

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف – ميلة -
معهد الحقوق
قسم الحقوق

محاضرات في مادة : مدخل للقانون العقاري
موجهة لطلبة: السنة الأولى ماستر (السداسي الأول) من طرف
الدكتورة: زعيتر سمية

وحدة التعليم: أساسية

المادة: مدخل للقانون العقاري

الرصيد: 6

المعامل: 3

محتوى المادة:

- ماهية القانون العقاري (تعريفه، خصائصه، أهميته).
- المفهوم القانوني للعقار (تعريف العقار، أنواعه).
- النظام العقاري في الجزائر (قبل الإحتلال الفرنسي، أثناء الفترة الإستعمارية،
الوضعية العقارية في الجزائر بعد الإستقلال).
- الملكية العقارية (تعريفها، أصنافها).

رابط المنصة:

[https://elearning.centre-univ-
mila.dz/a2025/course/view.php?id=3530](https://elearning.centre-univ-mila.dz/a2025/course/view.php?id=3530)

السنة الجامعية 2025/2024

- المحور الأول: ماهية القانون العقاري (تعريفه، خصائصه، أهميته).

إن القانون العقاري هو ذلك الفرع من القانون، الذي يهتم بتحديد النظام والطبيعة القانونيتين للملكية العقارية، وبالخصوص أن هذه الأخيرة وبمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، لذلك ارتبطت الحضارات قديما بالملكية العقارية وجعلتها أساسا في تقدمها ورفيها، فبقدر ما تم تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية، تمكن التحكم في الإنماء الاقتصادي بمختلف أشكاله، سواء الصناعي أو الفلاحي أو العمراني لذلك قيل أن هناك ارتباط عضوي وثيق بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم. من هذا المنطلق أول ما يلاحظ بخصوص القانون العقاري، هو صعوبة تصنيفه وفق التقسيم الكلاسيكي للقانون، بين ما هو خاص وما هو عام، لكننا سنحاول التطرق إلى تعريفه وخصائصه وأهميته فلربما يتضح لنا ماذا نقصد به.

1) تعريف القانون العقاري: كما هو جلي في الوضوح فإن مصطلح القانون العقاري هو نسق يجمع

بين كلمتي القانون من جهة، والعقار من جهة أخرى، لذلك سنقدم تعريفا لكل منهما على حدى ثم نجمع بينهما لنستنتج تعريف القانون العقاري.

- **القانون:** هو مجموع القواعد القانونية العامة والمجردة التي تنظم علاقات الأشخاص داخل المجتمع على وجه ملزم.

- **العقار:** هو كل شئ مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف.

ومنه نستنتج أن القانون العقاري هو: مجموع القواعد القانونية التي تنظم المسائل التي يكون موضوعها عقارا وتنظم الحقوق والعلاقات بين الأشخاص الذين يملكون عقارات يستعملونها أو يستغلونها أو يتصرفون فيها بجميع الطرق القانونية.

2) خصائص القانون العقاري: يتميز القانون العقاري بأهم خاصيتين كما يلي:

- قواعد القانون العقاري متفرقة وليست مجمعة في قانون واحد، مما يجعل تصنيفها يكون حسب إدراجها، معنى ذلك أنه توجد قواعد قانونية عقارية مصنفة ضمن القانون الخاص، وأخرى مصنفة ضمن القانون العام.

- يستمد القانون العقاري معظم أحكامه من القانون المدني، إضافة إلى نصوص قانونية أخرى منها قانون التوجيه العقاري، قانون الاملاك الوطنية، قانون الأوقاف.... وغيرها من القوانين العقارية الكثيرة الأخرى.
- قواعد القانون العقاري متفرقة بين مختلف النصوص القانونية، منها ما يدخل في القانون الخاص، و منها ما يدخل في القانون العام.

(3) أهمية القانون العقاري: للقانون العقاري أهمية بالغة، لأنه ينظم أحكام العقار الذي لا يمكن فصله بأي شكل من الأشكال عن وجود الإنسان، فمن الناحية الاجتماعية (ارتباط العقار بالوضعية الاجتماعية للأفراد)، ومن الناحية الاقتصادية (تحقيق التنمية الشاملة للبلاد، باعتباره أهم ثروة يرتكز عليها النظام الاقتصادي والإستثماري من فلاحية و سياحة وصناعة وخدمات).