17/83

¹- الأمر 71 – 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، ع 97 ، الصادر في 1971/11/30 .

08

1983/07/16

17/83

:

15

:

:

1

¹ - أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية و الحقوق العينية المنفردة عنه ، منشأة المعارف الإسكندرية ، 2004 ، ص 49 .



:

.

:

:

-

.

-

.

.

-

.

.

:

1

2

¹- عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 75 .
²- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، ص 733 .

:

.

:

1

.

.

:

:

—

.

¹ -الإمام أبو زهرة ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي ، بدون بلد ، 1977 ، ص 100 .

—

1 .

:

: 693

»

. «

693

¹ - عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 80 .



:

695 693 :

: 693

"

"

693 :

()

()

.

:

-

693 :

:

"

"

-

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، الوسيط، الجزء الثامن، المرجع السابق، ص 765 .

1

:

-

695

"

¹ -همام محمد محمود زهران ، الحقوق العينية الأصلية ، حق الملكية ، أحكام حق الملكية ، دار الجامعة الجديدة ، 2010 ، ص 293

1

:

»

« .

695

-

2

2/695

"

"

¹ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، طبعة جديدة مزينة بأحدث القرارات إلى غاية 2010 ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 424 .

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، ص 754 .

1

:

:

:

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط ، الجزء الثامن ، مرجع سابق ، ص 756 .

1/695

:

1

:

:

880 – 879 – 878 – 876 :

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، الوسيط، الجزء الثامن، المرجع السابق، ص 762 .



:

878

:

"
.....

"

:

»

878

.....

. «

1 .

:

» : 876

«.

¹ - علي علي سليمان ، شرح القانون المدني الليبي ، الحقوق العينية الأصلية و التبعية ، منشورات جامعة بنغازي ليبيا ص 378 .

:

» 881

«¹.

:

2

»

—

1964

3 »

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق)، الجزء 9، دار التراث العربي ، الطبعة الثالثة، بيروت لبنان ، 2000 .
² - زهدي يكن ، الملكية و الحقوق العينية الأصلية علما و عملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا ، بيروت 1962 ، ص 236 .
³ - قرار رقم 485889 مؤرخ في 1988/12/21 مجلة القضاة، عدد 03 ، ص 13 .



:

" 880

"

الفصل الثاني

قيود الجوار على الاملاك العقارية المتلاصقة

:

.

.

:

»:

703

. «

.

: "1 1983/10/26 29234

703

.

¹ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص287 .

" 708

"

703 :

:

:

:

:

1

¹- خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة ماجستير ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2008/2007 ، ص 141 .

(400-84)

05 04

1976/03/25

(62/76)

1984/12/24

" 05-04

"

:

:

1

¹ - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010 ، ص118.

:

1

2

¹ - انظر المادة 40 ، فقرة 2 ، من قانون الإجراءات المدنية .
² - انظر قرار 639262 بتاريخ 2011/02/10 ، الاجتهاد القضائي ، المحكمة العليا .

.

.

:

1

.

-

.

-

¹ - نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر 2008 .

1

2

3

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، ص ، 744 .
² - انظر المادة 417 من قانون العقوبات الجزائري .
³ - انظر المادة 703 من القانون المدني .

1

:

()

2

:

: 737

»

«

713

¹ -انظر المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
² - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية ، الوسيط، الجزء الثامن ، المرجع السابق ، ص 978 .

1

2

.

:

:

:

:

3

..

¹ - انظر المواد 745 و 747 من القانون المدني .

² - انظر المواد 738 إلى 742 من نفس القانون .

³ - أنظر أحكام الالتصاق بالعقار و لاسيما المادة 785 و المادة 788 من القانون المدني.



.

:

707

"

"

:

:

-

:

-

.

:

1

2006/03/15

338735²

:

"

705 704

827

"

704

:

-

:

¹ انظر المادة 704 من القانون المدني الجزائري
² - مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، 2006 ، ص 434 .

- 1

- 2

- 3

-

1

:

»

«

¹ - انظر قرار رقم 338735 مؤرخ في 15/03/2006، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ، 2006 ، ص429 .

() :

1

2

3

¹ انظر المادة 697 من القانون المدني الجزائري

² - (Art 708 /2C.C ; A < toute fois , le propriétaire ne peut le détruire volontairement sans motif

SERIEUX .si as destruction Porte préjudice au voisin dont la propriété close)

³ - انظر المادة 708 ، الفقرة الأولى من القانون المدني .

1

-

-

:

¹ - انظر المادة 708 ، الفقرة الثانية من القانون المدني .

1 .

710

709

. 711

2 .

:

:

709

"

¹ - أحمد شوقي محمد عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 45 .
² - ليلي طلبية ، الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 120

"

.

1

:

710

"

"

.

¹ - رضا عبد الحلیم عبد المجید الباری، الوجیز فی الملكية والحقوق العینیة التبعية، بدون بلد ، ص 68

709

(60)

1 .

¹ - رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري ، المرجع السابق ، ص 70 .

-

-

:

(.)

-

-

:

710

...."

."

-

:

(.) (.)

1

¹ - انظر قرار رقم 54887 مؤرخ في 1988/10/19 مجلة القضاة ، 1992 ، عدد 04 ، ص 22 .

:

- -

709

2.52

-

:

::

" 711

"

1

2

¹ - (Aucune distance n'est requise pour l'ouverture de simples jour établis à deux mètres au dessus du sol .)
² - زهدي يكن ، المرجع السابق ، ص ، 118 .

1

:

:

-

2

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري ، المرجع السابق ، ص 70 .

² - انظر المادة 808 ، فقرة رقم 1 ، من القانون المدني الجزائري

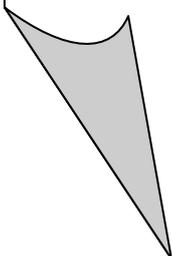
-

.

.

.

خائفة



:

-

-

-

.

-

-

.

-

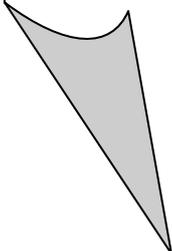
.





.

قائمة المراجع

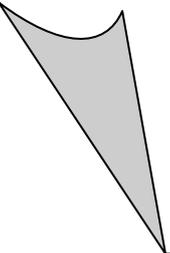


قائمة المصادر والمراجع:

		01
		02
	. 2004	03
. 1977		04
		05
	2002	06
2010	2010	07
		08
		09
	. 1962	10
1967		11
.2000 -		12
2000 -		13
	. 1978 - -	

97		1971/11/08	73/71	-	29
			1971/11/30		
1976/03/25	(62/76)	1984/12/24	(400-84)	-	30
	71				
				-	31
. 2012/2013				-	32
			.2007/2008		
				-	33
		. 1990	44		
		. 2006		-	34
		1992		-	35
		1992		-	36

الفهـرس



01

05

.

:

05

:

05

:

06

:

06

-

07

-

07

-1

08

-2

08

-

08

-1

09

-1-1

09

-2-1

09

-3-1

10

-2

10

-1-2

10

-2-2

11

-

11

-

12

-

12			-
13			-
13			:
14	41		-
14		2005	
15	124		-
15		. 2005	
16			:
16			:
16			-
18			-
20			:
20			-
21			-
21			-
22			-
22			:
22			-
23			-
24			-
25			:
25			:

26	:
26	:
26	-
27	-
28	:
29	:
29	-
29	-
29	-
30	-
30	:
31	:
31	-
31	-
32	-
33	-
33	-
34	-
35	:
35	-
35	-

36		-
36		:
37	:	-
37		-
38		-
39		-
39		-
40		-
42		:
42		:
43		:
43		:
43	:	-
44	:	-
45		:
46		:
48		:
48		:
49		:
49		-
50		-

50		-
50		-
51		-
53	()	:
54		:
55		:
57		:
57		-
57		-
57		:
58		-
58		-
59		-
59		:
60		:
61		:
61		-
62		-
64		
68		
72		