التصحيح النموذجي لإمتحان السداسي الأول في مـادة المدخل للقانون العقاري

1) **طبيعة السندات المرفقة (2ن):** السندات المرفقة هي عبارة عن مواد قانونية (قواعد قانونية) مأخوذة من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، والقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

2) **تحديد مضمونها (2ن):** المادة 674 من ق م ج تتضمن: **تعريف الملكية بصفة عامة**، المادة 683 ق م ج تتضمن: **تعريف العقار**، المادة 2 من قانون التوجيه العقاري تتضمن: **مفهوم الأملاك العقارية حسب قانون التوجيه العقاري**، المادة 27 من قانون التوجيه العقاري تتضمن: **تعريف الملكية العقارية الخاصة.**

3) **تعريف الملكية العقارية (3ن):** الملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ووفق طبيعته والغرض منه.

- **بيان ما يلي:**

1) **الفرق بين العقار والمنقول (2ن):** يقسم القانون الأشياء إلى عقار ومنقول، وكل شيء مستقر في مكانه، وله حيز ثابت فيه بحيث لا يمكن نقله منه دون تلف فهو **عقار**، وماعدا ذلك من أشياء فهي **منقول، فالثبات في الأرض هو معيار التفرقة بينهما.**

2) **العقار بالتخصيص (3ن): - تعريفه:** هو منقول بطبيعته لكن المشرع اعتبره عقار بالتخصيص لأنه مخصص لفائدة وخدمة عقار بطبيعته، وهذا استثناء على معيار التفرقة القائم على طبيعة الأشياء المذكور أعلاه وهو الثبات في الأرض.

- **شروطه:**
- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.

- أن يكون المنقول مملوكا لمالك العقار ذاته.
- أن تتوفر لدى المالك رغبة وإرادة في خلق رابطة بين المنقول والعقار.
- أن يرصد المنقول ويخصص لخدمة العقار أو استغلاله، دون أغراض أخرى.

3) **الأملاك الوطنية (3ن):** يحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08، والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، وكذا المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23 /11/ 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، وتشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية، في شكل عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة الولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

4) **الملكية المشاعة (2ن):** يقال للملك أنه شائع، إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، ويقال لكل واحد مالك على الشيوع ومشاع أو شريك في الملك، وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من ق.م للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية فهو ما أقره المجلس الأعلى في قرار من قراراته بقوله : " إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب، يجوز لكل شخص من الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة.

5) **الوقف (3ن):** يحكمه القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، والمرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

والوقف حسب المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري هو: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"، وحسب المادة 31 من القانون 25/90: "الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

والوقف نوعان، حسب المادة 06 من قانون الأوقاف 10/91: **وقف عام ووقف خاص.**

بالتوفيق للجميع – الأستاذة زعيتر-