جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

السنة أولى ماستر حقوق
تخصص: قانون عقاري

التاريخ : 2026/01/19

الاجابة النموذجية لامتحـــان

مقياس: القيود الواردة على الملكية العقارية

الاجابة عن السؤال الأول: (5 ن):نصت المادة (691) من ق م على أن مضار الجوار غير المألوفة قيد على الملكية العقارية الخاصة الهدف منها هي حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه، فالضرر هو قوام المسؤولية لأنه إذا لم يتوافر الضرر لا تقوم المسؤولية، والضرر نوعان مادي ومعنوي, اما مضار الجوار المألوفة وهي تلك المضار العادية التي لا تيبب ضرار كبيرا للجار واعتد الجيران على تقبلها ويحدد مألوفية الضرر من عدمه من طرف القاضي المختص عند عرض النزاع عليه.

_الاجابة عن السؤال الثاني: (5 ن): إذا كان العقار محصورا وكان سبب الانحصار يعود للمالك, لا يمكنه المطالبة بفتح ممر طبقا لنص المادة 695 من ق م وهذا باي تصرف قانوني –كبيع واجهة العقار التي تطل على الممر العام– او مادي–بالبناء وغلق الطريق المؤدي للطريق العام– ويمكنه في هذه الحالة ان يقوم بالتصرف في العقار لفائدة أحد اقاربه الذي يمكنه المطالبة بإقرار حق المرور لفائدة هذا العقار وهذا للالتفاف على مقتضيات هذه المادة.

الاجابة عن السؤال الثالث: (6 ن):سحبت المادة 44 من المرسوم (186/93) الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية واسندتها للوالي بصفة حصرية حتى ولو كان العقار في إقليم اكثر من ولاية لان هدفه دراسة جدوى نزع الملكية من عدمه ولقد استقر القضاء الفرنسي على اعتبار هذا القرار إجراء تمهيدي غير قابل للطعن فيه أمام القضاء لأنه لا يمس بحقوق المعنيين بنزع الملكية ولكن يمكن الدفع بذلك عند الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة او غيره من قرارات الاحرى.

الاجابة عن السؤال الرابع: (4 ن): يحدد الوالي المختص إقليميا لجنة للقيام بالتحقيق المسبق يختارها من قائمة تحدد سنويا من طرف وزير الداخلية بشرط ان لا يكون لدى أي عضو مصلحة او قرابة من المراد نزع ملكيتهم أو الإدارة المستفيدة. من خلال قرار فتح التحقيق المسبق الذي يكون بوضع مخططات واوراق المشروع المراد إنجازه تحت تصرف الجمهور خلال الفترة المحدد للتحقيق.غير انه يستثنى من التحقيق المسبق العمليات السرية للدفاع الوطني التي لا يمكن ان تكون محلا للتحقيق المسبق بنص صريح –المادة 12 من القانون 91–11.