جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون عقاري

رقم: ...../ 2025

إعداد الطالب (ة):
(1) دربالي هديل
(2) قانة سماح

يوم: 2025/06/02

حق الارتفاق كقيد على الملكية العقارية في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

شرف الدين وردة	أستاذ	رئيسا
رزيق عادل	أستاذ	مشرفا
جرادي ياسين	أستاذ محاضر قسم ب	مناقشا

السنة الجامعية : 2025-2024

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون عقاري

رقم: ...../ 2025

إعداد الطالب (ة):
(1) دربالي هديل
(2) قانة سماح

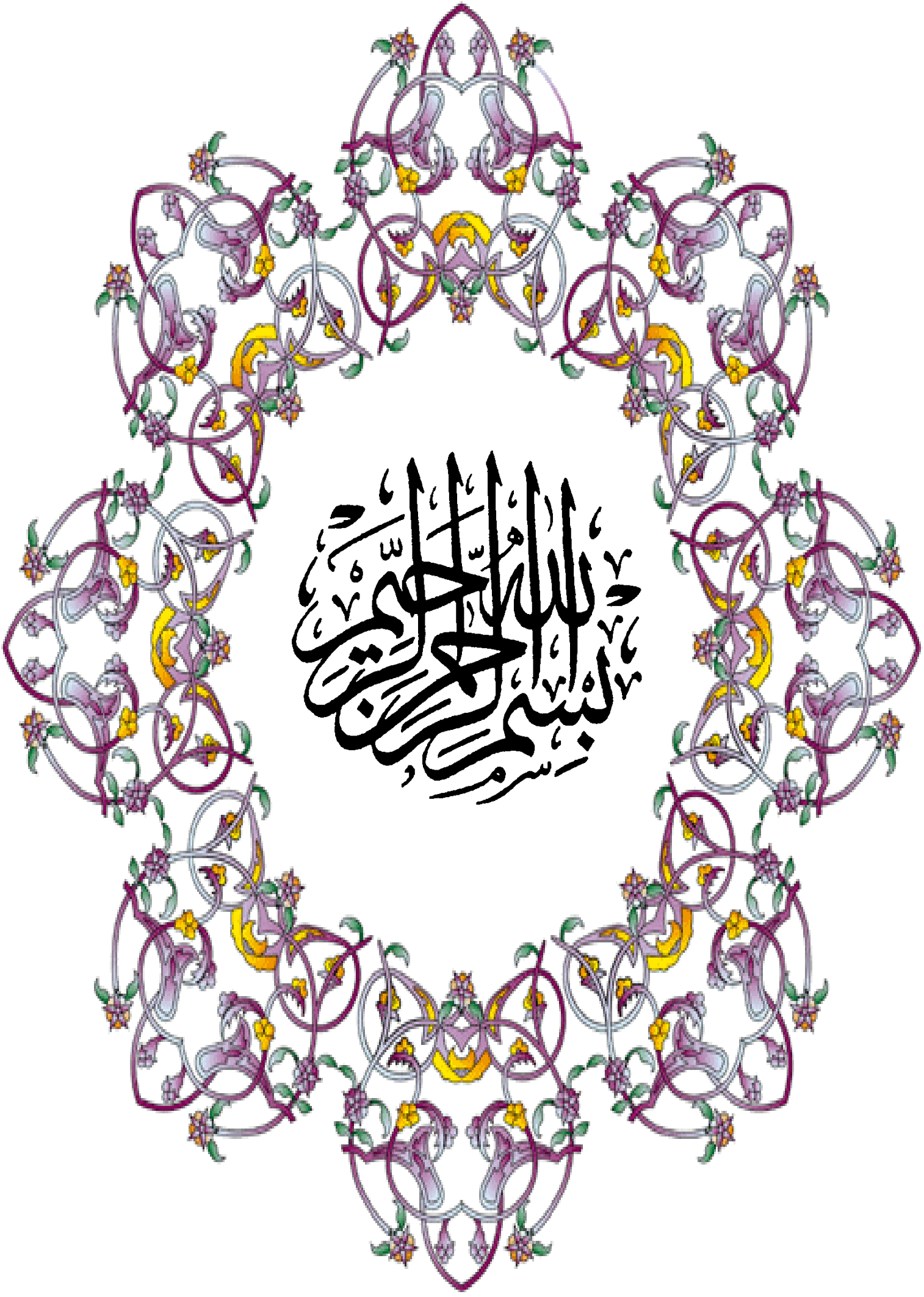
يوم:2025/06/02

حق الارتفاق كقيد على الملكية العقارية في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

شرف الدين وردة	أستاذ	رئيسا
رزيق عادل	أستاذ	مشرفا
جرادي ياسين	أستاذ محاضر قسم ب	مناقشا

السنة الجامعية : 2024-2025


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على أشرف الأنبياء و المرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم و على آله و صحبه و من تبعهم إلى يوم الدين و بعد ..

بداية نشكر الله سبحانه و تعالى على فضله و نعمته على تمام إنجاز هذا العمل بفضله، فله الحمد أولاً و آخراً

نوجه بشكر أيضا لكل من مدوا لنا يد المساعدة من بعيد أو قريب لإنجاز هذا العمل ، كما نشكر جميع الأساتذة الذين نورونا بمعارفهم و أرشدونا بتوجيهاتهم و نخص بالذكر الأستاذ د / رزيق عادل الذي لم يدَخر جهداً في مساعدتنا، فله من الله الأجر و منا كل التقدير و

كذا جميع الزملاء الذين لم يبخلوا علينا بعونهم و توجيهاتهم

شكرا لكل من حفزنا على العمل و لو بابتسامة أو كلمة تشجيع.

الحمد لله

إهداء

إلى منبع الحنان الذي لا ينصب، إلى التي حملتني
وهن على وهن وإلى التي سهرت الليالي
ليطيب نومي، إلى التي قامت من أجلي،
إلى «أمي الغالية» حفظها الله وأطال في عمرها.
إليك أهدي ثمرة جهدي إلى من علمني وأكسبني
شخصية فذة ولم يبخل علي بنصائحه وإرشاداته،
إلى أبي حفظه الله واطال في عمره
إلى سندي في الحياة أخي وأخواتي

هديل دربالي

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي حملتني ومنحتني الحياة

وأحاطتني بحنانها وحرصت على تعليمي بصبرها وتضحيتها،

إلى من كان دعاؤها سر نجاحي

«أمي الغالية» حفظها الله

إلى الذي دعمني في مشواري الدراسي وكان وراء كل خطوة

خطوتها في طريق العلم والمعرفة

«أبي الغالي» رعاه الله.

إلى من هم أنس عمري ومخزن ذكرياتي إخواني وأخواتي ...

وأخيرا إلى كل من ساعدني في إتمام دراستي سائلة المولى

عزّ وجل أن يجزي الجميع خير جزاء

في الدنيا والآخرة

سماح قانة

المقدمة

لطالما شكلت الملكية العقارية الركيزة الأساسية للثروة والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأفراد والمجتمعات على مر العصور، حيث أن الحق المطلق الذي يمنحه القانون لمالك العقار والذي يخول له سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، ليس حقا جامدا منعزلا عن محيطه القانوني والاجتماعي، بل إنه يخضع لقيود متنوعة تمليها المصلحة العامة الخاصة، إضافة إلى تنظيم التعايش السلمي بين الأفراد في المجتمع.

يعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي تتفرع حق الملكية فهو يعتبر حق جامع، مانع، ودائم، غير أن ممارسته لم تعد مطلقة كما في السابق، بل خضعت لتنظيم وتقييد يتماشى مع متطلبات المصلحة الاجتماعية والاقتصادية للدولة، وقد أضحى هذا الحق، في ظل التشريعات الحديثة، وسيلة لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية، وهو ما أقرته معظم الأنظمة القانونية المعاصرة.

وقد سار المشرع الجزائري على نهج التشريعات الحديثة في إقرار حق الملكية حيث نص على ذلك صراحة في دستور 2020 فقد أكدت المادة 20 أن "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية"...، كما أضافت المادة 60 من الدستور نفسه على أن "لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون..."، لهذا يحق لكل فرد امتلاك كل ما يريد من الأموال واستغلالها دون أن تتدخل الدولة في ذلك، وإلا يعتبر تدخلات واعتداءات على الملكية العقارية، ففي السابق كان حق الملكية مطلقا لكن مع التطورات الحاصلة فرضت قيود على الملكية العقارية بغرض تحقيق المصلحة العامة، وأصبحت بمثابة وظيفة اجتماعية الغرض منها تحقيق مصلحة اجتماعية، وهذا ما ترتب عنه تقييد حق الملكية العقارية.

تماشيا مع ما نص عليه الدستور في هذا المجال جاء القانون المدني الجزائري ليؤكد على الوظيفة الاجتماعية للملكية، حيث يتيح تقييد نطاق استخدامها وتصرفاتها وفقا لأحكامه، ويعد حق الارتفاق من أبرز الحقوق التي تحد من التصرف المطلق في الملكية ما يعكس الدور الاجتماعي الذي تضطلع به الملكية في العصر الراهن، ولأهمية هذا الحق خصص المشرع الجزائري له إطارا قانونيا واضحا حيث تناول تنظيمه في المواد من 867 إلى 881 من القانون المدني.

غير أن القانون المدني لم يكن وحده المسؤول عن تنظيم حقوق الارتفاق نظرا لتعدد وتنوع مجالات هذه الارتفاقات.

1/ أهمية الدراسة:

يعتبر حق الارتفاق من الحقوق القانونية التي تتيح لشخص استخدام جزء من عقار مملوك لشخص آخر، وذلك لتحقيق مصلحة معينة، لهذا يعتبر هذا الموضوع من المواضيع المهمة لأسباب عدة أهمها:

- تتزايد أهمية دراسة حق الارتفاق في ظل التوسع العمراني والتعقيدات التي تشهدها العلاقات العقارية، حيث يصبح تنظيم الحقوق والالتزامات بين الجيران أمر بالغ الأهمية لتفادي النزاعات؛
- يسهم حق الارتفاق في تسهيل استخدام العقارات، حيث يمكن للمستفيد من حق الارتفاق الوصول إلى المياه أو الطرق أو المرافق العامة، مما يعزز من قدرة الأفراد على الاستفادة من ممتلكاتهم؛
- يعزز حق الارتفاق من حماية حقوق الملكية، حيث يضمن للمستفيد حقوقه القانونية في استخدام العقار الذي يحتاجه مما يساهم في تقليل النزاعات بين الملاك؛
- غموض وصعوبة النصوص القانونية التي تتعلق بموضوع الارتفاق وتفسيرها منحه أهمية لدراسته والتعمق فيه.

2/ أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية تتلخص في ما يلي:

أ- الأسباب الذاتية

- الاهتمام الشخصي بمجال القانون العقاري خاصة مع التطورات التي عرفها العقار في الجزائر؛

- يعتبر هذا الموضوع من المواضيع المهمة التي تتعلق بتخصصنا في الماستر؛

- طبيعة الموضوع المعقدة والصعبة حفزتنا على البحث فيه.

ب- الأسباب الموضوعية:

- يعد إضافة جديدة لإثراء بعض جوانب موضوع حق الارتفاق؛
- إن حق الارتفاق في العقار يحتاج إلى دراسات أكثر توسعا وعمقا وتحليلا نظرا للنزاعات والخلافات التي تكون بين ملاك العقارات لتوضيح كيفية فض هذه النزاعات؛
- تداخل مفهوم حق الارتفاق مع مفاهيم قانونية أخرى مثل الملكية والجوار هذا ما جعله موضوعا خصبا للبحث؛
- تأثيره على قيمة العقارات، فوجود حق الارتفاق أو عدم وجوده يؤثر بشكل كبير على قيمة العقارات.

3/ أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- توضيح وفهم الأسس القانونية التي يقوم عليها حق الارتفاق، بما في ذلك القوانين والأنظمة المعمول بها، إضافة إلى الآثار القانونية التي تترتب على هذا الحق؛

- توضيح وتصنيف حق الارتفاق المختلفة؛

- زيادة الوعي العام حول حقوق وواجبات الأطراف المعنية بحق الارتفاق، مما يعزز الفهم القانوني ويساعد على تفادي وتجنب المشاكل المستقبلية؛

- تقديم استراتيجيات واليات لتسوية النزاعات التي قد تنشأ نتيجة لحق الارتفاق، مما يسهم في تقليل النزاعات القانونية وتعزيز التعاون بين الأطراف.

4/ إشكالية الدراسة:

يشكل العقار محورا أساسيا للثروة والتنمية في الجزائر، وتتعدد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية العقارية لتنظيم استغلاله وتنظيم العلاقات بين الملاك ومن بين هذه الحقوق يبرز حق الارتفاق كآلية قانونية ذات أهمية بالغة في تسيير الانتفاع بالعقارات ورفع القيود التي قد تعيق استغلالها.

مما سبق نطرح الإشكالية التالية:

كيف ساهم التنظيم القانوني لحق الارتفاق في تحقيق التوازن بين مصلحة العقار المرتفق والعقار المرتفق به في التشريع الجزائري؟

5/ منهج الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي ويتضمن هذا المنهج عرضا تفصيليا وشاملا للإطار القانوني والتنظيمي لحق الارتفاق، إضافة إلى المنهج التحليلي وطلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع.

6/ الدراسات السابقة:

1- حق الارتفاق في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، من إعداد الطالب زيدان محمد، تحت إشراف الأستاذ بن شنيتي حميد، جامعة الجزائر (2003، 2004)؛

2- النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، من إعداد الطالبة مقلاتي منى، تحت إشراف الأستاذ بارش سليمان، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (2008، 2009)؛

3- حق الارتفاق في القانون الجزائري والفرنسي، آطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع الحقوق، تخصص القانون الخاص، من إعداد الطالبة سقني سميرة، تحت إشراف الأستاذة حمليل نوارة، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، (2021،2022).

7/ صعوبات الدراسة:

دراسة موضوع حق الارتفاق على العقار بالرغم من أهميته واجهتنا جملة من الصعوبات تتلخص في ما يلي:

- قلة الدراسات المتخصصة التي تتعلق بالموضوع؛
- تشابك وتداخل مفهوم حق الارتفاق مع مفاهيم أخرى مثل الملكية، الجوار؛
- تشتت الأحكام القانونية المتعلقة بحق الارتفاق بين القانون المدني وقوانين أخرى ذات الصلة.

8/ خطة الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة والإلمام بجزئيات البحث اعتمدنا خطة ثنائية تتكون من فصلين:

الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الإطار المفاهيمي لحق الارتفاق تم تقسيمه إلى مبحثين، تضمن المبحث الأول مفهوم حق الارتفاق، أما المبحث الثاني تناولنا فيه أسباب كسب حق الارتفاق والقيود الواردة عليه.

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى أحكام وآثار حق الارتفاق في التشريع الجزائري حيث تناولنا في المبحث الأول آثار حق الارتفاق للمرتفق والمرتفق به، وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى كيفية نفاذ وانتهاء حق الارتفاق.

في الخاتمة تم التطرق إلى أهم النتائج المتوصل إليها، إضافة إلى بعض الاقتراحات.

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي لحق الارتفاق

يعتبر حق الملكية الركيزة الأساسية للحقوق العينية الأصلية، فهو يمثل مجموعة من الصلاحيات والسلطات المباشرة التي يمنحها القانون لشخص معين على شيء معين، بحيث يمكنه من ممارسة سلطته على هذا الشيء دون الحاجة إلى وساطة شخص آخر، نظرا للطابع المباشر لهذا الحق.

يتمتع حق الملكية باستقلالية تامة إذ لا يستمد من حق آخر، مما يجعله أكثر الحقوق العينية الأصلية اتساعا من حيث النطاق القانوني والآثار المترتبة عليه، ويمنح هذا الحق لصاحبه إمكانيتين للتصرف إذ نجد هناك تصرف مادي وتصرف قانوني، فالتصرف المادي يهدف إلى إحداث تغيير مادي في محل الملكية، كالبناء على الأرض أو استهلاك الشيء، أما التصرف القانوني والذي يتمثل في نقل الملكية أو ترتيب حق عيني على الشيء، سواء كان هذا الحق أصليا كحق الانتفاع أو الارتفاق، أو تبعيا كالرهن.

المبحث الأول: مفهوم حق الارتفاق

إن حقوق الارتفاق تعد من أبرز الحقوق، إذ يُعرّف الارتفاق بأنه حق يقيّد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر مملوك لشخص مختلف، ولا ينشأ حق الارتفاق إلا إذا وجد عقار مرتفق، وهو العقار الذي تعود عليه الفائدة من هذا الحق مما يُميز الارتفاق عن حق الانتفاع.

المطلب الأول: تعريف حق الارتفاق وخصائصه

حق الارتفاق من الحقوق التي ترد على العقار وبموجبها يملك صاحبه سلطة عليه، فهو يعتبر حق متفرع عن الملكية.

الفرع الأول: تعريف حق الارتفاق

تقتضي تحديد فكرة حق الارتفاق في القانون الجزائري تعريفه تعريفا دقيقا وشاملا في الفقه والقانون إذ تناوله الفقهاء بالدراسة اللازمة.

أولا: التعريف اللغوي

حق الارتفاق في اللغة هو الاتكاء على مرفق اليد والانتفاع، والاستعانة ومرافق الدار مصاب الماء ونحوها.[1]

كما تم تعريفه على أنه الاتكاء على مرفق اليد أي متكأ ومنلا أو مجتمعا وموضعا للارتفاق، والارتفاق فيه معنى الانتفاع والاستعانة بموضع اليد للاتكاء عليه، ومن هنا نجد أن الارتفاق يدور حول معنى الاستعانة والانتفاع بالشيء والانتفاع فيقال اتفق بالشيء، أي انتفعت به وأرفقه أنعمه.[2]

عرف أيضا بمعنى الاتكاء على مرفق اليد (المرفقة–المخدة أو الأريكة) ومنه قوله تعالى: "ويهيئ لكم من أمركم مرفقاً"[3]، أي ساءت النار متكاءا لها وساءت مجتمعا.

---

[1] ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور المصري، **لسان العرب**، ط 1، دار صادر للنشر والتوزيع، مصر، 1971، ص 49.

[2] صالح رعد عبد الرزاق، **حقوق الارتفاق**، بحث مقدم لنيل شهادة البكالوريوس في القانون، كلية القانون والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة ديالي، العراق، 2017، ص 8.

[3] سورة الكهف، الآية 16.

وقوله تعالى : "وحسن مرتفقا"[4]، أي حسنت منزلا أو مجلسا ومجتمعا.

رفق بالرجل وأرفقه، وكذلك ترفق به، ويقال: أرفقته أي نفعته، والرّفق والمِرْفَق والمَرْفَق ما استعين به، وقد ترفق به، وارتفق، ومرافق الدار: مصاب الماء ونحوها، والمِرْفَق والمَرْفِق موصل الذراع في العضد وكذلك المِرْفَق والمَرْفِق من الأمر وهو ما ارتفقت وانتفعت به.[5]

ثانيا: التعريف الفقهي

وهو عند الشافعية والمالكية والحنابلة: «تحصيل منافع تتعلق بالعقار». فالارتفاق عندهم أعمّ منه عند الحنفية، لأنه يشمل انتفاع الشخص بالعقار فضلا عن انتفاع العقار بالعقار.[6]

والذي يستفاد مما أورده فقهاء الشافعية والحنابلة في صور الارتفاق أنهم يتفقون مع ما ذكره فقهاء المالكية في ذلك، فيشمل إطلاق مصطلح الارتفاق عندهم ارتفاق العقار بالعقار وارتفاق الشخص بالعقار، لذلك يمكن أن يكون تعريف المالكية أعم وأصح، وعليه فإن مما استقر العرف المعاصر على جعله من حقوق الارتفاق إمرار وسائل الخدمات العامة كوسائل الاتصال والكهرباء، والماء والغاز، والصرف الصحي والتكييف المركزي.. ومواقف السيارات إذا كانت مواقف خاصة كالبنايات والأسواق والمحال التجارية تتبع العين التي أبيح الوقوف من أجلها، ولا خلاف بين الفقهاء في أن هذه الحقوق لا تسقط بموت صاحب الحق، بل تنتقل إلى ورثته تبعا للعقار الذي ثبتت لمصلحته، ولهذا فلا تأثير للموت عليها.[7]

عرف الأستاذ B.LE COURT الارتفاقات العامة على أنها تقرر على ملك عقاري تنعدم فيه العلاقة بين عقار مرتفق وعقار مرتفق به، بحيث تهدف فقط على المصلحة العامة، وهذا تطبيقا لنص قانوني صادر دون النظر لمصلحة، أو فائدة عقار مجاور وهذا على عكس

---

[4] سورة الكهف، الآية 24.

[5] مقلاتي منى، **النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري**، دار الجامعة الجديدة، د ط، الإسكندرية، 2014، ص 23.

[6] علي زواري أحمد، **حق الارتفاق ودوره في جلب المنافع ودفع المضار "دراسة تحليلية فقهية من خلال الواقع والقانون والمقاصد الشرعية"**، مجلة البحوث والدراسات، المجلد 18، العدد 1، قسم الحضارة الإسلامية، معهد العلوم الإسلامية، جامعة الوادي، الجزائر، 2021، ص 8.

[7] علي زواري أحمد، **مرجع سابق**، ص 8.

ارتفاقات القانون الخاص، وبالتالي يتقرر الارتفاق الإداري لمجرد وجود مصلحة عامة تتطلب توقيعه.[8]

كما عرف المشرع المصري حق الارتفاق ضمن نص المادة 1015 ق.م.م بقوله: الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".[9]

ثالثا: التعريف القانوني

عرفت المادة 867 من القانون المدني حق الارتفاق بما يلي: "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.[10]

الارتفاق يشتمل على ثلاثة عناصر هي: العقار المرتفق والمرتفق به ومنفعة يقدمها هذا الأخير إلى العقار الخادم.[11]

[8] سعيدان أسماء، **القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري**، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء الرابع، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019، ص 62.

[9] مقلاتي منى، **مرجع سابق**، ص 25.

[10] المادة 867 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادر تاريخ 29 سبتمبر 1975، متمم بالقانون رقم 01/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989، ج ر عدد 06، الصادر بتاريخ 08 فيفري 1989، والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44.

[11] زيدان محمد، **حق الارتفاق في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004، ص 13.

حق الارتفاق تكليف أو عبئ مقرر على عقار مملوك لشخص معين لمصلحة عقار آخر مملوك، بحيث يتم بموجبه اقتطاع جزء من منفعة العقار الأول لمصلحة العقار الثاني.[12]

تجدر الإشارة إلى أن حق الارتفاق هو حق مقرر لخدمة عقار يسمى العقار المخدوم على آخر غير مملوك للمالك الأول، ويسمى العقار الخادم (العقار المرتفق به)، ويقيد من سلطة صاحب العقار الخادم لمصلحة صاحب العقار المخدوم، كما أن حق الارتفاق حق عيني عقاري، غير قابل للتجزئة، وحق دائم[13].

الفرع الثاني: خصائص حق الارتفاق

تُستمد خصائص حق الارتفاق من طبيعته وتعريفه، حيث تشكل هذه الخصائص الإطار الذي يميز هذا الحق ويفرّقه عن غيره من الحقوق والالتزامات الأخرى، ويمكن تلخيص خصائص حق الارتفاق فيما يلي:[14]

أولا: حق عيني عقاري

فالارتفاق هو حق عيني droit réel لصاحبه الاحتجاج به قبل الكافة، ويخول سلطة مباشرة لصاحب العقار المرتفق على العقار المرتفق به، وهو حق عقاري droit immobilier ذلك أنه من شأنه أن يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر، فهو من ثم لا يقرر إلا على عقار ولمصلحة عقار أيضا كما سلف بيانه.

ثانيا: حق تابع

فحق الارتفاق ليس حقا قائما بذاته بل هو حق تابع للعقار المرفق أو المرتفق به " Droit Accessoire" ولا يمكن فصله عنه، ولذلك فهو ينتقل مع العقار المحمل به أو العقار المحمل لفائدته من يد مالك إلى آخر.

---

[12] جعفور محمد سعيد، **مدخل إلى العلوم القانونية، الجزء الثاني،(دروس في نظرية الحق)**، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، 2011، ص 130.

[13] سبتي عبد القادر، **الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري**، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2021، ص 296.

[14] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص ص 20-23.

فإذا تم التصرف في هذا العقار فإن التصرف يرد عليه وعلى ملحقاته بما في ذلك حق الارتفاق الذي يعتبر من الملحقات الإيجابية للعقار المرتفق المخدوم.

كما يعد من الملحقات السلبية للعقار المرتفق به الخادم التي يتحملها وينتقل معه من مالك إلى آخر، فلا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا إلى الغير أي كان التصرف: بيع أم إيجار أم رهن، droit inaccessible.

ثالثا: حق دائم "Droit Perpétuel "

وهو الحق الوحيد من الحقوق المتفرعة عن الملكية الذي له هاته الصفة أما الحقوق الأخرى فمؤقتة، وهو في ذلك مثل حق الملكية المتعلق به وهذا نتيجة كونه تابعا له فالارتفاق يبقى ما بقي العقاران المرتفق والمرتفق به فيما يجري عليهما من تصرفات، فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار إلا بالتخلي عنه، فحق الارتفاق يتبع العقار المرتفق بحيث يعتبر من ملحقاته وينتقل معه إلى من تنتقل إليه ملكية العقار، ونفس الشيء بالنسبة للعقار المرتفق به إذ يتبع حق الارتفاق هذا العقار ويعد من أعبائه أو التكاليف الملحقة به، فيظل مثقلا بالارتفاق وينتقل مع العقار إلى من انتقلت إليه ملكيته.

إن صفة الدوام ليست من مستلزمات أو جوهر حق الارتفاق بل من طبيعته، فهي في حق الملكية تعني أن الحق يدوم بدوام الشيء وأنه لا يسقط بعدم الاستعمال، ولأن الاعتبارات العملية تأبى توقيته بزمن معين، أما في حق الارتفاق فهي تختلف لأنها تعني أن الأصل هو دوام الارتفاق بدوام العقارين المرتفق والمرتفق به وما لم يتم توقيته، حيث يسقط حق الارتفاق بعدم الاستعمال، ويجوز الاتفاق على توقيته بأجل معين فينتهي بانقضاء الأجل، كما ينتهي إذا فقد كل منفعة للعقار المرتفق، كما يجوز أن يقترن حق الارتفاق بأجل واقف أو بأجل فاسخ.

رابعا: حق لا يقبل التجزئة "Indivisible "

الأصل أن الارتفاق يتقرر لفائدة كل العقار وعلى كل العقار المرتفق به، ويقصد بعدم قابلية التجزئة أنه إذا جزء العقار المخدوم (المرتفق)، فإن الارتفاق يظل مقررا لكل جزء منه، وإذا جزء العقار الخادم (المرتفق به) فإن الارتفاق يظل واقعا على كل جزء منه.

وهذه الخاصية تنطبق سواء من حيث إنشائه أو من حيث زواله لكن بخصوص موضوعه فهو مثل الالتزامات يكون قابلا أو غير قابل للتجزئة على حسب ما تكون المنفعة الناشئة عنه قابلة للقسمة أو لا، كما يجوز أن ينقضي بعض الحق بالتقادم كما إذا قسم العقار المرتفق فقد يضيع بعض الملاك المتقاسمين بعض الحق بالتقادم.

إن مبدأ عدم القابلية للتجزئة يثور النقاش بشأنه بخصوص التطبيقات الآتية:

إذا كان عقارا مملوكا على الشيوع لعدة أشخاص فلا يجوز ترتيب حق ارتفاق له أو عليه دون موافقة باقي الشركاء، غير أنه إذا كان الارتفاق مقررا على عقار مشترك فإن قسمته لا تخلي أي جزء منه، ويبقى الارتفاق على كل أجزائه رغم القسمة، إلا إذا كانت طبيعته تسمح بجعله على بعض الأجزاء فقط وممكن الاستعمال حسب العقد، كما أن نزول أحد الشركاء في الملك عن حق الارتفاق لا ينقضي معها الحق، بل يستمر باقي الشركاء في استعماله.

ونفس هاته الأحكام نص عليها القانون المدني الجزائري سواء بخصوص العقار المرتفق أو المرتفق به وذلك ضمن نصوص المادتين 877/876، وقد أفرد المشرع الجزائري مادتين كاملتين لهاته الخاصية بالنظر لأهميتها، وأوردهما ضمن الأحكام الخاصة باستعمال حق الارتفاق.[15]

إن هاته القاعدة أو الخاصية يقر بها الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في قرار يحمل رقم 195764 المؤرخ في 2000/04/26 مؤداه أن: حق ارتفاق –عقار محصور– ممر – تغيير قاعدة الارتفاق" المادتان 875 و 698 من القانون المدني"[16]، ويتلخص هذا المبدأ في أنه من المقرر قانونا أنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق...أن يغير من الوضع القائم... ومن المقرر كذلك أنه: "لا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاق...".

[15] انظر المواد 876، 877 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[16] قرار يحمل رقم 195764 المؤرخ في 2000/04/26، المتعلق بحق ارتفاق– عقار محصور– ممر– تغيير قاعدة ارتفاق.

المطلب الثاني: أنواع حق الارتفاق وشروطه

عرف حق الارتفاق تقسيمات متعددة وذلك تبعا للغايات التي يراد تحقيقها من خلاله، والأشكال التي يمكن أن يتخذها، وبحسب النظرة التي جسدها كل تشريع.

الفرع الأول: أنواع حق الارتفاق

يتميز حق الارتفاق بتعدد أنواعه وتنوع أشكاله ويعود هذا التنوع إلى الغاية منه، أو إلى طريقة ممارسته، وفي هذا الفرع سنتطرق إلى مختلف أنواع الارتفاق وهي كالتالي:

أولا: الارتفاق المستمر (continue) و غير المستمر(discontinue)

الارتفاق المستمر هو الارتفاق الذي يستعمل دون تدخل حالي من فعل الإنسان (المادة 688 مدني فرنسي)، مثل ذلك الارتفاق بعدم البناء أو عدم التعلية إلى أزيد من حد معين والارتفاق الغير مستمر هو الذي يكون بحاجة لتدخل فعل الإنسان لممارسته مثل حق المرور، وتقسيم الارتفاق إلى مستمر وغير مستمر لم يخلو من انتقاد الفقه الفرنسي ويتشكك بعض الفقهاء في صلابة التقسيم وهي أن الارتفاق المستمر وحده هو الذي يمكن كسبه بالتقادم، قد نبذها القانون المدني المصري الجديد، ففي هذا التقنين يمكن كسب الارتفاق غير المستمر كالارتفاق بالمرور بالتقادم ما دام ظاهرا وهو ما نصت عليه المادة 1011 قانون مدني مصري[17].

تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للارتفاق المستمرة تم تأكيد ذلك من خلال قرار المحكمة العليا رقم 50516 المؤرخ في 15 مارس 1989 الذي جاء كما يلي: « من المقرر قانونا أنه يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق الخاص، أو كان لها ممر غير كاف للمرور أن يطلب من المرور على الأملاك المجاورة مقابل دفع تعويض... ومن ثم فالقضاء سيخالف هذا المبدأ يعد إساءة في تطبيق القانون».[18]

---

[17] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)**، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 2، بيروت– لبنان، 1998، ص 1116.

[18] قرار المحكم العليا رقم 50516 المؤرخ في 15 مارس 1989، المتعلق بحق المرور، أرض محصور، تطبيق القانون، بين (ز،م)، و (ط،ط)، منشور في المجلة القضائية العدد 3، 1991، ص 61.

كذلك بالنسبة للارتفاق غير المستمر تم تأكيد ذلك من خلال قرار المحكمة العليا رقم 48589 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1988 والذي يقضي بأنه: «عدم استعمال حق الارتفاق لمدة تزيد عن عشر سنوات، سقط هذا الحق».[19]

وانتقد بعض الفقهاء هذا التقسيم بدعوى ما الفائدة منه لكن تظهر أهميته فيما يخص حساب مدة التقادم المسقط عند انتهاء حق الارتفاق بعدم الاستعمال، والمشرع الجزائري لم يأخذ به كما أخذ به المشرع الفرنسي، فالقانون الجزائري يعتبر أنه حتى الارتفاق غير المستمر يمكن كسبه بالتقادم ما دام ظاهرا كحق المرور الذي يتحول لحق ارتفاق.[20]

ثانيا: الارتفاق الظاهر (apparente) والارتفاق غير الظاهر(non apparente)

الارتفاق الظاهر كما عرفته المادة 689 مدني فرنسي هو ارتفاق ينبئ عن وجوده أعمال خارجية كباب أو ناقدة أو مجرى، أما الارتفاق غير الظاهر هو ارتفاق ليست له علامة خارجية تنبئ عن وجوده وذلك مثلا كالارتفاق بعدم البناء، أو الارتفاق بعدم تعلية البناء إلى أزيد من حد معين، ويتضح من خلال ذلك أنه في حين أن تقسيم الارتفاق إلى مستمر وغير مستمر تقسيم يرجع إلى طبيعة الارتفاق في حد ذاته، فإن تقسيمه إلى ظاهر وغير ظاهر لا يرجع إلى طبيعة الارتفاق، بل إلى أمر خارجي هو أن تكون له علامة ظاهرة أو ليست له هذه العلامة، وعلى ذلك قد يكون الارتفاق الواحد ظاهرا إذا دلت على وجوده علامة خارجية وقد يكون غير ظاهر إذا لم توجد علامة خارجية تدل على وجوده.[21]

فالارتفاق بالمرور يكون ظاهرا إذا كان له طريق معين موصوف أو باب يقام في بدايته، ويكون غير ظاهر إذا كان الطريق غير محدد بعلامة خارجية.[22]

فبالنسبة للارتفاق الظاهر تم تأكيد ذلك من خلال قرار المحكمة العليا رقم 49799 المؤرخ في 03 جوان 1978 الذي جاء نصه كما يلي:« ... من المقرر قانونا أن حق الارتفاق

---

[19] قرار المحكمة العليا رقم 48589 المؤرخ في 21 ديسمبر 1988، المتعلق بقضية حول عدم استعمال حق الارتفاق لمدة تزيد عن عشر سنوات، بين (ع،ع ومن معه) و(س،م)، منشور في المجلة القضائية، العدد الثالث، 1993، ص 27.

[20] مصيباح هادية، **تمييز ارتفاق المرور عن حق المرور**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- يوسف بن خدة-، 2017، ص 20.

[21] مصيباح هادية، **المرجع نفسه**، ص 20.

[22] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1113.

ينشأ عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث، إلاّ أنه لا تكتسب بالتقادم الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور، ومن ثم فإن القضاء لما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون...»[23].

ثم جاء بعده قرار آخر للمحكمة العليا في نفس الموضوع حيث بتاريخ 28 أكتوبر 1998 تم صدور قرار رقم 181874 يخص حق المرور والذي يرد استعماله لمدة طويلة، عدم اكتسابه بالتقادم، حيث جاء مضمونه كما يلي: «... من المقرر قانونا أن ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا يكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور...».[24]

أم بالنسبة للارتفاق الغير الظاهر هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 148511 يتعلق بمطالبة المدعي بوضع حد نهائي للممر المؤقت المسموح من طرفه لفائدة المدعي عليه، وهذا تطبيق للمادة 868 من القانون المدني الجزائري، حيث كان مضمونه كما يلي: «.. من المقرر قانونا أنه ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكتسب بعقد شرعي، أو بالميراث إلا أنه لا يكتسب بالتقادم إلاّ الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور، ومن ثم فإن السعي على القرار المطعون فيه يخرق والخطأ في تطبيق القانون وليس في محله».[25]

كما نص بالمادة 1/869 على "يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي."[26]

فمن خلال كلا المادتين، يتضح أن المشرع الجزائري نص خصيصا على الارتفاقات الظاهرة وميزها عن غيرها و أوردها ضمن اكتساب الارتفاقات لما تتميز به من خاصية تنفرد بها.

---

[23] قرار المحكمة العليا رقم 49799 المؤرخ في 03 جوان 1978، المتعلق بقضية التقادم بالارتفاقات الظاهرة بين (ع.أ) و(د،ب)، منشور في المجلة القضائية، العدد الثالث، 1990، ص 33.

[24] قرار المحكمة العليا رقم 18187 المؤرخ في 28 أكتوبر 1998، المتعلق بحق المرور استعماله لمدة طويلة،عدم اكتسابه بالتقادم بين (ب.س) و(م.أ)، منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، 1999، ص 76.

[25] قرار المحكمة العليا رقم 49799 المؤرخ في 03 جوان 1978، المتعلق بقضية حول وضع حد نهائي للممر المؤقت، بين (و.ك)، و(هـ.س)، منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، 1997، ص 177.

[26] الفقرة الأولى من المادة 869 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

أما المشرع الفرنسي فقد عرفها تعريفا مميزا عن غيرها من الارتفاقات الأخرى، إذا اعتبر أن حقوق الارتفاق أما الظاهرة أو غير الظاهرة وحقوق الارتفاق الظاهرة هي التي تدل عليها أعمال خارجية كالأبواب والشبابيك والقنوات، وحقوق الارتفاق غير الظاهرة هي التي ليس لها علامة خارجية تدل على وجودها مثل المنع من البناء على الأرض من أراضي أو منع رفع البناء على ارتفاع معين.[27]

ثالثا: الارتفاق الايجابي (positive) والارتفاق السلبي (Négative)

فالارتفاق الإيجابي أما أن يكون مستمرا كالارتفاق بالشرب أو المجرى أو المسيل، أو غير مستمر كالارتفاق برعي المواشي والارتفاق بالمرور إذا لم يكن للارتفاق علامة خارجية ظاهرة.

أما الارتفاق السلبي هو لما يكون مضمون حق الارتفاق منع مالك العقار المرتفق به من القيام بأعمال في عقاره الارتفاق بعدم البناء والارتفاق بعدم التعلية إلى حد معين، كما أن الارتفاق السلبي فهو دائما ارتفاق مستمر غير ظاهرا.[28]

[27] مصيباح هادية، **مرجع سابق**، ص 21.

[28] مصيباح هادية، **المرجع نفسه**، ص 21.

الفرع الثاني: شروط حق الارتفاق

حدد الفقه أربعة (4) شروط يجب توافرها في حق الارتفاق كما يلي:[29]

1- إن حق الارتفاق يربط العلاقة بين عقارين: عقار مرتفق وعقار مرتفق به، كما أن حق الارتفاق ينشأ على العقارات فقط؛
2- كي يكون هناك حق الارتفاق، يجب أن تعود ملكية العقار المرتفق وملكية العقار المرتفق به إلى شخصين مختلفين؛
3- يجب أن ينصب التكليف على العقار المرتفق به في حد ذاته، نظرا لأن حق الارتفاق ليس التزاما شخصيا يقع على عاتق صاحب العقار المرتفق به؛
4- يجب أن يقرر التكليف أي الارتفاق، لفائدة عقار وليس لفائدة شخص.

كما يشترط أيضا توفر مجموعة من الشروط التي تتلخص فيما يلي:[30]

أولا: أن يكون التكليف مقررا على عقار معين

حتى نكون أمام حق ارتفاق لابد من وجود عقار بطبيعته يتقرر عليه حق الارتفاق لأنه لا يتقرر إلا على العقار ولا يسوغ ترتبه على الأشخاص ولا على الأشياء المنقولة ولو كانت عقارا بالتخصيص.

ثانيا: أن يكون التكليف مقررا لمنفعة عقار آخر معين

حيث أن المقصود من حق الارتفاق هو منفعة العقار المقرر له حق الارتفاق لا منفعة صاحب العقار، ولذلك يطلق على العقار المرتفق العقار المخدوم أو المتسلط وعلى العقار المرتفق به العقار الخادم.

[29] احميداتو محمد، **حقوق الارتفاق الممنوحة لأصحاب الرخص وعقود الامتياز المرتبطة بعينة من النشاطات الاقتصادية**، مجلة صوت القانون، العدد السادس، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص ص 79، 80.
[30] صالح رعد عبد الرزاق، **مرجع سابق**، ص ص 11-12.

ثالثا: أن يكون العقار المرتفق والعقار المرتفق به لمالكين مختلفين

فحق الارتفاق بطبيعته يقتطع من سلطة مالك أو يحد منها، وبالتالي لا يتعود أن يثبت هذا الحق إلا لشخص أخير غير المالك إذ لو أن العقار مملوكين لمالك واحد ما كان ثمة ضرورة لإنشاء حق ارتفاق المالك يملكه بصورة محلقة فله أن يفعل ما يشاء في عقاراته، ويحدث ما يراه من ممرات أو مجاري، أو محلات ضمن ملكيته.

وان وعاء حق الارتفاق لا يرد على المنقولات أما العقارات فهي مورد له اذا توافرت فيها الشرطان التاليان:

1-يجب أن تكون من العقارات بطبيعتها كالأرض والبناء ولا يشترط إن يكون العقاران متعاقبين، إذ من الجائز أن يشغل عقار بحق ارتفاق لمنفعة عقار آخر كارتفاق المجرى وحق اعتراف الماء وارتفاق هوائي.

2-أن يكون العقار الذي يتقرر عليه حق الارتفاق قابلا للتداول، أما إذا كان غير قابل للتداول بأن كان من الأملاك العامة، فالأصل انه لا يجوز أن يكون محلا يرد عليها حق الارتفاق وذلك بأن الأموال العامة لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو لمالكها بالتقادم وهذه هي القاعدة بهذا الشأن.

المبحث الثاني: أسباب كسب حق الارتفاق والقيود الواردة عليه

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 868 أنه: "ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور"[31].

كما نص أيضا في نص المادة 869 أنه: "يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي"[32].

سنتناول في هذا المبحث أسباب اكتساب حق الارتفاق (المطلب الأول)، كما سنتطرق إلى القيود الواردة على حق الارتفاق (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أسباب اكتساب حق الارتفاق

تعد أسباب اكتساب حق الارتفاق أو بعبارة أخرى نشأة هذا الحق متعددة ومتنوعة.

الفرع الأول: كسب حق الارتفاق بالتصرف القانوني والميراث

من بين طرق اكتساب حق الارتفاق:

أولا: التصرف القانوني

يعتبر التصرف القانوني طريقة لاكتساب حق الارتفاق، ويعتبر من حقوق الارتفاق الاتفاقية «Servitudes conventionnelles» معنى إرادة الأطراف هي التي تتجه إلى إبرامه.[33]

والتصرف القانوني الذي يكسب بمقتضاه حق الارتفاق يعتبر تصرفا منشئا للحق ابتداء، وليس ناقلا له من شخص إلى آخر، وهو الارتفاق على إنشاء هذا الحق أو تعديله أو إنشاء ارتفاقات جديدة، أيا كان نوعها إيجابية، أو سلبية مستمرا أو غير مستمر، ظاهرا أو غير

---

[31] المادة 868 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[32] المادة 869 من القانون المدني الجزائري، **المرجع نفسه**.

[33] سقني سميرة، **حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص، مخبر البحث حول فعلية القاعدة القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022، ص 43.

ظاهر، والتصرف القانوني بهذا المفهوم يشمل العقد، والوصية، والإذن من مالك العقار المرتفق به، كان يرتب كل من المالكين حق مرور على عقار المنفعة العقار الآخر.[34]

فالتصرف القانوني هو الذي يحدد مضمون الارتفاق وحدوده وطريقة ممارسته، وفقا لما اشترطه مالكي العقارين المرتفق والمرتفق به، في الارتفاق المبرم بينهما، مع الرجوع للنصوص القانونية التي أوردها المشرع (م 871 من ق م): سواء أكان عقد معاوضة أم تبرع، فقد يكون عقد بيع أو مقايضة أو هبة أو وصية، كاشتراط البائع على المشتري أن يكون له حق مرور على الأرض المبيعة، فيثبت هذا الحق بهذا الشرط الوارد في عقد البيع مثلا.[35]

كما يصح تقرير حق الارتفاق بالإذن بدون مقابل، كإباحة مالك العقار لمالك عقار آخر الاستفادة من عقاره على سبيل التسامح، غير أنه يجوز لمن أذن في استخدام حق ارتفاق على عقار مملوك له أن يرجع في إذنه متى شاء.[36]

هذا ما أكدته المحكمة العليا بتاريخ 26 أكتوبر 1983 على حق الارتفاق كحق عيني وهي التي أدت إلى إخضاع انتقال ملكيته في المادة 12 من قانون التوثيق، لإشكال جوهري يترتب على تخلفها عدم جواز الاحتجاج به تجاه الغير، ومن ثم كان وجوبا على الأطراف إفراغ الارتفاق المبرم حوله في عقد رسمي وتولي إجراءات إشهاره ليصبح بالتالي التمسك بحصول التصرف ومن ثم فإن إثباته لا يجوز بشهادة الشهود أو بالقرائن[37].

والقضاة الذين حكموا بعدم ثبوته بسبب تخلف الكتابة الرسمية فيه، قد التزموا بالقانون وكان تطبيقهم له سليما غير جدير بالنقض.

فالتصرف القانوني لا بد أن يخضع لنفس القواعد العامة التي تخضع لها التصرفات القانونية عموما، والشكلية منها خصوصا حيث لا بد من تسجيل التصرف الدائر في السجل العقاري، والعكس يكون باطلا.

---

[34] بلحاج العربي، **الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا**، دار هومة للطباعة و للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2017، ص 486.

[35] بلحاج العربي، **المرجع نفسه**، ص ص 486-487.

[36] بلحاج العربي، **مرجع سابق**، ص 487.

[37] المادة 12 من القانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق.

كما يمكن نقل حق الارتفاق إلى موضع آخر من العقار متى كان استعماله في وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسورا في وضعه السابق.[38]

وهذا ما أقرت به المحكمة العليا بقرارها الصادر بتاريخ 11 مارس 2010 حول ارتفاق المال العام إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال المخصص له هذا المال، وهذا تطبيقا للمادة 867 من القانون المدني الجزائري.[39]

فبالعودة إلى قرار المحكمة العليا رقم 195764 الذي ينص كما يلي: «... لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يغير من الوضع القائم». ومن المقرر كذلك أنه: لا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاق»، وأن القرار المطعون فيه لما قرر للمنشأة والمركبات بعد أن أثبت أن الممر المتنازع عليه كان موجودا منذ 1972 وقد تم سده بالبناء من طرف المدعين لمنع المدى عليه في الطعن في المرور، وقد طبق القانون تطبيقا سليما لأنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنقاص من استغلال حق الارتفاق أو تغيير قاعدة الارتفاق.[40]

فصاحب الارتفاق محتوم عليه أن يحترم قواعد التسجيل والإشهار لصحة التصرف كما يجب أن يستوفي الشروط الموضوعية والشكلية التي تقتضيها القواعد العامة في إبرام التصرفات القانونية الواردة على العقار.

[38] بلحاج العربي، **حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 34، العدد 04، 1996، ص 488.

[39] المادة 867 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[40] قرار المحكمة العليا رقم 195764 المؤرخ في 26 أفريل 2000، المتعلق بقضية حول ارتفاق عقار محصور، ممر، تغيير قاعدة ارتفاق، منشور في مجلة المحكمة العليا الصادرة عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد الثاني، 2000، ص 159.

ثانيا: الميراث

وقد أشار المشرع الجزائري في نص المادة 868 إلى اكتساب حق الارتفاق عن طريق الميراث، ولكن الواقع أن الذي يكتسب أصلا بالميراث هو حق ملكية العقار المرتفق بحيث لا يكون اكتساب الارتفاق 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 الارتفاق.[41]

الفرع الثاني: كسب حق الارتفاق بالتقادم والتخصيص

قد يكون اكتساب حق الارتفاق عن طريق:

أولا: التقادم

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 868 من القانون المدني الجزائري[42] إلى اكتساب حق الارتفاق بالتقادم «Prescription» وذلك على صفة الظهور، فلا يجوز اكتساب حق الارتفاق غير الظاهر بالتقادم[43]، وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا قد أكدت هذا الأمر في أحد قراراتها رقم 423451، مؤرخ في 2007/11/14 بأنه: "لا يكسب ارتفاق المرور بالتقادم، إلا إذا توفر على علامات ظاهرة تدل عليه"[44].

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يشترط استمرارية ممارسة حق الارتفاق، واكتفى بخاصية الظهور فقط[45]، كما لا تصلح أعمال التسامح كقاعدة عامة لكسب الحق بالتقادم لانتقاء عنصر القصد في الحيازة، ويكفي صفة الانتظام من وقت إلى آخر، هذا ما

---

[41] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 43.

[42] المادة 868 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[43] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 46.

[44] قرار الغرفة العقارية للمحكمة رقم 423451، مؤرخ في 2007/11/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2007، ص 429.

[45] مقلاتي منى، **النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري**، مذكرة تخرج لنل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 81.

نصت عليه المادة 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.[46]

نصت على الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية العقارية المواد[47] 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 أن القانون المدني كرّس صراحة التقادم المكسب كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية طبقا للمواد 827، 828 و829 ت.م.ج دون أن يميز بين العقارات المشهرة وغير المشهرة.[48]

من خلال الإطلاع على نص المادة 2 من القانون 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[49].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري كرس مبدأ عدم جواز اكتساب بالتقادم المكسب للعقارات إذا كانت ممسوحة أو غير ممسوحة لكن ذات سندات مشهرة وما على الفضاء إلا تطبيقها تطبيقا سليما سنة 2007، لهذا يجب التمييز بين الأراضي الممسوحة والأراضي غير الممسوحة، فلا يمكن اكتساب الحقوق بمرور الزمن في الأراضي الممسوحة، أما في الأراضي غير الممسوحة فإن اكتساب حق الارتفاق وغيره من الحقوق العينية ممكن ضمن الشروط العامة للاكتساب بالتقادم، غير أن موقف المحكمة العليا، في مجمل قراراتها على جواز اكتساب العقار بالتقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني سواء كان العقار مشهرا أو غير مشهرا.[50]

---

[46] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)**، دار أحياء التراث العربي، لبنان، د س ن، ص ص 1352-1356.

[47] انظر المواد 827، 828، 829 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[48] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 47.

[49] المادة 2 من القانون 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.

[50] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 48.

يحق طلب إنشاء حق الارتفاق لمالك العقار أو الحائز، فلا يجوز للحائز العرضي أن ينشأ حق الارتفاق على عقار مملوك للغير، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها رقم 669946 مؤرخ في 2011/04/14 إذ قضت بما يلي: "لا يحق للمستأجر، باعتباره شاغلا عرضيا، إنشاء حق ارتفاق مرور في ملك الغير".[51]

يجب على الحائز أن يثبت مدة حيازته، فإذا توفر الأجل القانوني للتقادم المكسب يصبح المالك لحق الارتفاق ويعد بمثابة سند ملكية للارتفاق حتى وإن زالت حالة الحصر التي استدعت إلى إنشاءه في حالة ارتفاق المرور، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها رقم 264490 مؤرخ في 2004/07/21 الذي يقضي ما يلي: "لا يزول ارتفاق المرور، بعد توفر أجل التقادم المكسب بزوال الحصر بصفة مؤقتة أو نهائية".[52]

وتجدر الإشارة إلى أن التقادم قد ينقطع بالمطالبة القضائية، وهذا طبقا لما ورد في القرار القضائي للمحكمة العليا رقم 1075019، مؤرخ في 2017/10/12 واستنادا للمادة 317 ت.م.ج الذي يقضي بما يلي: "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".[53]

ثانيا: التخصيص

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 869 من القانون المدني الجزائري إلى التخصيص حيث نص على ما يلي: « يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بتخصيص من المالك الأصلي يكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريقة من طرق الإثبات أن المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فانشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين ففي هذه الحالة

[51] قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 669946، مؤرخ في 2011/04/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2011، ص 153.

[52] قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2004.

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

إذا انتقل العقار إلى ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهما عند الارتفاق مرتبين بين العقاريين، بهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك ».[54]

يترتب حق الارتفاق الظاهر بتخصيص المالك الأصلي وذلك عندما يكون هذا الأخير مالكًا لعقارين مستقلين، ويهيئ أحدهما لخدمة الآخر بطريقة واضحة، بحيث تظهر علامة ظاهرة تدل على هذه الخدمة، غير أن قيام حق الارتفاق في هذه الحالة لا يتحقق ما دامت الملكية تعود لشخص واحد.[55]

غير أنه إذا أصبح العقاران مملوكان المالكين مختلفين مع بقائهما على نفس الوضع، فالمفروض على مالكيهما الجدد باستبقائهما على حالهما أراد إبراز حق الارتفاق إلى الوجود بعدما كان كامنا في الوضع السابق للعقارين وكان يعطل ظهوره أن كلا العقارين لمالك واحد فينشأ حق الارتفاق من وقت اختلاف المالكي.[56]

ولتوضيح ذلك يمكن تقديم المثال الآتي: إذا كان شخص يملك منزلا ويملك قطعة أرضية فضاء مجاورة للمنزل وقد عبد طريقا، في هاته الأرض ليمر منه سكان المنزل، للوصول إلى الطريق العام وحدد معالم الطريق بعلامات ظاهرة فيكون قد خصص الأرض لخدمة المنزل فإذا باع الأرض وهي على هذا الوضع بالنسبة للمنزل فإن المشتري بارتضائه الشراء دون أن يعترف يكون قد ارتضى ضمنا أن يبرز إلى الوجود ضمنا حق ارتفاق بالمرور الذي كان كامنا، وقد نشأ هذا الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي.[57]

وقد أشار المشرع الجزائري إلى ضرورة توفر جملة من الشروط لترتيب الارتفاق بتخصيص من المالك الأصلي حيث حددها في نص المادة 869 من القانون المدني الجزائري، وتتلخص أهم هذه الشروط فيما يلي:[58]

[54] المادة 869 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[55] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 67.

[56] زيدان محمد، **المرجع نفسه**، ص 67.

[57] السنهوري عبد الرزاق، **مرجع سابق**، ص 136.

[58] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 69.

- ضرورة أن يكون العقارين منفصلين في حالة ما إذا كانا مملوكين لمالك واحد

غاية هذا الشرط هو أن يكون المالك الواحد للعقارين المنفصلين إذ ليس بالضروري أن يكون هذان العقاران متلاصقين لكن المالك مع ذلك هيأ أحدهما لخدمة الآخر للمرور مثلا، وإن كان التلاصق يغلب وجوده.

كما يصح أن تترتب حقوق الارتفاق بتخصيص المالك على أجزاء نفس العقار الواحد إذا أصبحت مملوكة لأكثر من مالك، فهيأ مالك العقار في الأصل أحد القسمين لخدمة القسم الآخر.

- ضرورة أن يكون التخصيص أو الوضع القائم من إنشاء المالك الأصلي للعقارين

يشرط أيضا أنه يجب أن يكون المالك الأصلي للعقارين هو الذي أنشأ الوضع الفعلي القائم أو على الأقل أن يكون قد استبقى عليه كما هو عليه بعد أن تلقاه قائما، وهذا الفرض يتضح فيما إذا كان عقارين مملوكين لمالكين مختلفين وكان لأحدهما حق ارتفاق على آخر، ثم أصبحا مملوكين لمالك واحد، فزال حق الارتفاق باتخاذ الذمة ومع ذلك استبقى المالك الجديد الوضع الفعلي للارتفاق قائما كما كان.

- ضرورة وضع إشارة ظاهرة تكشف عن الوضع الفعلي

أشار المشرع في نص المادة 869 من القانون المدني في الفقرة الأولى التي كانت صريحة وواضحة بأن نصت:« يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي»، فيشترط في اكتساب حق الارتفاق بهذا السبب أن يكون ارتفاقا ظاهرا، أي أن تكون له علامة ظاهرة كما جاء في الفقرة 2 من نفس المادة 869 من القانون المدني أن: «ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين .. أن المالك العقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة».[59]

[59] الفقرة الأولى من المادة 869 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

ولتوضيح ذلك نقدم المثال التالي نافذة يفتحها المالك الأصلي في حائط أحد العقارين في غير المسافة القانونية لتطل على العقار الآخر، فتكون النافذة علامة ظاهرة على الارتفاق بالمطل، ومثالها : تعبيد وتحديد معالم الطريق للمرور.[60]

- ضرورة أن يكون العقارين مملوكين لمالكين مختلفين

عندما تنتقل ملكية العقارين اللذين كانا في الأصل مملوكين لشخص واحد إلى مالكين مختلفين، ينشأ حق الارتفاق على أحدهما لفائدة الآخر، ويكون سبب نشوء هذا الارتفاق إلى تخصيص المالك الأصلي، أو المالكان المختلفان اللذان تعاقدا معه، والرضاء هذا ضمني، لأن أحدهما لم يعترض على هذا التخصيص رغم ظهوره ورغم أن المقصود منه إنشاء حق الارتفاق.[61]

- ضرورة عدم توفر اتفاق صريح يقضي باستبعاد قيام هذا الحق

لقد جاء في آخر الفقرة 2 من المادة 869 من القانون المدني الجزائري أنه: «ما لم يكن ثمة شرط صريح»[62]، والشرط الصريح الذي يقضي بعدم نشوء حق الارتفاق يكون موجودا في السند الذي جعل العقارين مملوكين لمالكين مختلفين، كالبيع أو الهبة أو الوصية أو غيرها من الأسباب.

[60] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 70.

[61] السنهوري عبد الرزاق، **مرجع سابق**، ص 1346.

[62] الفقرة 2 من المادة 869 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الارتفاق

سنتناول في هذا المطلب القيود الواردة على حق الارتفاق والتي تتمثل في:

الفرع الأول: ارتفاق المجرى

- **المجرى لغة:** اسم مكان، صيغ من مصدره وهو الجري.
- **وفي الاصطلاح:** حق إجراء الماء الصالح في أرض الغير لإيصاله إلى الأرض المراد سقيها.

وحق المجرى في حقيقته مرتبط بحق الشرب، فالشرب هو النصيب من الماء، والمجرى هو موضعه الذي يجري فيه، إلا أنه قد ينفصل الشرب عن المجرى في حال كون الأرض التي لها النصيب واقعة على موضع الشرب من الأنهار أو العيون ونحوها.[63]

وحق المجرى يختلف بحسب اختلاف مكانه والملك الذي هو فيه فقد يكون الحق في الارتفاق بالمجرى الخاص الذي يكون في عقار الغير، وقد يكون المجرى مشتركا، وقد يكون عاماً، ويندرج تحت كل نوع من هذه الأنواع مسائل وأحكام خاصة ناقشها الفقهاء المتقدمون في سائر المذاهب.[64]

ومجاري المياه العامة في العصر الحاضر صارت تحت نظر الدولة ومسؤوليتها، فليس لأحد أن يتصرف فيها إلا بعد إذن الدولة، ويمكن أن يلحق بحق المجرى في عصرنا الحاضر كل شيء يحتاج إلى إيصاله إلى العقارات والأراضي المحتاجة من كهرباء ووقود وزيوت ونحو ذلك مما تحتاجه العقارات ويمر بعقارات أخرى مملوكة لأشخاص أو غير مملوكة.[65]

[63] السحيباني عبد الله بن عمر، **حق الارتفاق وتطبيقاته المعاصرة**، بدون دار نشر، د ط، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة القصيم، السعودية، 2018، ص 619.

[64] السحيباني عبد الله بن عمر، **المرجع نفسه**، ص 620.

[65] السحيباني عبد الله بن عمر، **مرجع سابق**، ص 620.

الفرع الثاني: ارتفاق المرور

- **المرور لغة:** مصدر مرّ يمر مراً ومروراً، بمعنى جاء وذهب، ومرّ به ومرّه: جاز عليه، والممر: موضع المرور.
- **وفي الاصطلاح:** هو حق مرور الإنسان إلى ملكه من طريق عام أو من طريق خاص في ملك غيره.

وتختلف طبيعة الارتفاق في حق المرور بحسب الطريق الذي يكون فيه المرور، وقد ذكر فقهاء الحنفية أن الطرق ثلاثة: الطريق الأعظم، طريق على سكة غير نافذة، طريق خاص في مسلك إنسان.

ومن الأمثلة المتعلقة بحق الارتفاق في المرور والتي تعرف انتشارا واسعا منها ظاهرة غلق الشوارع سواء بالمركبات وخاصة الكبيرة، وكذا في المناسبات مثل الأفراح وغيرها، وكل هذا يلحق الأضرار بالناس ويوقعهم في حرج في بعض الأحيان، وخاصة في الأماكن الضيقة التي يصعب فيها التحرك مثل بعض الأحياء القديمة، وشبيه به ما يقع بين أصحاب المزارع بحيث يتوسع الفلاح في الطريق ويستحوذ على الأرض ما وجد لذلك سبيلا فيمنع بعضهم حتى مرور جاره لمملكه بسبب غلق المسالك أو تضيقها، فيلحق الضرر بالمارة وبأصحاب الممتلكات من الذين وراءه.[66]

ومثله أخذ أجزاء من الطرق العامة والشوارع، مثل الزيادة في البيوت، واستغلال بعض الساحات وأماكن النخيل فتضاف للدور، بل حتى إذا لم يضف فقد انتشر النخيل انتشارا كبيرا وأصبح يحرج الجيران من حقهم في الطريق، يضيق عليهم الطرقات في أحيان أخرى، رغم ما فيه من منافع خاصة، وأيضا ما وقع من العديد من الأشخاص وخاصة عند عملية انقضاء على البناء الهش ما أدى ببعضهم لغلق الطرقات وتضييقها بالشهور العديدة، فيضيق على أصحاب المساكن المجاورة في دخول مركبات الماء والمركبات الخاصة ومركبات رفع القمامة وغيرها، بل إن بعضهم حين يهدم بيته لإعادة بنائه بالإسمنت يأخذ من الشارع العام وكأنه ملك له.[67]

---

[66] علي زواوي أحمد، **مرجع سابق**، ص 31.

[67] علي زواوي أحمد، **مرجع سابق**، ص 31.

الفرع الثالث: ارتفاق المطلات والمناور

أولا: المطلات

تعتبر القاعدة العامة أن 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.[68]

يعتبر المطل فتحة في البناء، تسمح لصاحبة 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.[69]

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 فإن المطلات المواجهة تفترض 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.[70]

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 فإن المطلات المنحرفة تفترض أن ملك الجار يكون زاوية مع حائط المالك الذي توجد فيه هذه المطلات، أو تفترض وجود ملك الجار على مسافة بعيدة عن هذه المطلات بحيث لا يمكن رؤية ما بداخل ملك الجار إلا بالانحناء إلى خارج تلك المطلات.[71]

---

[68] بن حمود لطيفة، حوائق عصام، **قيود الجوار بسبب تلاصق الأملاك العقارية**، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 03، عدد 02، 2019، ص 74.

[69] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 73.

[70] سقني سميرة، **المرجع نفسه**، ص 74.

[71] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 74.

تنص المادة 709 ت .م.ج على أنه: "لا يجوز للجار أن يكون له على جاره له مطل مواجه 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 مواجه ألا تقل المسافة عن مترين بين ملكية مالك العقار المرتفق وملكية مالك العقار المرتفق به.[72]

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".[73]

تنص المادة 710 فقرة أولى ت.م.ج على أنه: "لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف (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 مواجها في نفس الوقت على الطريق العام.[74]

[72] المادة 709 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[73] قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1027082، مؤرخ في 2017/01/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2017، ص 139.

[74] الفقرة الأولى من المادة 710 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

ثانيا: 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» .[75]

نص المادة 711 ت.م.ج أن تلك الفتحات في الحائط تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة، دون أن يستطاع الإطلال منها على ملك الجار.[76]

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد أي مسافة قانونية لفتح المناور، وذلك انطلاقًا من كون هذه الفتحات لا تسبب إزعاجا أو ضررا مباشرا لصاحب العقار المجاور، فيباح للمالك أن يفتحها في حائط على حدود ملكه، ولا يحق للجار أن يطلب من هذه المناور المهم أن 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، لأن فتح المناور يعتبر استعمالا لرخصة فهو لا يتضمن أي تعد على ملك الجار، غير أنه يراعى في ذلك إذا أساء مالك المنور استخدام منوره كإلقاء مخلفات منزله على جاره، فإنه بعد متعسفا في استعمال حقه، فيجوز للجار المطالبة بسد المنور تطبيقا للقواعد العامة باعتباره تسبب في إلحاق الضرر لجاره.[77]

[75] المادة 711 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[76] مقلاتي منى، **مرجع سابق**، ص 121.

[77] مقلاتي منى، **المرجع نفسه**، ص 122.

خلاصة الفصل

في هذا الفصل قمنا بتناول الإطار المفاهيمي للارتفاق في التشريع الجزائري من خلال استعراض المفاهيم الأساسية، حيث بدأنا بتعريف الارتفاق كمصطلح قانوني يشير إلى الحقوق والامتيازات التي تمنح لأحد الأفراد أو الجهات على ملكية فردية أو جماعية، مما يتيح لهم استغلال تلك الملكية بطريقة معينة، كذلك استعرضنا أنواع الارتفاقات المقررة في القانون الجزائري، مثل الارتفاقات المتعلقة بالمرور وما يرتبط بها من حقوق وواجبات، كما تناولنا شروط حق الارتفاق التي حددها المشرع الجزائري.

كما تطرقنا إلى أسباب اكتساب حق الارتفاق ومن أمثلة ذلك التصرف القانوني والميراث، أيضا كسب الارتفاق بالتقادم والتخصيص، وقمنا بتوضيح بعض القيود الواردة على حق الارتفاق مثل ارتفاق المجرى والمرور والمطلات.

ختاما يمكن القول أن فهم الإطار المفاهيمي للارتفاق في التشريع الجزائري يعد خطوة أساسية نحو تعزيز حقوق الأفراد وتوفير الحماية القانونية للمصالح العامة، مما يسهم في بناء مجتمع متوان ومستدام.

الفصل الثاني
آثار حق الارتفاق في التشريع الجزائري و كيفية نفاذه وانتهائه

يحتل حق الارتفاق مكانة خاصة نظرا لطبيعته التي تربط بين عقارين يخدم أحدهما الآخر خدمة محددة، وفي إطار النظام القانوني الجزائري أولى المشرع اهتماما بالغا بتنظيم هذا الحق إدراكا منه لدوره في تحقيق التوازن بين المصالح العقارية المتجاورة وتيسير الانتفاع الأمثل بالأموال، حيث يهدف هذا الفصل إلى تسليط الضوء على الأحكام القانونية المنظمة لحق الارتفاق في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: آثار حق الارتفاق للمرتفق والمرتفق به

يترتب على نشوء حق الارتفاق قيام علاقة قانونية تلقائية بين مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به تقوم على مجموعة من الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الطرفين، وتمتد هذه العلاقة لتشمل مختلف صور الارتفاق سواء كانت متعلقة بالمياه أو بالبناء، حيث يتمتع الطرفان بذات الحقوق ويخضعان لنفس الواجبات دون تمييز بين نوعي الارتفاق.

المطلب الأول: المركز القانوني لمالك العقار المرتفق

يترتب على نشوء حق الارتفاق آثار قانونية هامة تنظم العلاقة بين العقارين المعنيين، فبمجرد تقرير هذا الحق سواء كان بمقتضى القانون أو الاتفاق أو التقادم أو الوصية تنشأ التزامات وحقوق متبادلة بين مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به، تتجلى هذه الآثار بشكل أساسي في منح صاحب العقار المرتفق سلطة ممارسة الحق المحدد على العقار المرتفق به، بينما يلتزم مالك العقار الأخير بتحمل هذا العبء وعدم القيام بأي فعل يعيق ممارسة الحق، إن فهم هذه الآثار وتحديد نطاقها يمثل جوهر تنظيم حق الارتفاق وضمان فعاليته في تحقيق الغاية المرجوة.

الفرع الأول: حقوق مالك العقار المرتفق

يتمتع مالك العقار المرتفق بجملة من الحقوق التي تخولها له طبيعة حق الارتفاق، وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أولا: حق استعمال الارتفاق Droit d’user de la servitude

وتجدر الإشارة إلى أن القانون يخول لصاحب العقار المخدوم حق القيام بما هو لازم لاستعمال حقه والحفاظ عليه، وفي نفس الوقت لديه التزامات معينة في هذا الصدد فهو يستطيع القيام بالأعمال الضرورية لاستعمال حقه، مثلا حق الشرب فهذا يقتضي استخدام آلة في عملية الحفر، ويستطيع كذلك القيام بالأعمال اللازمة للمحافظة على حقه كأن يقوم بتعبيد الطريق في

حالة الارتفاق بالمرور، وله إجراء كل الأعمال التي تقتضيها صيانة الجسر الذي يمر من فوقه.[1]

ومن خلال المادة 872 لا يجوز لصاحب العقار المرتفق أن يقوم بأعمال من شأنها إرهاق العقار وزيادة العبء عليه، ورغم أن استعمال حق الارتفاق يتطلب القيام على العقار المرتفق به ببعض الأعمال، فيكون ذلك من حق صاحب الارتفاق ودون اعتراض صاحب العقار المرتفق به، طالما أن صاحب الارتفاق يقوم بهذه الأعمال على نحو لا يسبب لعقار المرتفق به إلا أقل ضرر ممكن، وصاحب الارتفاق هو من يتحمل نفقات إقامة هذه الأعمال إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.[2]

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري منح مبدئيا الحق لمالك العقار المرتفق لاستعمال حقه في الارتفاق ومنحه الوسيلة ليتمكن من الاستفادة من هذا الاستعمال، والمطلوب منه أن يجري ما هو ضروري من الأعمال، وأن هذه الوسيلة تشكل رخصة منحها القانون.[3]

ثانيا: رخصة القيام بالأعمال الضرورية

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 872 من القانون المدني الجزائري إلى أنه يحق لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق ويحفظه.[4]

يتبين من خلال نص المادة 872 من القانون المدني الجزائري أن المشرع الجزائري منح الحق لمالك العقار المرتفق لاستعمال حقه في الإرتفاق، ومنحه الوسيلة ليتمكن من الاستفادة من هذا الاستعمال فوجب عليه القيام بما هو لازم من أعمال.[5]

---

[1] منصور محمد حسين، **الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها-أسباب كسب الملكية)**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 203.

[2] كيرة حسن، **الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها)**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص 312.

[3] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 73.

[4] المادة 872 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[5] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 91.

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 إصلاح جدار في حالة انهيار تعود مسألة تحديد الخطورة إلى القاضي فهي تقديرية مستعينا بالخبراء.[6]

ولقد جاء قرار رقم 148546 مؤرخ في 1997/04/30 أنه: "من المقرر أنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاق، ولا يجوز له بوجه خاص أن يغير من الوضع القائم وأن يبدل الموضع المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر، ولما قضى المجلس برفض طلب الطاعنين الرامي إلى فتح الممر بحجة عدم إثبات الضرر، فإن ذلك يعد تجاهلا لحق مكرس قانونا ويشكل في نفس الوقت تناقض في الأسباب يستوجب النقض".[7]

وتجدر الإشارة إلى أن مجموعة من الفقهاء أكدوا على أنه ليس لمالك العقار المرتفق به أن يشكو من المضايقة لأنه من طبيعة الإرتفاق المضايقة، فلا يكون صاحب العقار مسؤولا بتعويض مالك العقار المرتفق به عن ما تحدثه هذه الأعمال من مضايقات، لأنه لم يفعل أكثر من استعمال حقه في حدود القانون ما لم يقع من المالك خطأ في إجراء هذه الأعمال يترتب عليه ضرر بمالك العقار المرتفق به، إلا أن أهم ما يتشرط في هذه الأعمال أن تكون ضرورية لاستعمال الحق ولازمة للمحافظة عليه، فلا يكفي أن تكون فيها زيادة الانتفاع في الارتفاق أو تسهيل استعماله، ومسألة الضرورة: هي مسألة تقديرية يقدرها القاضي بعد استعانته بأهل الخبرة.[8]

هذا وأن حق استعمال مالك العقار المرتفق لحقه على النحو السالف بيانه يقتضي التزامه بواجبات معينة نص عليها نص المادة 872 [9]من القانون المدني في شقها الثاني وكذا المادة 874 فقرة 1 من نفس القانون.[10]

---

[6] سقني سميرة، **المرجع نفسه**، ص 91.

[7] قرار رقم 148546 مؤرخ في 1997/04/30، م ق،1997، عدد 1، ص 187.

[8] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 74.

[9] المادة 872 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[10] المادة 874 من القانون المدني الجزائري، **المرجع نفسه**.

الفرع الثاني: واجبات مالك العقار المرتفق

فرض المشرع الجزائري من خلال القانون المدني عدة التزامات على عاتق مالك العقار المرتفق من بينها:

أولا: عدم تجاوز حدود الارتفاق

أشار المشرع الفرنسي في نص المادة 702 من القانون المدني الفرنسي إلى ضرورة توفر الالتزام والذي يكون في عدم الزيادة في عبئ الارتفاق، فمتى تم فرض حق الارتفاق امتنع تعديله إلا باتفاق الطرفين، وتسري هذه القاعدة على كل من مالك العقار المرتفق به ومالك العقار المرتفق.[11]

يترتب جزاء على مالك العقار المرتفق في حالة إذا ما أخل بالتزاماته، فيلزم بإعادة الوضع إلى ما كان عليه وكذلك الحكم بالتعويض إن كان له داعيا في ذلك، وتعود مسألة تحديد الجزاء للسلطة التقديرية للقاضي.[12]

ثانيا: الالتزام بعدم الإساءة في استعمال حق الارتفاق

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 872 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "..... 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 الارتفاق".[13]

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق إدخال أي تغيير على موضع حق الارتفاق أو تعديله دون الحصول على موافقة صريحة من مالك العقار المرتفق به، كما لا يحق له تغيير نوع الارتفاق المتفق عليه، فإذا كان له حق ارتفاق المرور فلا يجوز له استعمال

[11] -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

[12] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 99.

[13] المادة 872 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

الطريق لوضع قنوات المياه بتوصيلها لعقاره، وإذا كان ارتفاق حق المرور مقصورا على المشي فقط فلا يحق لمالك العقار المرتفق أن يمر باستعمال المركبات والمواشي.[14]

ثالثا: الالتزام بتحمل نفقة الأعمال الضرورية لحق الارتفاق والمحافظة عليه

أشار المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 874 من القانون المدني الجزائري إلى أنه تكون نفقة المنشآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه على مالك العقار المرتفق ما لم يشترط خلاف ذلك، وذلك طبقا لما ورد في هذه المادة.[15]

تجدر الإشارة إلى أن نفقة الأعمال الضرورية لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه تكون على عاتق مالك العقار المرتفق باعتباره المستفيد من هذا الحق[16]، وفي حالة إذا كان مالك العقار المرتفق هو المبادر في الإصلاحات الضرورية لحق الارتفاق فيكون وحده من يتحمل نفقة هذه الأعمال دون مالك العقار المرتفق به.[17]

تجدر الإشارة إلى أنه إذا ارتكب مالك العقار المرتفق خطأ في تنفيذ هذه الأعمال فنفقتها تكون على عاتقه دون مالك العقار المرتفق به، غير أن هذه القاعدة ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها في السند المنشئ لحق الارتفاق وذلك كأن يتفق مالك العقار المرتفق مع مالك العقار المرتفق به على اشتراك تلك النفقات بينهما. [18]

المطلب الثاني: المركز القانوني لمالك العقار المرتفق به

أقرّ المشرع الجزائري حماية قانونية لمالك العقار المرتفق به تتيح له إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل حماية حق الارتفاق وذلك في حال إخلال مالك العقار المرتفق بالتزاماته، كأن يسيء استعمال هذا الحق، حيث يحق لمالك العقار المرتفق به رفع دعاوى تهدف إلى المحافظة على حقه من بينها دعوى إنكار حق الارتفاق ودعاوى الحيازة.

---

[14] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1372.

[15] المادة 874 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1995م المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

[16] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1375.

[17] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 95.

[18] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1375.

سنتناول في هذا المطلب الدعاوى التي يجوز له استعمالها.

الفرع الأول: الدعاوى التي يجوز للمرتفق به استعمالها :

منح المشرع القانوني لمالك العقار المرتفق به الحق في رفع دعاوي والتي تتمثل في:

أولا: دعوى إنكار حق الارتفاق

إن مالك العقار المرتفق به له صلاحية رفع دعوى إنكار حق الارتفاق، فمن خلالها يطلب فيها الحكم بخلو عقاره من حق الارتفاق "Action négatoire de servitude"، ويكفي لمالك العقار المرتفق به أن يثبت حقه في الملكية، أما عبء وجود حق الارتفاق يقع على عاتق مالك العقار المرتفق.[19]

وطبقا للقاعدة "البيئة على من ادعى" وعليه فإن مالك العقار الذي يرفع الدعوى ليس مطالب بإثبات خلو عقاره من حق الارتفاق بل يكفى أن يثبت أنه المالك للعقار، فعلى من يدعي خلاف ذلك أي من يدعي وجود حق الارتفاق على ذلك العقار وله أن يثبت وجود هذا الحق و ذلك بإثبات وجود سبب من الأسباب المكسبة لحق الارتفاق، وقد يكون مضمون دعوى إنكار حق الارتفاق المطالبة بإنقاص حق الارتفاق وإعادته للحدود الحقيقية بعد الإقرار بوجوده، ويقع عبء إثبات الحدود الحقيقية على صاحب الارتفاق.[20]

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا تمكن مالك العقار المرتفق به في هذا الإثبات قام الظاهر لصالحه، حيث يفترض أن الملكية خالية من أي تكليف ينقلها ويقع الإثبات بعد ذلك على من يدعي خلاف ذلك، فإذا ادعى الغير أن له حق ارتفاق كان عليه أن يثبت ما يدعيه رغم كونه المدعى عليه في هذه الدعوى.[21]

يجوز أيضا لمالك العقار المرتفق به أن يرفع دعوى إنكار حق الارتفاق إذا كان صاحب حق الارتفاق قد جاوز حدود حقه، حيث يطلب المدعي فيها إرجاع حق الارتفاق إلى حدوده

---

[19] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 117.

[20] رمضان أبو السعود، **الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 550.

[21] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1387.

الحقيقية، فيكفي أن يثبت مالك العقار المرتفق به ملكيته لهذا العقار، ويقع على صاحب حق الارتفاق عبء الإثبات.[22]

لا تقتصر هذه الدعاوى على المطالبة بإثبات خلو العقار من حق الارتفاق، بل يمكن أيضاً اللجوء إليها للمطالبة بانتقال حق الارتفاق وإرجاعه إلى حدوده الحقيقية مع التسليم بأن الحق ذاته موجود.[23]

ثانيا: دعوى الحيازة

يُخول القانون لحائز العقار رفع دعاوى الحيازة عندما يدعي الغير وجود ارتفاق على عقاره وذلك بهدف حماية حيازته، حيث يمكنه طلب منع التعرض له أو إيقاف الأعمال الجديدة التي باشر بها الغير، 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 الارتفاق أن يكسب هذا الحق بالتقادم.[24]

الفرع الثاني: واجبات مالك العقار المرتفق به

سنتناول في هذا الفرع واجبات مالك العقار المرتفق به والتي تتمثل في:

أولا: الواجبات السلبية

أشار عدد من الفقهاء إلى أن التزامات مالك العقار المرتفق به تقتصر على كونها التزامات سلبية بحتة، إذ يقتصر واجبه على الامتناع عن القيام بأي عمل يتعارض مع حق الارتفاق أو ينتقص من استعماله أو يجعله أكثر مشقة، ويعد هذا التزاما عينيا يقع على عاتق مالك العقار بحيث لو أخل به واتى عملا يؤدي للانتقاص من استعمال الارتفاق يلزم بإعادة الحال إلى ما كان عليه، ويشكل ذلك جزاء مقابل إخلاله بالالتزام العيني.[25]

---

[22] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص ص117-118.

[23] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 80.

[24] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 118.

[25] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 81.

لقد انتهج المشرع الجزائري نهج أغلبية الفقهاء حيث أشار إلى الأخذ بهاته القاعدة بنصه على عدم الجواز وعدم التزام مالك العقار المرتفق به إلا بالامتناع عن الانتقاص من استعمال حق الارتفاق[26]، وقد أشار في المادة 873 من القانون المدني الجزائري إلى بعض الاستثناءات التي تتعلق بالواجبات السلبية لمالك العقار المرتفق به حيث أشار إلى مباشرته أعمالا إضافية يقتضيها الاستعمال أو دفع نفقات الأعمال اللازمة للاستعمال وهي كلها التزامات إيجابية على عاتق مالك العقار المرتفق به.[27]

- **الالتزام بامتناع مالك العقار المرتفق به عن أي عمل يعوق استعمال حق الارتفاق**

لقد أشار المشرع الجزائري في نص المادة 875 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري على ما يلي :"لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاقا، ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبدل الوضع المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر ...".[28]

إن المشرع الجزائري اتبع القاعدة التي اتفق عليها أغلب الفقهاء ويتجسد ذلك من خلال نص المادة 875 من القانون المدني الجزائري، بحيث لم ينص ضمنها بخصوص واجبات والتزامات مالك العقار المرتفق به إلا على التزامات سلبية محضة وتعتبر بالتالي كالتزامات عينية[29]، والهدف من ذلك هي أن حق الارتفاق سلطة مباشرة لصاحب هذا الحق على العقار المرتفق به يباشرها دون وساطة مالك هذا العقار ودون تدخله وكل ما يطلب من هذا الأخير الامتناع عن أي عمل يؤدي إلى الإنتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، فإذا أخل بهذا الواجب السلبي منع من ذلك وأجبر على التعويض إن كان له سبب.[30]

تجدر الإشارة إلى أن القضاء في الجزائر سار في نفس المسار الذي سار فيه أغلب الفقهاء فيما يتعلق بهذا الموضوع ويتجسد ذلك من خلال قرار المحكمة العليا المؤرخ في

---

[26] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 81.

[27] المادة 873 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[28] المادة 875 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري، **المرجع نفسه**.

[29] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 82.

[30] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1372.

1997/04/30 رقم 148546 جاء فيه ما يلي: من المقرر قانونا أن الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار الفائدة عقار آخر لشخص آخر، ومن المقرر أيضا أنه لا يجوز المالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاق، ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الوضع القائم أو يبدل الموضع المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذين المبدأين بعد مخالفة للقانون ..."[31].

ثانيا: الواجبات الإيجابية

ترد عدة التزامات إيجابية على استعمال حق الارتفاق والتي تتمثل فيما يلي:

1-تحمل ومساهمة مالك العقار المرتفق به في النفقات

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 874 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "وإذا كان مالك العقار المرتفق هو المكلف بأن يقوم بتلك المنشآت على نفقته جاز له دائما أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق".[32]

يتضح من خلال نص المادة 874 إمكانية تحميل مالك العقار المرتفق به بعض النفقات وذلك في حال تم الاتفاق على ذلك صراحة، باعتبار أن الالتزام الواقع عليه يعد التزاما عينيا، ونظرا لما يشكله هذا الالتزام من عبء فإنه لا يفرض إلا بناء على إرادة الأطراف، حيث أن المشرع منح بمقتضى نفس الفقرة من المادة 874 من القانون المدني الجزائري إمكانية التخلص من هذا العبء وذلك بالتخلي عن العقار المرتفق به لمالك العقار المرتفق، ويكون بنوعين هما:[33]

أ- التخلي الكلي وصورته أن يكون حق الارتفاق منصبا على كل العقار المرتفق به كالارتفاق باستخراج الأحجار من محجر؛

[31] قرار المحكمة العليا رقم 148546 المؤرخ في 1997/04/30، المجلة القضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 1، 1997، ص 187.

[32] المادة 874 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[33] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 83.

ب- التخلي الجزئي بالتخلي عن الجهة فقط التي يباشر فيها حق الارتفاق.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في نص المادة 874 الفقرة 3 من القانون المدني الجزائري نص على ما يلي: "وإذا كانت المنشات نافعة أيضا لمالك العقار المرتفق به، كانت نفقة لا لصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود على كل منهما من القائدة... ".[34]

ومثالها: الارتفاق بالمرور ويكون الطريق المخصص لمرور مالك العقار المرتفق يمر منه أيضا مالك العقار المرتفق به، ويعود عليه من المرور فيه قدر متساوي وللفائدة التي تعود على مالك العقار المرتفق كانت نفقة الصيانة مناصفة بين المالكين.[35]

وإن الالتزام بمساهمة مالك العقار المرتفق به، ليس التزاما عينيا كما هو الأمر حين وجود اتفاق خاص، بل أن طبيعته تحدد لأن ينتفع بالأعمال انتفاع مالك العقار المرتفق فيساهم بنسبة ما انتفع به ولا يمنح له إمكانية التخلي بأن يتخلص من المساهمة في النفقات بالتخلي عن العقار المرتفق به، وتلك هي طبيعة كلا الجزائين حسب رأي الدكتور السنهوري.[36]

2-الالتزام بمراعاة قيود الملكية والشركة والجوار

يتعين عند تنظيم حق الارتفاق مراعاة الأحكام المتعلقة بالقيود الواردة على الملكية، بالإضافة إلى القواعد المنظمة لحقوق الجوار المشتركة، فلما كان الارتفاق فرع من حق الملكية، وكان القانون قد نص على قيود ترد على الملكية للمصلحة وحقوق الجوار والشركة، فإن هذه القيود والحقوق يجب أن تراعى في استعمال حق الارتفاق تبعا.[37]

3-الالتزام الايجابي بالقيام بعمل إضافي يقتضيه استعمال الارتفاق على الوجه المألوف

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 873 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بمنشآت لمصلحة العقار المرتفق إلا إذا كانت منشآت إضافية يقتضيها استعمال الارتفاق على الوجه المألوف ما لم يوجد شرط يخالف ذلك".[38]

---

[34] المادة 874 الفقرة 3 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[35] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 83.

[36] السنهوري عبد الرزاق أحمد، **مرجع سابق**، ص 1321.

[37] منصور محمد حسين، **مرجع سابق**، ص 258.

[38] المادة 873 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

من خلال نص المادة 873 من القانون المدني الجزائري نستشف أن صاحب العقار المرتفق به يلتزم بالقيام بعمل ثانوي، لا يكون هو أصل مضمون الارتفاق، بل يكون عملا إضافيا تابعا له ويقتضيه استعمال الارتفاق على الوجه المألوف، فيجوز أن يلتزم مالك العقار المرتفق به بأن يتعهد بصيانة الطريق الذي يستعمل فيه حق الارتفاق بالمرور وينتقل هذا الالتزام من ذمة مالك العقار المرتفق به إلى ذمة كل من يخلفه في العقار.[39]

4-إمكانية نقل الموضع المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق

نص المشرع الجزائري صراحة في الفقرة الثانية من المادة 875 من القانون المدني على هذه الإمكانية، حيث جاء فيها ما يلي: "غير أنه إذا كان الموضع الذي عين أصلا قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعا من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من العقار، أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضى الأجنبي بذلك، كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسورا به في وضعه السابق".[40]

لا يحق لمالك العقار المرتفق به أن يقدم بمفرده على تغيير الموضع الأصلي لحق الارتفاق، إذ يتطلب ذلك اتفاقا مسبقا مع مالك العقار المرتفق بخصوص هذا التغيير، كما يجب على مالك العقار المرتفق به تقديم موضعا آخر ينتقل إليه استعمال حق الارتفاق على أن يكون الموضع يتيسر فيه الاستعمال بالقدر الذي كان ميسورا به في الموضع السابق وقاضي الموضوع هو من يقدر ذلك، فإذا كان ارتفاقا بالمرور وأراد مالك العقار المرتفق به أن يقيم أبنية مفيدة لعقاره ولكنها تسد الطريق الذي يستعمل فيه حق المرور، فعندئذ يحق له أن يطلب نقل الطريق إلى مكان آخر، فيتمكن بذلك من إقامة الأبنية التي يريدها.[41]

[39] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 84.

[40] المادة 875 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[41] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 85.

المبحث الثاني: كيفية نفاذ وانتهاء حق الارتفاق

حق الارتفاق ذلك الحق العيني الذي يثقل عقارا لمصلحة عقار آخر مملوك لشخص آخر ليس أبديا، بل يخضع لأسباب محددة تؤدي إلى نفاذه وانتهاء وجوده القانوني.

المطلب الأول: شهر حق الارتفاق

الفرع الأول: انتقال حق الارتفاق بالشهر

نص المشرع الجزائري في المادة 792 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة للنصوص التالية".[42]

أولا: ضرورة شهر حق الارتفاق

نص المشرع الجزائري في نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا تنتقل 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 شهره العقار".[43]

وتجدر الإشارة إلى أن انتقال الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات يختلف عن تلك الخاصة بالمنقولات، حيث إن نظام التسجيل العقاري يعد شرطا أساسيا يقيّد تنفيذ نقل الحق العيني فور التعاقد، ولأن الالتزام بنقل الحق العيني على العقار يقتضي القيام بالتزام بعمل يتمثل في وجوب اشتراك مالك العقار في تسيير إجراء التسجيل ولا سيما في قيامه بالتصديق على إمضائه.[44]

يبقى تنفيذ الالتزام بنقل الحق العيني معلقا إلى حين إتمام إجراءات التسجيل، وهو ما يبرز الفرق بين مجرد الالتزام بنقل الملكية وبين تحقق انتقالها الفعلي، فعدم القيام بالتسجيل أو الإشهار يمنع انتقال الحق العيني بين المتعاقدين ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، فالعقد المنشئ للحق العيني يبقى صحيحا منتجا لجميع آثاره ما عدا انتقال الحق فعلا، كما أن

---

[42] المادة 792 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[43] المادة 793 من القانون المدني الجزائري، **المرجع نفسه**.

[44] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 90.

عملية شهر العقد التوثيقي في القانون الجزائري يتولاها الموثق، إذ أنه هو الذي يقوم بالإجراءات ومهمة البائع تنتهي بمجرد توثيق العقد.[45]

ثانيا: معنى الإشهار، التسجيل والقيد

يعتبر الإشهار تلك التصرفات الواردة على العقار أو كل حق عيني عقاري في مجموع البطاقات العقارية التي تمسكها وتديرها مصلحة المحافظة العقارية، وإن هذا الإجراء نص عليه القانون المدني في المادة 793 منه.[46]

وقد أشار المشرع الجزائري إلى ذلك في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك في نص المواد 15 التي ورد فيها ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية. غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسرى مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"[47]، والمادة 16 التي تنص على ما يلي: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء 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"[48]، حيث نصا على ضرورة النشر في مجموع البطاقات العقارية.

أما التسجيل Transcription فهو مصطلح معمول به خاصة في القانون المصري وغير معروف في القانون الجزائري إلا التسجيل الذي يتم القيام به لدى مصالح الضرائب.[49]

كما أن إجراء القيد Inscription فهو إجراء يحصل بعض الحقوق بذكر بيانات معينة على الهامش.[50]

---

[45] زيدان محمد، **المرجع نفسه**، ص 90.

[46] المادة 793 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[47] المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975.

[48] المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، **مرجع سابق**.

[49] حمدي باشا عمر، **نقل الملكية العقارية**، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001، ص 122.

[50] فيلالي علي، **الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري**، المجلة الجزائرية في العلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 2، 2000، ص 53.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الإجراء لم يتطرق له المشرع الجزائري إلا بصدد تناوله لآثار وكيفية نفاذ الحقوق العينية التبعية وعلى وجه أخص الرهن الرسمي، فلا مجال لذكر عبارة قيد خارج إطار ما تناوله المشرع.[51]

الفرع الثاني: آثار الشهر

تعد الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار ومن بينها حق الارتفاق حقوقا لا يعتد بها قانونا من حيث نشوئها، أو انتقالها أو زوالها، إلا إذا تم تسجيلها في السجل العقاري ضمن مجموع البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية، كما أنها وبمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره يكون لمن عقد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التي من شأن هذا التصرف أن يرتبها له، ما عدا انتقال الحق العيني فإنه يتراخى الانتقال إلى غاية حصول التسجيل.[52]

وإن كافة هاته الآثار التي تترتب على القيام بإجراء التسجيل أو الشهر العقاري تحكمها بالإضافة إلى أحكام القانون المدني أحكام النصوص الخاصة التي تخص تنظيم مصالح السجل العقاري مكن ضمنها على وجه الخصوص الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975[53] يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم 76-63[54] المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: انقضاء حق الارتفاق

يعتبر حق الارتفاق من حيث المبدأ حق دائم، وبالرغم من أهمية هذه الخاصية لحق الارتفاق غير أن المشرع نص على حالات قد تؤدي بانقضاء حق الارتفاق، تتمثل حالات انقضاء حق الارتفاق في الحالات المنصوص عليها في آخر الأحكام الخاصة بحق الارتفاق من القانون المدني الجزائري.

---

[51] زيدان محمد، **مرجع سابق**، ص 91.

[52] زيدان محمد، **المرجع نفسه**، ص 91.

[53] الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، **مرجع سابق**.

[54] مرسوم 63/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج الثلاثاء 13 ربيع الثاني عام 1396هـ.

الفرع الأول: انقضاء الآجال المحددة قانونا وعدم استعمال حق الارتفاق لمدة محددة

أولا: انقضاء الآجال المحددة قانونا

تنفى حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المعين، ولذلك يمكن أن يحدد أجل لحق الارتفاق في السند المنشئ له بحيث ينقضي الارتفاق بحلول هذا الأجل، على الرغم من أن الدوام هو من طبيعة حق الارتفاق وأن خصيمه الدوام هذه إذا كانت من طبيعة حق الارتفاق فإنها ليست من مستلزماته، فيجوز باتفاق خاص توقيته بمدة معينة محددة ينقضي بانقضائها إلا إذا انفق على تجديد هذه المدة.[55]

الفرع الثاني: هلاك العقار المرتفق به واتحاد الذمة

أولا: هلاك العقار المرتفق به

تطرق المشرع الجزائري في نص المادة 878 من القانون المدني الجزائري إلى ما يلي: "تنتهي حقوق الارتفاق.... 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 الارتفاق ما لم يكن قد انتهى بعدم الاستعمال، أما إذا هلك العقار المرتفق به هلاكا جزئيا فإن حق الإرتفاق يبقى على الجزء المتبقي.[56]

وتجدر الإشارة إلى أن حق الارتفاق قد يزول أيضا بهلاك العقار المرتفق هلاكا كليا، بنفس الطريقة التي ينتهي بها حق الإرتفاق في حالة الهلاك التام للعقار المرتفق به، ذلك لأن حق الارتفاق يفترض وجود عقارين، عقارا مرتفقا به وعقارا مرتفقا، فإذا هلك أحدهما أدى ذلك لزوال حق الارتفاق، كما أن المشرع الجزائري أشار فقط إلى حالة هلاك العقار المرتفق به هلاكا كليا ولم يرد حالة الهلاك الجزئي للعقار المرتفق به، كما أنه لم ينص على حالة هلاك

[55] صالح رعد عبد الرزاق، **مرجع سابق**، ص ص 28-29.

[56] المادة 878 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

العقار المرتفق، ويجدر على المشرع الجزائري ذكر حالة الهلاك الجزئي من أجل التمكن من معالجة المسائل الخاصة بهذه الحالة واستدراك الفراغ القانوني.[57]

يمكن إدراج حالة الهلاك المادي ضمن هذه الحالة كانهدام المنزل مثلا، والهلاك القانوني كحالة نزع العقار المقرر عليه الارتفاق للمنفعة العامة، فإنه بذلك يسقط حق الارتفاق المقرر عليه، فهذه الحالة تفرض على مالك العقار المرتفق.[58]

ثانيا: اتحاد الذمة

يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتفق مع مالك العقار المرتفق على إنهاء حق الارتفاق، ويتم ذلك بمقابل يدفعه مالك العقار المرتفق به، فالارتفاق يتم بإرادتين، عكس التنازل الذي يتم بإرادة منفردة وبدون مقابل، يشترك الاتفاق والتنازل في وجوب شهرهما.[59]

وتجدر الإشارة إلى أن الارتفاق يعتبر حق يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار غيره يملكه مالك آخر، فإذا أصبح العقاران المرتفق والمرتفق به مملوكين لشخص واحد انقضى الارتفاق لأنه لا يمكن أن يكون لشخص حق ارتفاق على عقار يملكه على أنه إذا زال اتحاد الذمة زوالا يستند أثره إلى الماضي، فإن حق الارتفاق يعود إلى ما كان عليه قبل البيع لزوال السبب الذي أدى إلى إتحاد الذمة، لكن إذا زال سبب اتحاد الذمة زوالا رجعيا فإن حق الارتفاق يعود، كأن يكون سبب اتحاد الذمة شراء مالك أحد العقارين العقار الآخر ثم يفتح عقد البيع وما يقتضيه ذلك من إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد.[60]

الفرع الثالث: زوال فائدة الارتفاق واستحالة استعمال حق الارتفاق

أولا: زوال فائدة الارتفاق

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 881 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة

---

[57] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 128.

[58] زهدي يكن، **الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، منشورات المكتبة العصرية**، الطبعة الثانية، بيروت، 1962، ص 236.

[59] مقلاتي منى، **مرجع سابق**، ص 161.

[60] صالح رعد عبد الرزاق، **مرجع سابق**، ص 27.

للعقار أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به".[61]

يمكن لحق الارتفاق أن ينقضي بانعدام الفائدة من وجوده، على سبيل المثال الممتلكات التي لم تعد محصورة بعد تشييد طريق، كما ينتهي حق الارتفاق إذا أصبح عديم الجدوى كما لو تقرر العقار حق ارتفاق بالشرب، ثم قام مالك هذا العقار المرتفق بحفر بئر في عقاره تغنيه عن حق الارتفاق بالشرب.[62]

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 العقار 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، فإن 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.[63]

ومن بين الأمثلة التي تناولت زوال فائدة الارتفاق أن يكون الارتفاق حق المرور ثم يفتح شارع جديد، يصبح للعقار المرتفق سبيل آخر إلى الطريق العام أكثر قربا وسهولة في الاستعمال من الطريق الذي كان يمر في العقار المرتفق به، ففي هذه الحالة لمالك العقار المرتفق به أن يطلب تحرير عقاره من حق المرور ما دامت فائدته أصبحت محدودة، ذلك دون حاجة إلى موافقة صاحب العقار المرتفق، يعتبر القاضي الموضوع من يقدر انعدام الفائدة من حق الارتفاق، أو مدى نقصانها وله في هذه الصورة الأخيرة الحكم بتعويض مناسب لصاحب العقار المرتفق.[64]

ومن بين الأمثلة أيضا زوال حالة الانحصار للعقار المرتفق فإذا كان الحصر هو الشرط الجوهري في تقرير حق ارتفاق المرور القانوني، فبالتالي بزوال الحصر ينقضي حق ارتفاق

---

[61] المادة 881 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[62] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 131.

[63] سقني سميرة، **المرجع نفسه**، ص 131.

[64] سقني سميرة، **نفس المرجع**، ص ص 131-132.

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 القانوني بزوال الحصر مهما طالت مدته.[65]

وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا أشارت إلى ذلك في إحدى قراراتها رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21 على أنه: "لا يزول ارتفاق المرور، بعد توفر أجل التقادم المكسب، بزوال الحصر بصفة مؤقتة أو نهائية"[66]، فالمادة 699 من القانون المدني الجزائري أتت بحكم مخالف لذلك حيث أجازت لصاحب العقار المحصور إذا حاز الممر الذي يستعمله مدة 15 سنة فإذا انقضت المدة يعتبر لديه سند ملكية للارتفاق، ويصبح تابعا للعقار الذي أنشأ من أجله، هذا ما أكدته كذلك المادة 868 من القانون المدني الجزائري[67] من إمكانية اكتساب ارتفاق المرور بالتقادم المكسب.[68]

ثانيا: استحالة استعمال حق الارتفاق

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 880 من القانون المدني الجزائري إلى ما يلي: "ينتهي حق الارتفاق 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 الاستعمال".[69]

ينقضي حق الارتفاق عند تحقق استحالة استعماله وتعود هذه الاستحالة عادة إلى تغير في الحالة المادية للأشياء، سواء تعلق الأمر بالعقار المرتفق أو بالعقار المرتفق به، فحق الارتفاق ينقضي بزوال محله، ومثال ذلك لو كان لأحد العقارين حق ارتفاق مجرى على عقار يجاوره يتصل بالمورد المائي، ولسبب معين انقطعت المياه عن ذلك المورد المائي كما لو

---

[65] ولد خصال محمد، **قيود الملكية العقارية الخاصة –قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة–**، مجلة معارف، المجلد 10، العدد 19، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص ص 51–52.

[66] قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2004، ص 281.

[67] المادة 868 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

[68] مقلاتي منى، **مرجع سابق**، ص 109.

[69] المادة 880 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

أقيمت سدود حجزت المياه عنه، ففي هذه الحالة يستحيل استعمال حق المجرى لتمرير المياه إلى العقار المرتفق.[70]

وتجدر الإشارة إلى أن الاستحالة تتحقق أيضا أيا كان سبب نشوئها، فيقدر قضاة الموضوع هذه الاستحالة بكل سيادة التي يمكن أن تتوفر في حالة القوة القاهرة، أو فعل الغير الذي يؤثر في العقار المرتفق أو العقار المرتفق به، ففي كل مرة إذا كانت استحالة التطبيق راجعة على خطأ مالك العقار المرتفق به، ومثال ذلك عدم قيامه بالإصلاحات اللازمة، فإن قضاة الموضوع يثيرون انقضاء حق الارتفاق بسبب استحالة التطبيق تلقائيا.[71]

في القانون المدني الجزائري إذا استحال استعمال حق الارتفاق لمدة عشر (10) سنوات متتالية، فإن هذا الحق ينقضي نهائيًا، حتى ولو زالت بعد ذلك الأسباب التي أدت إلى الاستحالة وعادت الأمور إلى حال يمكن معه استعمال الارتفاق من جديد، ذلك بأن حق الارتفاق في هذه الحالة يكون قد انتهى، ولكن ليس بسبب استحالة استعماله، ولكن بسبب عدم الاستعمال، أي التقادم المسقط طبقا للمادة 879 من القانون المدني الجزائري.[72]

[70] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص 136.

[71] سقني سميرة، **مرجع سابق**، ص ص 136-137.

[72] المادة 879 من القانون المدني الجزائري، **مرجع سابق**.

خلاصة الفصل:

إن حق الارتفاق يُرتب آثارا قانونية دقيقة ومعقدة على كل من العقارين المرتفق والمرتفق به في إطار التشريع الجزائري، فهو يمنح مالك العقار المرتفق حقوقا محددة في استعمال العقار المرتفق به، مع فرض التزامات عليه بعدم تجاوز حدود هذه الحقوق وإلحاق الضرر بالعقار المرتفق به، في المقابل يفرض حق الارتفاق قيودا على حقوق مالك العقار المرتفق به، حيث يلتزم بتحمل ممارسة الارتفاق والامتناع عن أي فعل يعيق ذلك، مع احتفاظه بحقه في ملكيته والانتفاع بها في الحدود التي لا تتعارض مع الارتفاق.

الخاتمة

إن حق الارتفاق على العقار يمثل آلية قانونية واجتماعية ذات أهمية بالغة في تنظيم العلاقات العقارية وتحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة للملاك والتي تطرق لها المشرع الجزائري في القانون المدني، كما يلعب دورا حيويا في تسيير واستغلال العقارات وتحسين جودتها الوظيفية والاقتصادية.

1/ نتائج الدراسة:

من خلال ما سبق توصلنا إلى جملة من النتائج:

- يعد حق الارتفاق من المسائل الجوهرية في تنظيم العلاقات بين الأفراد لما له من دور في حماية مصالحهم ودفع الأضرار عنهم، سواء تعلق الأمر بالعقارات أو الأراضي الفلاحية والعمرانية، أو حتى بالأماكن العامة والممتلكات الخاصة، فهو يسهم في تسهيل عملية الانتفاع وتنظيمها ويوفر إطارا قانونيا للاستغلال المشترك للمجاورين بما يضمن تحقيق المنفعة المتبادلة دون إلحاق الضرر بأي طرف؛
- تضمن القانون المدني الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بحقوق الارتفاق إلا أن أغلبها يختص بأنواع معينة دون غيرها، ورغم أن هذه الأحكام تُفهم على أنها تشمل أيضا حقوق الارتفاق في الأملاك العامة والخاصة، سواء القديمة أو المستحدثة، إلا أن النصوص الحالية لا تزال بحاجة إلى مراجعة شاملة، فبعض المواد تفتقر إلى الدقة وتغلب عليها الصياغة العامة، الأمر الذي يقتضي إعادة النظر فيها بالتعديل والتوضيح بما يواكب متطلبات التطبيق العملي ويحقق التوازن بين تقييد الملكية وضمان الانتفاع المشروع؛
- إن حق الارتفاق يظل أداة قانونية مرنة وقابلة للتكيف مع مختلف الظروف والمستجدات العقارية.
- أقرّ القانون المدني الجزائري حق الارتفاق واعتبره من الحقوق العينية العقارية، إذ يُنشأ لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر، ويُعد حقا تابعا للعقار ذاته لا لشخص المالك ويتميّز بطابعه الدائم، وقد يكون هذا الحق ظاهرا أو خفيا، إيجابيا أو سلبيا، كما يشمل الارتفاقات الدائمة وغير الدائمة إلى جانب الارتفاقات الطبيعية والقانونية والإدارية، ويشترط المشرع الجزائري أن ينشأ حق الارتفاق لصالح العقار أو عليه لا لصالح شخص بعينه وأن لا يتعارض هذا الحق مع النظام العام؛

- في ظل تراجع الوازع الديني وتقديم المصالح الفردية على المصلحة العامة في عصرنا الحالي تبرز الحاجة الملحة إلى توعية الأفراد بأحكام فقه الارتفاق وبمضامين القانون المدني المنظم له، إذ لا يمكن تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بحق الارتفاق بشكل فعال وحازم إلا من خلال نشر الوعي القانوني لدى المواطنين، ورغم توفر إطار تشريعي يضبط هذا الحق ويحدد نطاقه إلا أن النزاعات الناشئة بين الجيران حول مسائل الارتفاق لا تزال شائعة.

2/ الاقتراحات:

من خلال ما سبق توصلنا إلى جملة من الاقتراحات تتلخص في ما يلي:

- ضرورة تكاثف الجهود في مسألة الارتفاق من طرف المختصين من أهل الشريعة والقانون بغرض زيادة النصوص القانونية التي تخدم الموضوع وتساهم في توعية الأفراد؛
- تعزيز دور القضاء في تفسير وتطبيق أحكام الارتفاق؛
- لم تنل حقوق الارتفاق نصيبها الكافي من البحث الأكاديمي رغم أن هذا الموضوع، بما يحمله من تفاصيل قانونية وفقهية، يستحق أكثر من دراسة أو رسالة علمية متخصصة؛
- ضرورة وضع آليات واضحة لتسجيل حقوق الارتفاق وحمايتها؛
- ضرورة توعية الأفراد بأهمية حق الارتفاق وكيفية الاستفادة منه؛
- ضرورة دمج الاعتبارات البيئية في التشريعات المتعلقة بحق الارتفاق، لضمان عدم تضرر البيئة من الاستخدامات الغير مستدامة للعقارات؛
- تطوير آليات بديلة لحل النزاعات المتعلقة بحق الارتفاق مثل الوساطة والتحكيم لتجنب اللجوء إلى القضاء مما يوفر الوقت والجهد.

فهرس

فهرس :

مقدمة ..... أ / هـ

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لحق الارتفاق

العنوان.....الصفحة

المبحث الأول: مفهوم حق الارتفاق.....17
المطلب الأول: تعريف حق الارتفاق وخصائصه 17
الفرع الأول : تعريف حق الارتفاق 17
الفرع الثاني : خصائص حق الارتفاق 20
المطلب الثاني : أنواع حق الارتفاق وشروطه 23
الفرع الأول : أنواع حق الارتفاق 23
الفرع الثاني: شروط حق الارتفاق.....27
المبحث الثاني : أسباب كسب حق الارتفاق والقيود الواردة عليه 29
المطلب الأول : أسباب اكتساب حق الارتفاق..... 29
الفرع الأول : كسب حق الارتفاق بالتصرف القانوني والميراث 29
الفرع الثاني : كسب حق الارتفاق بالتقادم والتخصيص..... 32
المطلب الثاني : القيود الواردة على حق الارتفاق..... 38
الفرع الأول : ارتفاق المجرى 38
الفرع الثاني : ارتفاق المرور 39
الفرع الثالث : ارتفاق المطلات والمناور 40
خلاصة الفصل 43

الفصل الثاني: آثار حق الارتفاق و كيفية نفاذه وإنتهائه

المبحث الأول: آثار حق الارتفاق للمرتفق والمرتفق به 46
المطلب الأول: المركز القانوني لمالك العقار المرتفق 46
الفرع الأول : حقوق مالك العقار المرتفق 46
الفرع الثاني : واجبات مالك العقار المرتفق.....49
المطلب الثاني : المركز القانوني لمالك العقار المرتفق به 50

الفرع الأول: الدعاوى التي يجوز للمرتفق به استعمالها.....51
الفرع الثاني: واجبات مالك العقار المرتفق به 52
المبحث الثاني : كيفية نفاذ وانتهاء حق الارتفاق 57
المطلب الأول : شهر حق الارتفاق..... 57
الفرع الأول : انتقال حق الارتفاق بشهر 57
الفرع الثاني : آثار الشهر 59
المطلب الثاني : انقضاء حق الارتفاق 59
الفرع الأول : انقضاء الآجال المحددة قانونا وعدم استعمال حق الارتفاق لمدة محددة 60
الفرع الثاني : هلاك العقار المرتفق به واتحاد الذمة 60
الفرع الثالث : زوال فائدة الارتفاق واستحالة استعمال حق الارتفاق 61
خلاصة الفصل 65
الخاتمة..... 67
الفهرس .....
ملخص / Abstract.....
قائمة المصادر والمراجع .....

ملخـــــص

Abstract

ملخص

يعتبر حق الارتفاق قيدا يرد على حق الملكية العقارية، فهو يمثل أداة قانونية مهمة توازن بين حقوق الملكية واحتياجات المجتمع، يهدف إلى تحقيق منفعة لعقار مملوك لشخص آخر على حساب عقار مملوك لشخص آخر، إلا أنه يتطلب تنظيما دقيقا لحماية المصالح المتضاربة وضمان الاستخدام الأمثل والعادل للعقارات.

الكلمات المفتاحية: حق الارتفاق، الملكية العقارية، العقارات.

Abstract

The right of easement is considered a restriction on real property ownership, It constitutes an important legal mechanism that balances property rights with the needs of society, Its objective is to benefit one property owned by a person at the expense of another property owned by someone else, However, it requires precise regulation to protect conflicting interests and to ensure the optimal and equitable use of real estate.

Keywords: easement, real property ownership, real estate.

قائمة المصادر والمراجع

✓ المصادر

أولا: النصوص الرسمية

- **القرآن الكريم**

1. سورة الكهف، الآية 16.

2. سورة الكهف، الآية 24.

- **القوانين**

1. القانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق.

2. القانون 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.

- **الأوامر**

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادر تاريخ 29 سبتمبر 1975، متمم بالقانون رقم 01/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989، ج ر عدد 06، الصادر بتاريخ 08 فيفري 1989، والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44.

2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1995م المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

3. الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975.

- **المراسيم**

- مرسوم 63/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج الثلاثاء 13 ربيع الثاني عام 1396هـ.

- **القرارات**

1. قرار المحكمة العليا رقم 49799 المؤرخ في 03 جوان 1978، المتعلق بقضية التقادم بالارتفاقات الظاهرة بين (ع.أ) و(د،ب)، منشور في المجلة القضائية، العدد الثالث.

2. قرار المحكم العليا رقم 50516 المؤرخ في 15 مارس 1989، المتعلق بحق المرور، أرض محصور، تطبيق القانون، بين (ز،م)، و (ط،ط)، منشور في المجلة القضائية العدد 3، 1991.

3. قرار المحكمة العليا رقم 48589 المؤرخ في 21 ديسمبر 1988، المتعلق بقضية حول عدم استعمال حق الارتفاق لمدة تزيد عن عشر سنوات، بين (ع،ع ومن معه) و(س،م)، منشور في المجلة القضائية، العدد الثالث، 1993.

4. قرار المحكمة العليا رقم 148546 المؤرخ في 1997/04/30، المجلة القضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 1، 1997.

5. قرار المحكمة العليا رقم 49799 المؤرخ في 03 جوان 1978، المتعلق بقضية حول وضع حد نهائي للممر المؤقت، بين (و.ك)، و(هـ.س)، منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، 1997.

6. قرار المحكمة العليا رقم 18187 المؤرخ في 28 أكتوبر 1998، المتعلق بحق المرور استعماله لمدة طويلة،عدم اكتسابه بالتقادم بين (ب.س) و(م.أ)، منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، 1999.

7. قرار المحكمة العليا رقم 195764 المؤرخ في 26 أفريل 2000، المتعلق بقضية حول ارتفاق عقار محصور، ممر، تغيير قاعدة ارتفاق، منشور في مجلة المحكمة العليا الصادرة عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد الثاني، 2000.

8. قرار يحمل رقم 195764 المؤرخ في 2000/04/26، المتعلق بحق ارتفاق- عقار محصور- ممر- تغيير قاعدة ارتفاق.

9. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 264490، مؤرخ في 2004/07/21، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2004.

10. قرار الغرفة العقارية للمحكمة رقم 423451، مؤرخ في 2007/11/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2007.

11. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 669946، مؤرخ في 2011/04/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2011.

12. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1027082، مؤرخ في 2017/01/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2017.

13. قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 1075019، مؤرخ في 2017/10/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2017.

✓ المراجع

أولا: الكتب والمؤلفات

1. ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور المصري، **لسان العرب**، ط 1، دار صادر للنشر والتوزيع، مصر، 1971.

2. بلحاج العربي، **الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا**، دار هومة للطباعة و للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2017.

3. جعفور محمد سعيد، **مدخل إلى العلوم القانونية، الجزء الثاني،(دروس في نظرية الحق)**، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011.

4. حمدي باشا عمر، **نقل الملكية العقارية**، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2001.

5. رمضان أبو السعود، **الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.

6. زهدي يكن، **الملكية والحقوق العينية الأصلية: علما وعملا، منشورات المكتبة العصرية**، الطبعة الثانية، بيروت، 1962.

7. السحيباني عبد الله بن عمر، **حق الارتفاق وتطبيقاته المعاصرة**، بدون دار نشر، د ط، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة القصيم، السعودية، 2018.

8. السنهوري عبد الرزاق أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)**، دار أحياء التراث العربي، لبنان، د س ن.

9. كيرة حسن، **الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها)**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

10. مقلاتي منى، **النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري**، دار الجامعة الجديدة، د ط، الإسكندرية، 2014.

11. منصور محمد حسين، **الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها-أسباب كسب الملكية)**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.

ثانيا: الرسائل الجامعية

- **أطروحات الدكتوراه**

1. سقني سميرة، **حق الارتفاق في القانون الجزائري والقانون الفرنسي**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص، مخبر البحث حول فعلية القاعدة القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022.

- **مذكرات ماجستير**

1. زيدان محمد، **حق الارتفاق في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004.

2. صالح رعد عبد الرزاق، **حقوق الارتفاق**، بحث مقدم لنيل شهادة البكالوريوس في القانون، كلية القانون والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة ديالي، العراق، 2017.

3. مصيباح هادية، **تمييز ارتفاق المرور عن حق المرور**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- يوسف بن خدة-، 2017.

4. مقلاتي منى، **النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري**، مذكرة تخرج لنل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.

ثالثا: المقلات العلمية

1. احميداتو محمد، **حقوق الارتفاق الممنوحة لأصحاب الرخص وعقود الامتياز المرتبطة بعينة من النشاطات الاقتصادية**، مجلة صوت القانون، العدد السادس، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016.

2. بلحاج العربي، **حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 34، العدد 04، 1996.

3. بن حمود لطيفة، حوائق عصام، **قيود الجوار بسبب تلاصق الأملاك العقارية**، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 03، عدد 02، 2019.
4. سبتي عبد القادر، **الارتفاقات الإدارية في مجال البريد والاتصالات الالكترونية وفقا للقانون الجزائري**، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2021.
5. سعيدان أسماء، **القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري**، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء الرابع، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019.
6. السنهوري عبد الرزاق أحمد، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)**، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 2، بيروت– لبنان، 1998.
7. علي زواري أحمد، **حق الارتفاق ودوره في جلب المنافع ودفع المضار "دراسة تحليلية فقهية من خلال الواقع والقانون والمقاصد الشرعية"**، مجلة البحوث والدراسات، المجلد 18، العدد 1، قسم الحضارة الإسلامية، معهد العلوم الإسلامية، جامعة الوادي، الجزائر، 2021.
8. فيلالي علي، **الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري**، المجلة الجزائرية في العلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 2، 2000.
9. ولد خصال محمد، **قيود الملكية العقارية الخاصة –قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة–**، مجلة معارف، المجلد 10، العدد 19، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.

رابعا: المراجع باللغة الأجنبية

14. L'article 702 du code civil français .