

Les biens immeubles

الأموال العقارية

Les immeubles supposent fixité dans le sol. Pendant longtemps, ils ont été considérés par le droit comme les seuls biens importants ayant de la valeur. Avec le développement des fortunes mobilières ce n'est plus le cas.¹

يفترض في العقارات الثبات في الأرض، ولمدة طويلة اعتبرت في القانون الأصول أو الأموال الوحيدة الهامة وذات القيمة. ومع تطور الثروات المنقولة لم يعد الحال كما كان عليه.

Selon l'article 683 du code civil « Toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière. Toutes les autres choses sont mobilières.

¹ Christel MOREL-JOURNEL, Mini encyclopédie de droit Algérien (Notions fondamentales et doctrinales), BERTI Editions, Alger, 2009, p 147.

حسب نص المادة 683 من القانون المدني " كل شيء مستقر بحيزه وثابت

فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو

منقول.

1/ Types d'immeubles : أنواع العقارات

1/ Immeuble par nature : العقار بطبيعته

Toutes les choses matériel ayant un emplacement fixe non mobile, et constitué par la terre et tout ce qui est lié avec la terre, une liaison stable quelque soi bâtiments arbres ou plantes.

جميع الأشياء ذات الموقع الثابت وغير المتحرك، والمتشكلة من الأرض

وكل ما هو مرتبط بالأرض، ارتباطا مستقرا أيا كان مبان أشجار أو نباتات.

Il s'agit de tout ce qui est immobile et fixé au sol, que l'on ne peut déplacer ou qui ne peut se déplacer sans détérioration. L'immeuble par nature est donc le fonds de terre et tout ce qui s'y rattache comme les arbres, mais

également le sous-sol minier et les carrières, ou encore les bâtiments, pourvu qu'ils aient des fondations.²

يتعلق الأمر بكل ما هو غير متحرك ومثبت في الأرض، ولا يمكن نقله بدون اتلافه. العقار بطبيعته هو الأرض وكل ما يرتبط بها مثل الأشجار والمناجم تحت الأرض والمحاجر، أو كذلك المباني، شريطة أن تكون لها أساسات.

2/ Immeuble par objet : العقار بحسب الموضوع

Sont également immeubles les droits portant sur les immeubles³, et selon l'article 684 du code civil « Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour l'objet un droit réel immobilier. Tous les autres droits patrimoniaux sont des biens meubles.»

² Christel MOREL-JOURNEL, op cit, p 147.

³ Raymond Guillien et Jean Vincent, Lexique des termes juridiques, DALLOZ, 13^{ème} édition, 2001, p 413.

تعتبر كذلك أموالا عقارية الحقوق الواردة على العقار، وحسب نص المادة

684 من القانون المدني " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما

في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار، كل

الحقوق المالية الأخرى أموال منقولة".

3/ Immeuble par destination : العقار بالتخصيص

Ce sont des meubles par nature, mais qui seront juridiquement considérés comme immeubles, en raison du lien qui les unit à un immeuble par nature, dont ils constituent l'accessoire⁴, Ce sont des biens qui en permettent l'exploitation des biens immeubles.⁵

هي أموال منقولة بطبيعتها لكنها تعتبر قانونا أموالا عقارية، بسبب الرابطة

التي تجمعها بالعقار بطبيعته، والتي هي ملحقة به، وتعتبر أموال تسمح

باستغلال الأموال العقارية.

Selon l'article 683 du code civil « ...Toutefois, est considérée comme chose immobilière par destination, la

⁴ Philippe BIHR, Marie-Hélène BIHR, Droit civil général, 19em édition, DALLOZ, Paris, 2013, p 177.

⁵ Raymond Guillien et Jean Vincent, op cit, p 413.

chose mobilière que le propriétaire a placée dans un fonds qui lui appartient, en l'affectant en permanence au service de ce fonds ou à son exploitation. »

حسب نص المادة 683 من القانون المدني ".... غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص."

Les conditions de l'immeuble par destination :

Quatre conditions sont nécessaire pour qu'un bien meuble puisse être qualifié d'immeuble par destination :

- 1- Existence d'immeuble par nature et de meuble par nature.
- 2- Le propriétaire de l'immeuble est le même propriétaire du meuble.
- 3- L'affectation du meuble en permanence au service de l'immeuble.