

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

### Provisions for setting borders, and provisions for the common wall in the Algerian Law

لعشاش محمد<sup>1</sup> ، جامعة البويرة ، (الجزائر) ، lachachemoh@gmail.com

محميد حميد\*<sup>2</sup> ، جامعة الجلفة ، (الجزائر) ، jurimah@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 19-08-2021 تاريخ قبول المقال: 08-09-2021

#### الملخص:

نظم المشرع الجزائري أحكام رسم الحدود للملكيات المتلاصقة غير المبنية، وأحكام الحائط الفاصل بموجب أحكام المواد من 703 إلى 708 من القانون المدني الجزائري، حيث بالنسبة لرسم الحدود فقد أجاز المشرع الجزائري للجار حق إجبار جاره على رسم الحدود ودون رضاه، شرط توفر حالة التلاصق، وصفة الملكية التامة غير المتنازع عليها، وأن تكون نفقة التحديد مشتركة بينهما.

وأما بالنسبة للحائط الفاصل فقد أجاز المشرع حق استعماله للغرض المعد له، وحق وضع عوارض ليستند عليه السقف، شرط عدم إلحاق الضرر بالجار ودون أن يحمل الحائط فوق طاقته، على أن يتحمل المالك وحده نفقات ذلك، كما أجاز للشركاء ذلك دون حق طلب التعويض إذا كان مشتركا، وأما إذا كان الحائط الفاصل ليس مشتركا فللمالك حق التصرف فيه، غير أنه لا يمكنه هدمه إلا لعذر قوي تجنبا لإلحاق الضرر بالجار المستتر به.

**الكلمات المفتاحية:** المالك- المشرع- الملكية- القانون الجزائري.

#### Abstract :

The Algerian legislator regulated the provisions for drawing borders for unbursed contiguous properties, and the provisions of the common wall according to the provisions of Articles 703 to 708 of the Algerian civil code, where as for the demarcation of the borders, the Algerian legislator has leased to the neighbor the right to compel his neighbour to draw the border without his consent, provided the condition of contiguousness, a prescription the full, undisputed ownership, and that the determination expense be shared between them.

As for the dividing wall, the legislator has permitted the right to use it for the purpose for which it is intended, and the right to place beams on with the roof can rest, provided that no harm is caused to the neighbor and without carrying the wall beyond his capacity, provided that the owner alone bears the expenses of that. But if the separation wall is not shared, the owner has the right to dispose of it, but he can only demolish it for a strong excuse in order to avoid harm to the neighbor who is hiding in it.

**Key words :** Owner- Legislator- property- Algerian Law

**مقدمة:**

حظيت الملكيات العقارية المتجاورة بحماية قانونية خاصة من طرف المشرع الجزائري، وذلك بموجب أحكام القانون المدني كقاعدة عامة، وهذا نظرا لما ينتج عن ممارسة سلطة استعمال الملكية من مضايقات وإحراج لهذه الملكيات، تتجم عنها في الغالب نزاعات عقارية بين الملاك المجاورين تعكر صفو الجوار، تؤول أغلبها إلى القضاء المختص للفصل فيها، وهي نزاعات محتملة جدا ولا غنى عنها أو مفر منها، نظرا لأن استعمال حق الملكية العقارية ينتج عنه بحكم طبيعته المتميزة هذا الاحتكاك والتنازع بين الملاك لاسيما الملكيات المتجاورة والمتلاصقة.

لذلك فرض المشرع الجزائري على الملاك جملة من القيود القانونية ترد على الملكية العقارية بقوة القانون يجب مراعاتها، من بينها قيد وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة والتي نص عليها بموجب المادة 703 من القانون المدني، والحائط الفاصل بين العقارات المبنية، مشتركا كان أو غير مشترك والذي تم تنظيم أحكامه بمقتضى المواد من 704 إلى 708 من هذا القانون.

وهذه القيود ليس الغرض منها تقييد سلطات الملكية لاسيما سلطة الاستعمال، وإنما الهدف منها وضع حد للنزاعات التي قد تثور بين الملاك المتجاورين من جهة، كما تهدف من جهة أخرى إلى تمكين الملاك من الانتفاع بملكياتهم العقارية، ومنه حماية حالة الجوار واستمرارها، والحفاظ على حقوق جميع الملاك المتجاورين وهي حقوق متقابلة.

وعليه يمكن أن نطرح الإشكالية الآتية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة، وأحكام الحائط الفاصل، بما يكفي لضمان حقوق الجوار ووضع حد للنزاعات المحتملة؟.

نجيب على هذه الإشكالية في المبحثين الآتيين، حيث نتناول أحكام وضع الحدود للأماكن المتلاصقة (المبحث الأول)، ثم نتناول أحكام الحائط الفاصل (المبحث الثاني).

**المبحث الأول: أحكام وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة**

يعد وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة من القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية بقوة القانون، لذلك أجاز المشرع الجزائري للجار حق إجبار جاره على وضع معالم الحدود بين ملكياتهما المتلاصقة لتمييزها عن بعضها، درءا للنزاعات التي غالبا ما تثور بخصوص هذه المسألة، و سواء كان ذلك بطريق التراضي أو التقاضي، وذلك متى توفرت الشروط القانونية المطلوبة.

**المطلب الأول: المقصود بوضع الحدود.**

يقصد بوضع الحدود (LE BORNAGE) تحديد الحد الفاصل بين الملكيات المتلاصقة غير المبنية، أي بين قطعتين غير مبنيتين لمالكين مختلفين، كالأراضي الزراعية أو الأراضي الفضاء، أو حتى بين قطعتي أرض مبنيتين تكون منتهيتين بفناءين متلاصقين<sup>1</sup>.

كما يعرف وضع الحدود بأنه: عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين عقارين غير مبنيين، وإظهاره بعلامات مادية ظاهرة يتم من خلالها تبيان مالك كل عقار<sup>2</sup>.

ويكون ذلك بوضع علامات مادية ظاهرة للعيان كالطوب أو الحديد ونحوهما، لذلك فهو قيد ينشأ بموجبه حق لكل جار على جاره طالما تحقق التلاصق بين العقارات<sup>3</sup>، يتم جبرا على المالك من أجل تعيين هذه العقارات بصفة دقيقة نافية للجهالة<sup>4</sup>.

وعليه فإن وضع الحدود يكون في حالة وجود أرضين غير مبنيين متلاصقين لمالكين مختلفين، وذلك بتحديد الخط الفاصل بينهما وإظهاره بعلامات مادية فاصلة ظاهرة للعيان، كاستعمال الطوب أو الحديد وغيرهما، فهو وضع يفرضه التلاصق بين هذه الملكيات<sup>5</sup>، وأن اتصال حدود هذه الملكيات المتجاورة قد يؤدي إلى صعوبة التعرف على الخط الفاصل بينهما، وما قد يثيره من نزاعات وإشكالات بين المالكين المتجاورين، فوضع الحدود يعني الفعل الذي بمقتضاه يتم تعيين حدود عقارين متجاورين مملوكين لشخصين مختلفين، فهو يفترض وجود قطعتي أرض متلاصقتين غير مبنيتين تعود ملكيتهما لمالكين مختلفين وليس لنفس المالك، ويريد أحدهما وضع حدود فاصلة بينهما لتمييز قطعتيه الأرضية من قطعة جاره، تجنباً لنشوب خلافات ونزاعات قد لا تنتهي إلا باللجوء إلى القضاء.

<sup>1</sup> - محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2000، ص67.

<sup>2</sup> - توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان 2001، ص155، وعبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1992، ص 128.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية- حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها- دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2001، ص 103.

<sup>4</sup> - فريد عبد المعز فرج، التزامات الجوار كقيد من القيود الواردة على حق الملكية، رسالة ماجستير في القانون، كلية الشريعة والقانون، القاهرة، مصر 1979، ص127.

<sup>5</sup> - سعيد جبر، حق الملكية، القاهرة، مصر 2001، ص 342.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

ولهذا السبب أتاح المشرع الجزائري لمالك العقار المجاور أن يجبر جاره على وضع حدود لمليكاتهما المتلاصقة، على أن تكون نفقات ذلك مشتركة بينهما<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: طرق وضع الحدود**

لم ينص المشرع الجزائري على طريقة معينة لوضع الحدود بين المليكيات المتلاصقة، ولا على إجراءات ذلك، كما أنه لم يحدد آلياته القانونية والتقنية<sup>2</sup>، لذلك فإن وضع الحدود إما أن يكون بالاتفاق الودي بين الملاك المتجاورين (أولاً)، وأما إذا تعذر ذلك جاز لكل منهما أن يرفع على الطرف الآخر دعوى قضائية لإجباره على تعيين الحدود طبقاً للقانون (ثانياً).

**أولاً: الطريقة الرضائية:**

تكون الطريقة الرضائية عن طريق اتفاق الجارين المتلاصقين بالتراضي، وهذا هو الأصل في وضع الحدود الفاصلة بين المليكيات المتلاصقة التي تعود لمالكين مختلفين، وذلك إما بسبب طمس الحدود، أو لأي سبب آخر، وذلك بالرجوع إلى المحاضر أو المستندات التي بحوزة الملاك بمساعدة مهندسين خبراء عقاريين<sup>3</sup>، حيث يقوم الخبير العقاري بعد التحقق من صحة هذه المستندات في المعاينة بالقيام بعملية مسح العقارين معاً، من أجل التأكد من مساحة وحدود كل عقار قبل رسم معالم الحدود الفاصلة بينهما، بوضع علامات مادية تكون ظاهرة للعيان وغير خفية وثابتة على الدوام كوضع الطوب، أو الخشب، أو الحديد، أو دق أوتاد، أو وضع قوالب من الاسمنت ونحو ذلك بحضور الملاك المعنيين<sup>4</sup>.

تدون مجريات المسح العقاري، وكذا تعيين الحدود الفاصلة في محضر تقني، موقّع ومصدّق عليه من طرف المحكمة المختصة موقع العقارين المتلاصقين، له أثر ملزم كالعقد تماماً، لذلك فهو يتمتع بالحجية

<sup>1</sup> - انظر المادة 703 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم، جاء نصها: " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما".

<sup>2</sup> - سليمي الهادي، المسؤولية الناجمة عن مزار الجوار غير المألوفة - دراسة مقارنة - أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2016 ص 114.

<sup>3</sup> - قانون رقم 95-08 مؤرخ في 02/01/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر عدد 20، صادر في 16 أبريل 1995.

<sup>4</sup> - خداوجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر 2007، ص 143.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

القانونية لما جاء فيه، وهذا المحضر غير قابل للطعن فيه باعتباره سنداً تنفيذياً طبقاً للقانون<sup>1</sup>، إلا بما يطعن به في العقد كقاعدة عامة، كأن يكون معيباً لنقص الأهلية، أو لعب في الرضا كالغلط أو التدليس أو الإكراه<sup>2</sup>، كما يكون هذا المحضر مرجعاً يعتمد عليه في إعادة تعيين الحدود إذا انطمت ثانية. وتكون نفقات رسم الحدود مشتركة بين أصحاب العقارات المتلاصقة، أي مناصفة بينهم بغض النظر عن حجم ومساحة كل عقار، طالما أن الغرض يتعلق برسم الحدود، لذلك فإن قيمة الأملاك المعنية أو حجمها ليس له محل اعتبار<sup>3</sup>، كما يمكن للقاضي في حالة اللجوء إلى القضاء أن يلزم بها أحد الخصمين خاسر الدعوى<sup>4</sup>، وأما نفقات المسح العقاري للعقارات المعنية فلكل مالك أن يتحملها بمفرده.

## ثانياً: الطريقة الجبرية

تكون الطريقة الجبرية عن طريق رفع دعوى أمام القضاء المختص في حالة ما إذا تعذر الاتفاق بالتراضي على وضع الحدود، كما لو أراد المالك تجنب نفقات التحديد، أو لخشيته من ظهور زيادة في ملكه تعود للمالك المجاور، فيرفض الانصياع لطلب جاره على وضع الحدود بينهما، أو تم التعيين ودياً إلا أنه يرفض توقيع محضر الاتفاق، ففي كل هذه الحالات، فإنه يجوز للمالك الجار أن يرفع دعوى وضع الحدود أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الأراضي المتلاصقة<sup>5</sup>، وفق الأشكال والإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>6</sup>، وهذه الدعوى هي دعوى عينية عقارية، إذ تتعلق بقيد أو بحق عيني على عقار ليس بحق ارتفاق<sup>7</sup>، لذلك فهي دعوى غير قابلة للتقادم وليس لها ميعاد طالما سببها لا يزال قائماً وهو التلاصق، شرط أن تكون الملكية ثابتة غير متنازع عليها بين الجارين، غير أنه إذا انطمت الحدود بعد تعيينها لمدة خمس عشرة سنة وهي مدة التقادم طبقاً للقواعد

<sup>1</sup> - انظر المادة 600 فقرة 8 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد، 21، صادر في 23 أبريل 2008.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، حق الملكية العقارية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة 2000، ص 110.

<sup>3</sup> - قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة 1999، ص 128.

<sup>4</sup> - نفقات عملية التحديد هي: نفقات وضع الحدود تقسم حسب الرؤوس، ونفقات المسح العقاري يتحملها كل مالك على عقاره، ومصاريف الدعوى القضائية.

<sup>5</sup> - غير أنه إذا كان التلاصق بين عقار مملوك ملكية خاصة وآخر مملوك للدولة، فإن الاختصاص القضائي يؤول نوعياً للقضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب أحكام المواد 800 وما بعدها من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - انظر المواد 40 فقرة 2 و 37 و 38 و 46 من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

<sup>7</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة 1968، ص 743.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

العام<sup>1</sup>، تقادمت دعوى إعادة رسم الحدود إلى أصلها، ووجب في هذه الحالة رفع دعوى قضائية من جديد لتعيين الحدود، وتتولى المحكمة في هذه الحالة وضع الحدود من خلال تطبيق مستندات الملكية للطرفين بوضع علامات فاصلة بين الملكيتين.

كما تجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن دعوى وضع الحدود تختلف عن دعوى الاستحقاق، ذلك أن الملكية في دعوى وضع الحدود يجب أن تكون ثابتة بسند رسمي مطابق للقانون، وليست محل نزاع أمام القضاء، وأما إذا أثير نزاع جدي حول الملكية تحولت هذه الدعوى إلى دعوى استحقاق، إذ يتطلب الفصل أولاً في النزاع القائم حول الملكية قبل تعيين الحدود، وعليه فإن دعوى وضع الحدود تنحصر في الفصل بين الملكيات المتلاصقة المثبتة بسند رسمي، وهي مسألة مادية تتعلق بوضع الحدود الفاصلة، فهي لا تتعرض للنزاع في الملكية إذ المفروض أن الملكية مستقرة وثابتة غير متنازع فيها، وهذا على خلاف دعوى استحقاق الملكية.

**المطلب الثالث: شروط طلب وضع الحدود**

يشترط للاستجابة لطلب وضع معالم الحدود بين الملكيات المتلاصقة جبراً عن المالك، توافر جملة من الشروط تحت طائلة رفض الدعوى، وهي تتمثل فيما يلي:

**أولاً: توفر حالة التلاصق بين العقارات**

يعد التلاصق بين الأملاك العقارية غير المبنية شرط جوهري وأساسي ينشأ به حق المالك في إجبار جارة على وضع الحدود بينهما سواء بطريق التراضي أو بالتقاضي<sup>2</sup>، لذلك فإن وضع الحدود يكون في العقارات غير المبنية فقط دون المنقولات، حيث يتطلب القيام به بصفة مشتركة بين مالكي العقارين المتلاصقين غير المبنين، ومتى ثبت التلاصق باعتباره حالة واقعية ثبت حق الجار في إجبار جاره على وضع الحدود بقوة القانون، إذ لا يعقل المطالبة بوضع الحدود بين ملكيتين غير متجاورتين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 827 من القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها رقم 29234 مؤرخ في 26/10/1983، المجلة القضائية، العدد 1، ص 123، جاء فيه: "من المقرر قانوناً أن دعوى وضع معالم الحدود يجب أن تكون بين ملكيتين متجاورتين".

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 412.

## ثانيا: توفر صفة المالك في العقارات المتلاصقة

يشترط لإجبار الجار على وضع الحدود بين ملكياتهم المتلاصقة أن يكون كل منهما مالكا حقيقيا للعقار الملاصق لجاره<sup>1</sup>، وذلك بناء على وثائق ومستندات تثبت الملكية العقارية طبقا للقانون، تكون مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>2</sup>، وأن يعود كل من العقارين لمالكين مختلفين<sup>3</sup>. لذلك فلا يجوز لغير المالك كالحائز العرضي والمستأجر إجبار جاره على رسم الحدود بينهما لعدم توفر الصفة<sup>4</sup>، فهو لا يتمتع سوى بحق شخصي وليس له حق عيني على العقار المعني بالتلاصق، وكذا الحائز بشهادة حيازة طالما أن هذه الشهادة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار المعني لغاية إجراء عمليات المسح العام للأراضي<sup>5</sup>، كما لا يجوز من باب أولى لصاحب حق عيني تبقي أن يرفع هذه الدعوى لأنه ليس له صفة التقاضي. وكذلك لا يجوز لأي شخص خاضع للقانون الخاص رفع دعوى وضع الحدود على أرض تابعة لأمالك الدولة، حتى ولو كانت تحت حيازته لعدم توفره على صفة المالك<sup>6</sup>، كما لا يجوز أيضا المطالبة بوضع معالم الحدود لعقار لا يزال في حالة الشيوخ لغاية الفصل النهائي في دعوى القسمة وفرز الملكية<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - انظر ثانياً المادة 703 من القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المواد 324 و324 مكرر 1 و793 من القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر 2011، ص 118.

<sup>4</sup> - جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 255172 مؤرخ في 2003/10/22، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر 2003، ص 389: " دعوى وضع معالم الحدود مقررة قانونا لملك العقار وليس للحائز العرضي".

<sup>5</sup> - انظر المادة 47 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم.

<sup>6</sup> - جاء في قرار للمحكمة العليا الجزائرية رقم 639262 مؤرخ في 2011/02/10، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر 2012، ص 166: " لا صفة لشخصين خاضعين للقانون الخاص لرفع دعوى وضع معالم الحدود على أرض عرش باعتبارها ملكية للدولة".....، حيث أنه بعد تفحص ودراسة العقود المقدمة للقضاة تبين أن هذه العقود موضوع قطع أرضية من نوع عرش، أي أنها ملك للدولة طبقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 90-300 المتضمن الأملك الوطنية، والمادة 25 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري "ذلك لا يجوز فيها نزع الإرسام والحدود لكونها ملك للدولة. لذلك يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس".

<sup>7</sup> - جاء في قرار للمحكمة العليا الجزائرية رقم 200420 مؤرخ في 2001/09/27، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الأول، الجزائر 2004، ص 288: " القضاء برفض دعوى وضع معالم الحدود لعقار متنازع عليه في حالة الشيوخ وإلى غاية الفصل في دعوى القسمة هو قضاء سليم ومعلل تعليلا كافيا".

أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

**ثالثا: أن تكون الملكية ثابتة هادئة خالية من النزاعات**

يشترط للاستجابة لدعوى وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة أن تكون الملكية التي تعود لمالكين مختلفين ملكية حقيقية، غير متنازع عليها وليست محل دعوى قضائية أمام القضاء على استحقاق الملكية، فلا تعد الملكية في هذه الحالة ثابتة إذا كانت محل نزاع، ولم يتم الفصل فيها بموجب حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، يحدد بدقة هوية المالك الحقيقي ومساحة وحدود العقار.

**رابعا: أن تكون نفقات التحديد مشتركة بين الجيران**

يجب أن تكون نفقات وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة طبقا لأحكام المادة 703 من القانون المدني مشتركة بين أصحاب الأملاك المتلاصقة، وهي تمثل مجموع المصاريف التي تم إنفاقها على عملية وضع الحدود، فهي تدفع مناصفة بينهم وتقسّم حسب عدد الأملاك المعنية مراعاة للمصلحة المشتركة بينهم.

**المبحث الثاني: أحكام الحائط الفاصل**

وهو يعني الحائط الفاصل بين ملكيتين متلاصقتين مبنيتين، غير أن ملكيته قد تكون ملكية مشتركة بين جميع الشركاء فهو حائط مشترك، شرط إثبات الاشتراك في الحائط، وفي هذه الحالة يتم استعماله من طرف جميع الشركاء حسب ما يقتضيه القانون، كما قد تكون ملكية الحائط غير مشتركة وإنما هي خاصة لأحد الملاك.

**المطلب الأول: الحائط المشترك**

يعتبر الحائط الفاصل بين الملكيات العقارية المبنية حائطا مشتركا، والحائط المشترك هو الحائط المملوك ملكية مشتركة بين الجارين، غير أنه لإثبات الاشتراك في الحائط يجب توفر الشروط الآتية وهي:

**أولا- أن يكون الحائط فاصلا بين بناءين متلاصقين**

يشترط لكي تقوم قرينة الاشتراك في الحائط أن يكون هذا الحائط فاصلا بين بناءين متلاصقين، لا بين أرضين غير مبنيتين، أو بين بناء وأرض غير مبنية، حيث لا يفترض في هاتين الحالتين الاشتراك في ملكية الحائط، لذلك لا تقوم قرينة الاشتراك إذا كان الحائط يفصل بين قطعتي أرض متلاصقتين لمالكين مختلفين، أو لبناء مجاور لأرض فضاء أو لحديقة أو لأرض زراعية.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

## ثانياً- أن يكون الحائط قد فصل بين بناءين منذ إنشائه:

وفي هذه الحالة لا يفترض الاشتراك في ملكية الحائط إذا أثبت أحد الملاك بناءه بمفرده ثم بنى جاره فاستتر به<sup>1</sup>، وعليه فإنه يشترط لكي يكون الحائط مشتركاً أن يكون البناءان غير منفصلين إلا بإنشائه، لذلك فإذا فصل الحائط بين بناء وأرض فضاء لا يعد حائطاً فاصلاً<sup>2</sup>، أو كان فاصلاً بين عقارين غير مبنيين، كما أن الفصل لا يتحقق إلا من وقت نشأة الحائط الفاصل، فإذا كان وقت إنشائه بناء ثم أقيم بناء آخر ملاصق له استتر بالحائط فلا تقوم قرينة على أنه حائط فاصل، ويعتبر الحائط في هذه الحالة جزء من البناء الأول مملوك لصاحب البناء<sup>3</sup>.

لذلك فإن المشرع الجزائري قد وضع قرينة قانونية مفادها أن الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بناءين مشتركاً حتى مفرقهما، هذا ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك<sup>4</sup>، وفي هذه الحالة فإنه يتعين على من أقام الحائط على نفقته إثبات ذلك بالدليل القاطع طبقاً لقواعد الإثبات المنصوص عليها في القانون المدني كقاعدة عامة، أو أنه شريك في ملكية الحائط الذي أقيم بنفقات مشتركة على كل جزء من أرضيهما، فيتحقق الشبوع في الحائط إجبارياً وصورة من صورته يبقى على الدوام، بسبب الغرض الذي خصص له لتحقيق منفعة جماعية، وبذلك فهو يخضع لقواعد الشبوع الإجباري في الجدران، فلا تجوز قسمته مراعاة للغرض الذي أعد له المال الشائع<sup>5</sup>، ولا التصرف من قبل أي مالك في حصته المشاعة مستقلة عن العقار الذي يملكه، كما لا يجوز لدائني المالك الحجز على هذه الحصّة الشائعة مستقلة عن العقار أو على الحائط بأكمله.

وعليه فإن ملكية الحائط المشترك تتحقق بإحدى الطريقتين، إما بإقامة الحائط وبنائه على نفقة الشركاء الجوار جميعهم من أول إنشاء، أو بإقامته من أحد الملاك على نفقته ثم يسمح بانضمام الملاك المجاورين له بالاشتراك معه في الحائط بمقابل أو بدون مقابل<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - يشترط تحقق هذان الشرطان لإثبات القرينة القانونية بأن الحائط مشترك حتى مفرقهما، أي حتى أعلى جزء من البناء المنخفض، أو أقلهما ارتفاعاً وما زاد عنه يعد مملوكاً ملكية خاصة لصاحب البناء الأعلى.

<sup>2</sup> - زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2007، ص 102

<sup>3</sup> - عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 114.

<sup>4</sup> - انظر المادة 707 من القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - انظر المادة 737 والمادة 713 وما بعدها من القانون المدني، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> - محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 62.

**المطلب الثاني: استعمال الحائط المشترك**

يخضع استعمال الحائط المشترك لأحكام المادتين 704 و 705 من القانون المدني، حيث نصت المادة 704 على أنه: "المالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليستند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته، فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له، فإن نفقة ترميمه وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه".

وأما المادة 705 من القانون المدني فقد نصت على أنه: " للمالك إذا كانت له مصلحة جديدة في تعلية الحائط المشترك أن يعليه، بشرط أن لا يلحق بشريكه ضررا بليغا، وعليه أن يتحمل نفقة التعلية وصيانة الجزء المعلى، وان يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئا من متانته، فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعلية، فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة. ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في التعويض".

**أولا: -استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذي أعد له:**

يجب أن يستعمل الحائط المشترك للغرض الذي أعد له وهو أن يكون سترا للجوار، لذلك فلا يجوز أن تفتح فيه مناور بدون إذن المالك الآخر، أو يحول دون استعمال الشريك الآخر للحائط المشترك، فإذا أقام الشريك فوق الحائط المشترك عوارض للاستناد عليها وجب عليه مراعاة ما للشريك الآخر من حقوق نفسها على الحائط، فهو أيضا له حق وضع عوارض على الحائط، لذلك فلا يضع من العوارض إلا بمقدار نصف ما يتحمله الحائط حتى يترك لشريكه مجالا لاستعمال حقه فيه.

هذا مع مراعاة عدم تحميل الحائط ما لا يطيقه فيؤدي إلى انهياره، كما لو قام المالك بأشغال التسطیح فحمل الحائط فوق طاقته، فأدى إلى تصدعه أو انهياره بشكل جزئي أو كلي، أو تجريده من التربة التي كان يستند عليها الحائط بسبب الحفر، أو بسبب غرس أشجار مست جذورها بمتانة الحائط وقوته.

**ثانيا: - أن تكون نفقة ترميمه على الشركاء كل بنسبة حصته فيه**

إذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي أعد له جاز ترميمه وإعادة بنائه، على أن تكون نفقة ترميمه وإعادة بنائه على الشركاء جميعا كل بنسبة حصته فيه، وهو ما قضت به المحكمة العليا تطبيقا

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

للقانون فجاء في أحد قراراتها<sup>1</sup>: "حيث بالفعل فإن الأمر يتعلق هناك بحائك مشترك وأن القضاة ألزموا الطاعن بإعادة بنائه وحده بالرغم من أن المادة 704 فقرة 2 من القانون المدني تنص على أن نفقة ترميم وبناء حائط مشترك تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه وبالرجوع إلى دعوى الحال فإن قضاة الموضوع عاينوا أن كلا الطرفين تسببا ومساسا بمتانة الحائط جعله هشاً ومهدد بالانهيار ولذا فإنهم في هذا الجانب لم يحسنوا تطبيق القانون".

لذلك فإن نفقات الصيانة والإصلاح تكون بنسبة حصة كل شريك في الحائط، متى أصبح هذا الحائط المشترك غير صالح للغرض الذي أعد له، وبناء عليه فإنه إذا قام أحد الشركاء بدفع نفقات ترميم الحائط، أو نفقات هدمه وإعادة بنائه، فإنه يجوز له حق إجبار باقي الشركاء على دفع نفقة الترميم أو إعادة البناء كل بحسب حصته في الحائط وهو تنفيذ عيني، غير أنه لا يمكنه كقاعدة عامة منعهم من الانتفاع بالحائط الذي هو جزء مشترك لكل شريك في الملكية<sup>2</sup>.

وأما في الحالة التي يقوم فيها الشريك بمفرده بإصلاح الحائط وإعادة بنائه لمصلحته الخاصة، رغم أن ذلك ليس ضرورياً، فإن نفقات الإصلاح أو التجديد هو من يتحملها، وكذلك الأمر إذا كان الخلل الذي أصاب الحائط راجعاً لخطأ أحد الشركاء الملكية، غير أنه طالما أن التزام الشريك بتحمل نفقات الصيانة والإصلاح التزاماً عينياً، فإنه يستطيع التخلص منه، إذا هو تخلى عن حق ملكيته الشائعة في الحائط، إذ يسقط عليه هذا الالتزام بسقوط حق الانتفاع.

## ثالثاً: - حق المالك في تغطية الحائط المشترك

قد يحتاج أحد المالك إلى تغطية الحائط المشترك لأي سبب يراه، لذلك أجاز المشرع الجزائري ذلك بشروط نصت عليها المادة 705 من القانون المدني، وهي:

- أن تكون للمالك مصلحة جدية في تغطية الحائط، وأن لا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً غير قابل للتحمل.
- أن يتحمل المالك وحده نفقة تغطية الحائط وصيانة الجزء المعلى دون باقي الشركاء.

<sup>1</sup> - قرار للمحكمة العليا (غ ع) رقم 584399 مؤرخ في 2010/05/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر 2010، ص 200.

<sup>2</sup> - قرار للمحكمة العليا رقم 299253 مؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، الجزائر 2005، ص 251.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

- أن يقوم المالك بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد الحائط شيئا من متانته، وذلك بأن يتحمل الشريك الذي يبريد التعلية نفقات الجزء الأسفل من الحائط لجعله صالحا لتحمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية.

وأما في الحالة التي يكون فيها الحائط المشترك غير صالح لتحمل التعلية، فعلى من يرغب من الشركاء أن يعيد بناءه كله على نفقته، بحيث يقع ما زاد من سمكه من ناحيته هو بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية الحق في مطالبة الآخرين بالتعويض عما زاد في قيمة الحائط بسبب تقويته أو إعادة بنائه، وأما الجزء المعلى من الحائط فهو يبقى ملكا لمن أقام بالتعلية.

وعليه يتضح أنه يجب التمييز بين حالتين، وهي الحالة التي يقتضي فيها الحائط المشترك التعلية فقط دون إعادة بنائه، وفي هذه الحالة إذا كانت التعلية بتوافق الشريكين كانت نفقات التعلية مشتركة بينهما، ويبقى الحائط المشترك في جزئه المعلى مشتركا كما كان قبل التعلية، وأما إذا قام أحد الشركاء بالتعلية دون الآخر لمصلحة جديّة كما لو أراد إعادة البناء، أو إقامة طابق فوق طوابق بنائه وكانت التعلية ممكنة، جاز لهذا الشريك القيام بتعلية الحائط المشترك دون إعادة بنائه بشرط ألا يلحق بالشريك الآخر ضررا بليغا، على أن يتحمل بمفرده نفقات التعلية وصيانة الجزء المعلى، وأن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد الحائط شيئا من متانته.

وأما الجزء الأسفل من الحائط فهو يبقى مشتركا بين الجارين ويتحملان معا نفقات صيانته.

وأما الحالة الثانية، وهي الحالة التي يقتضي فيها الحائط المشترك إعادة بنائه، فهي تتعلق بعدم صلاحية الحائط المشترك للتعلية لهشاشته وعدم قدرته على تحمل التعلية، فللجار الذي له مصلحة جديّة هدم الحائط كله وإعادة بنائه معلى على نفقته، بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية الحق في التعويض<sup>1</sup>.

ويشترط هنا أيضا قياسا على ما اشترط في حالة تعلية الحائط دون إعادة بنائه، ألا يلحق هدم الحائط وإعادة بنائه ضررا جسيما بالجار الآخر، كما لو أدى هدم الحائط إلى هدم جزء من بناء الجار، ففي هذه الحالة سوف يؤدي إلى إلحاق الضرر به، لذلك يجوز منعه من هدم الحائط لتحقيق الضرر الجسيم به،

<sup>1</sup>- انظر المادة 705 من القانون المدني، المرجع السابق.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

وفي هذه الحالة ما على الجار الذي يريد الهدم سوى إقامة حائط آخر إلى جانب الحائط المشترك عند الاقتضاء.

وأما إذا لم يؤد هدم الحائط وإعادة بنائه إلى إلحاق ضرر جسيم بالجار الآخر، كان لمن يريد التعلية إذا توفرت المصلحة الجدية أن يهدم الحائط ويعيد بناءه من جديد على نفقته، وعلى جزء من أرضه إذا اقتضى الأمر زيادة سمكه لجعله متينا، وأما إذا اقتضى الأمر زيادة سمكه في أرض جاره، فعليه أن يدفع له تعويضا في هذه الحالة مقابل ما زاد من سمك الحائط في أرضه، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا بين الجارين، ولا يرجع من أقام ببناء الحائط على جاره بالتعويض، كأن يطالبه بدفع نصف ما أنفقه على الحائط، أو مطالبته بالفرق في القيمة ما بين الحائط الجديد والحائط القديم<sup>1</sup>، على أن يبقى الجزء المعلى من الحائط الجديد ملكا خالصا لمن أقام بالتعلية، وعليه وحده تحمل عبء نفقات صيانته، ولا يجوز للجار الآخر استعمال الحائط في جزئه المعلى إلا بإذن الجار الذي أقام بالتعلية.

غير أنه خروجاً على هذه الأحكام، فقد جاءت المادة 706 من القانون المدني باستثناء، مفاده أنه يمكن للجار الذي لم يسهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكا في الجزء المعلى، إذا هو دفع نصف ما أنفق عليه، وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة.

وفي هذه الحالة يصبح الجار الآخر شريكا في الحائط المعلى في جزئيه الأسفل والأعلى، شرط أن يكون شريكا في الجزء الأسفل قبل التعلية طبعاً، وأما إذا كان الحائط الفاصل غير مشترك وهو مملوك ملكية فردية لأحد الجيران، فلا يجوز للجار الآخر طبقاً لأحكام المادة 708 إجبار الجار على التنازل على جزء من حائطه أو جزء من الأرض المقام عليها الحائط إلا برضاه، وذلك بدفع نصف ما أنفق على الحائط في تعليته دون إعادة بنائه، أو نفقات هدمه وإعادة بنائه، مع دفع نصف قيمة الأرض التي يقوم عليها زيادة سمك الحائط إذا كانت هناك زيادة طبعاً.

## رابعاً: - عدم جواز إحداث فتحات أو الانتقاص من علو الحائط أو سمكه

لا يجوز لمالك الحائط المشترك إحداث فتحات في الحائط المشترك أو الانتقاص من علوه أو سمكه أو القيام بأي عمل من شأنه المساس بمتانته، وهو ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات جاء في أحدها<sup>2</sup>: "لكن حيث أن النزاع المطروح يتعلق بالجدار الفاصل بين ملكيتي الطرفين والذي اعتبره القضاة

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 799.

<sup>2</sup> - قرار للمحكمة العليا رقم 348178 مؤرخ في 12/04/2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2006، ص 435.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

مشتركا، ولذا فإن المادتين 704 و705 من القانون المدني الجزائري تحددان كيفية استعمال الحائط المشترك من طرف الملاك مثل تعليته أو إسناد السقف عليه دون إلحاق أي ضرر بشريكه، إلا أنه لا يجوز للمالك القيام بفتوحات في الحائط المشترك أو الانتقاص من علوه أو سمكه أو القيام بأي عمل يمس بمتانته، وبالتالي لا يمكن للطاعنين التمسك بالمادة 827 من القانون المدني والأولوية بإنجاز الفتوحات ما دام أنها غير مشروعة ومخالفة لأحكام المادتين المذكورتين أعلاه وعليه فإن الطعن بالنقض جاء غير سديد".

كما جاء في قرار آخر رقم 338735 مؤرخ في 2006/3/15: " لا يجوز لمالك الحائط المشترك إحداث فتحات فيه أو الانتقاص من علوه أو سمكه أو القيام بأي عمل يمس بمتانته"<sup>1</sup>.

لذلك لا يجوز للجار أن يفتح في الحائط المشترك مطلات أو مناور<sup>2</sup> لأن ذلك يتنافى مع الغرض الذي أعد له الحائط المشترك، وأما إذا أقدم الجار على إقامة فتحات جاز للطرف الآخر طلب سدها<sup>3</sup>، ولا يجوز لهذا الجار التمسك بالتقادم، أو الأولوية في إنجاز الفتحات في الحائط المشترك طالما هي ممنوعة بقوة القانون.

وأما إذا فتح الجار منورا في الحائط الفاصل غير المشترك المملوك له ملكية خاصة، فهذا جائز، غير أنه إذا تمكن جاره من جعله حائطا مشتركا بالشراء، أو بالتقادم، أو بطلب الاشتراك في الجزء المعلى، فإنه يحق له عندئذ طلب سد المنور الذي فتحه جاره قبل ذلك، وأما إذا فتح أحد الجارين منورا وظل مفتوحا طوال مدة التقادم اكتسبه بالتقادم، فلا يجوز طلب سده إلا إذا كان مفتوحا على سبيل التسامح تطبيقا للقواعد العامة<sup>4</sup>.

## المطلب الثالث: الحائط الفاصل غير المشترك

وهو الحائط الفاصل المملوك ملكية فردية خالصة لأحد الملاك، فهو لا يخضع لأحكام الاشتراك في الحائط، وإنما يخضع لأحكام خاصة نصت عليها المادة 708 من القانون المدني جاء فيها: " ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه، ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط، إلا في الحالة المذكورة في المادة 697.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 338735 مؤرخ في 2006/03/15، المجلة القضائية، العدد1، الجزائر 2006، ص 429.

<sup>2</sup> - تم النص على المطلات والمناور بموجب المواد 709 و710 و711 من القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 158.

<sup>4</sup> - انظر المادة 808 من القانون المدني، المرجع السابق.

غير أنه ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قانوني، إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط".

### أولاً: - عدم جواز إجبار الجار على تحويط ملكه

لا يجوز للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه أو تسويره، فالمالك حر في استعمال ملكيته العقارية كما يشاء طالما كان ذلك في إطار الحدود الموضوعية التي رسمها القانون، فله أن يقوم بتحويط ملكه أو تركه على حالته، وأما إذا قام المالك بتحويط ملكه من تلقاء نفسه، أو قام ببناء حائط على أي حد من حدود ملكيته، فإن هذا الحائط يكون ملكا خالصا له، فلا يجوز للجار الاعتراض على هذا الحائط.

### ثانياً: - عدم جواز إجبار الجار على الاشتراك في حائطه

لا يجوز للمالك إجبار جاره على المساهمة معه في تحويط ملكه بدفع جزء من نفقات التحويط، أو مطالبته بتحمل جزء من نفقات الحائط الذي أقامه، كما لا يجوز للجار مطالبة جاره بالتنازل على جزء من حائطه الذي يملكه ملكية خالصة له، أو إجباره على الاشتراك في هذا الحائط ولو عرض عليه دفع نصف أو كل ما أنفق على هذا الحائط، أو أن يجبره على التنازل له على جزء من الأرض التي يقوم عليها الحائط مهما كان الثمن الذي يدفعه هذا الجار إلا برضاه، إلا في الحالة المنصوص عليها بموجب المادة 697 من القانون المدني والمتعلقة بحق طلب المرور للأرض المحصورة عن الطريق العام.

### ثالثاً: - عدم جواز هدم الحائط الفاصل دون عذر قوي

إذا كان لا يجوز للجار إجبار جاره على تحويط ملكه، أو الاشتراك معه في حائطه الفاصل الذي يملكه، فله أن يمنع من هدم الحائط الفاصل دون عذر قوي، شرط أن يكون هذا الجار يستتر بهذا الحائط، وأن هدمه يؤدي إلى كشف الستر عنه من إحدى جهات مسكنه، وهو أمر يخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع.

لذلك فإن سلطة مالك الحائط الفاصل في هدم الحائط تنقيد بوجوب مراعاة ما للجار الآخر من حقوق، شرط أن يكون هذا الجار يستتر من ثلاث جهات والجهة الرابعة هي التي يستتر فيها بالحائط المراد هدمه، وأما إذا كان الجار له أرض فضاء مسورة من ثلاث جهات واستتر بحائط جاره من الجهة الرابعة، فإن تهديم الحائط لا يعود بضرر محسوس في هذه الحالة على صاحب الأرض الفضاء، أو كان ملك الجار غير مستور أصلاً، فلا يمكن القول أنه مستتر بالحائط الفاصل وبالتالي يمكن للجار هدم حائطه.

## أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

وأما في الحالة التي يكون فيها للمالك عذر قوي في هدم حائطه الفاصل، كما لو أراد هدم بنائه كله وإعادة البناء من جديد في وضع يختلف عن وضعه الأول فهي مصلحة جدية، لذلك له أن يهدم حائطه وإن كان يستتر به الجار، وحتى ولو ألحق به ضرراً، لأن مصلحة المالك في هذه الحالة مقدمة على مصلحة الجار، لأن القول بخلاف ذلك يعني حرمان المالك من سلطات الملكية المخولة له قانوناً على ملكه الخاص بما فيها سلطة التصرف المادي في عقاره بالهدم أو البناء، وأما إذا لم يكن للمالك عذر قوي لهدم الحائط الفاصل فيعد متعسفاً في استعمال حقه في الملكية، حيث ترجح في هذه الحالة مصلحة الجار على مصلحة المالك تجنباً للضرر.

لذلك فإن العذر القوي يقتضي نوع من التناسب بين المنفعة القوية التي يستهدفها مالك الحائط من الهدم، وبين الضرر الذي يلحقه بالجار من جراء الهدم، وهذا التناسب يقوم إذا وجد لدى المالك باعث قوي يبرر الهدم، وأما إذا لم يكن الباعث قوياً، أو أنه غير مجد أو واه، فيرجح عدم قيام مصلحة ملحة ومنفعة ضرورية للهدم، وطالما كانت المصلحة المستهدفة ضئيلة وتافهة مقارنة بحجم الأضرار الجسيمة اللاحقة بالجار فهو يعد انحرافاً في استعمال الحق<sup>1</sup>.

## الخاتمة:

نخلص في نهاية هذه الدراسة إلى القول بأن الملكية العقارية تعد من أهم الحقوق التي حظيت بحماية قانونية معتبرة، نظراً لأنه من أوسع الحقوق نطاقاً، غير أنه مراعاة لحقوق الغير من الجوار فقد أخضعه المشرع الجزائري لبعض القيود ترد عليه بقوة القانون، وهذا لتحقيق التوازن بين مصالح المالك في الانتفاع بملكه العقارية والمصالح الخاصة أو العامة التي يحميها القانون، ومن هذه القيود قيد وضع الحدود بين الملكيات المتلاصقة غير المبنية متى توفرت حالة التلاصق، والملكية التامة المطابقة للقانون للعقارات المتلاصقة وليست محل نزاع، وكذا الحائط الفاصل بين الملكيات المبنية سواء كان مشتركاً أو مملوكاً ملكية فردية لأحد الجيران، حيث أخضع كل قيد لأحكام قانونية خاصة به يلتزم بها الملاك الجوار.

يخضع الحائط المشترك لقواعد الشيوخ الإجماعي في الجدران، فلا يمكن قسمته، أو حجزه، أو التصرف فيه، وهو يبقى يستعمل للغرض الذي أعد له، وقد أجاز المشرع الجزائري تعليته، أو إعادة بنائه لمصلحة جدية دون الحق في طلب التعويض من باقي الشركاء رغم استفادتهم من التعليته، على أن تكون ملكية

<sup>1</sup> - حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر

أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

الجزء المعلى لمن قام بالتعليق، كما أجاز وضع عوارض عليه ليستند عليها السقف مع مراعاة ما للشركاء الآخرين من حقوق نفسها على الحائط، وهذا خلافا للحائط الفاصل المملوك ملكية فردية لأحد الملاك فهو يبقى ملكا له يتصرف فيه كما يشاء، غير أنه لا يجوز له هدمه إلا لعذر قوي يخضع تقديره لقاضي الموضوع حفاظا على ستره وحرمة الجار.

وعليه يمكن أن نقترح ما يلي:

- يستحسن توضيح بدقة الآليات الإجرائية والتقنية لرسم الحدود بين الملكيات المتلاصقة
  - إقرار حق طلب التعويض من باقي الشركاء للمالك الجار الذي قام بتعليق الحائط المشترك، أو إعادة بنائه من جديد على نفقته، إنصافا له طالما أن المصلحة مشتركة.
  - وضع بين يدي القاضي عناصر تقدير موضوعية تمكنه من تحديد العذر القوي لهدم الحائط المشترك.
- التوصيات: نوصي بتعديل المواد 703 و 705 من القانون المدني للاستجابة للاقتراحات.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1875، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- أمر رقم 95-08 مؤرخ في 02/01/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، صادر في 16 أبريل 1995.
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم.
- قانون رقم 08-09 مؤرخ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

ثانيا: القرارات القضائية للمحكمة العليا

- قرار رقم 29234 مؤرخ في 26/10/1983، م/ق، ع/1، ص ص 123-126.
- قرار رقم 200420 مؤرخ في 27/09/2001، عدد خاص، ج/1/2004، ص ص 288-292.
- قرار رقم 255172 مؤرخ في 22/10/2003، العدد 1/2003، ص ص 389-392.
- قرار رقم 299253 مؤرخ في 23/02/2005، ع/1/2005، ص ص 251-254.
- قرار رقم 348178 مؤرخ في 12/04/2006، ع/1/2006، ص ص 435-483.

أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

- قرار رقم 338735 مؤرخ في 15/03/2006، ع/1/2006، ص ص 429-431.

- قرار رقم 584399 مؤرخ في 13/05/2010، ع/1/، ص ص 200-204.

- قرار رقم 639262 مؤرخ في 10/02/2011، ع/1/2012، ص ص 166-169.

ثالثا: الكتب

- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان 2001 .

-حسن كبيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 1995.

- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1992.

-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(حق الملكية)، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة 1968.

-محمد حسن منصور، حق الملكية العقارية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة 2000

-محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.

-إيلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر 2011.

-نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية- حق الملكية والحقوق المنفردة عنها- دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2001.

-سعيد جبر، حق الملكية، القاهرة، مصر 2000.

رابعا: الرسائل والمذكرات

-خداوجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر 2007.

-زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2007.

-سليمي الهادي، المسؤولية الناجمة عن مضار الجوار غير المألوفة- دراسة مقارنة- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد بتلمسان، الجزائر 2016.

أحكام وضع الحدود، وأحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري

---

- فريد عبد المعز فرج، التزامات الجوار كقيود من القيود الواردة على حق الملكية، رسالة ماجستير في القانون، كلية الشريعة والقانون، القاهرة، مصر 1979.
- قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة 1999.

