ويترتب على ذلك استجماع المالك كل سلطات الملكية من جديد، ولهذا التقادم مسقط يرد على كل الحقوق العينية التي تتفرع عن الملكية، غير أن حق الملكية ذاته لا يسقط بعدم الاستعمال .

6.بهلاك الشيء: طبقا لنص المادة 853 فإن حق الانتفاع ينتهي بهلاك الشيء المنتفع به، فلا يعد تقصير من الغير كتهدم المنزل المنتفع به كليا أو صارت الأرض الفلاحية سبخة لا يمكن زراعتها.

مقارنة بين حق الانتفاع وحق الإيجار :يتفقان فإن كلاهما يخول لصاحبه حق الانتفاع بشيء المملوك للغير، وهو حق مؤقت لمدة معينة لقاء مبلغ من المال ويختلفان في ما يلي :

1- حق الانتفاع يدخل ضمن صنف الحقوق العينية الأصلية، أما حق الإيجار يعتبر من بين العقود المسماة المنصوص عليها في المواد من 467 إلى 507 مكرر 1

2- حق الانتفاع هو حق عيني أصلي يتفرع عن الملكية يخول المنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به باستعماله واستغلاله دون وساطة من مالك الرقبة، ويخول ميزة التقدم والتتبع، أما حق المستأجر فهو حق شخصي لمصلحة المستأجر يرتب التزامات تعاقدية متبادلة بينهما، والمستأجر لا يستطيع الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بواسطة المؤجر وتمكينه من الانتفاع بها.

3.إن حق الانتفاع إذا ورد على عقار يعد مال عقاريا يستوجب الشهر، أما الإيجار فهو حق شخصي وإن ورد على العقار ولا يستوجب الشهر إلا في حالات معينة.

4. حق الانتفاع هو مؤقت مرتبط بحياة المنتفع، أما حق المستأجر فهو حق مرتبط بالأجل المحدد في العقد و المادة 496 تنص على حق البقاء للورثة .

5.يكتسب حق الانتفاع بكل طرق الاكتساب عدا الميراث أما الإيجار يكون بناء على عقد .

6.حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدون عوض أما حق الإيجار لا يكون بدون عوض.

حق الاستعمال وحق السكنى:

حق الاستعمال:هو حق عيني يخول صاحبه حق استعمال الشيء المملوك للغير فيما أعدّ له هذا الشيء، إذن هو حق عيني أصلي يخول صاحبه سلطة الاستعمال دون الاستغلال ومثال ذلك إذا كان حق الاستعمال وارد على أرض زراعية فإن صاحب الحق له الحق في الحصول على الثمار بمقدار ما يسد حاجته هو وأسرته فقط، إذن حق الاستعمال هو أضيق نطاقا من حق الانتفاع.

حق السكنى: هو حق عيني أصلي مقصور على صورة من صور الاستعمال هو سكنى الشخص وأسرته مما يعولهم على نحو معين، إذن فهو حق أضيق نطاقا من حق الاستعمال لأنه يرد إلا على عقار يصلح محلا للسكن، وما يطبق على حق الاستعمال يطبق على حق السكنى (855، 857).

أحكام حق الاستعمال و السكنى: بالرجوع لنص المادة 857 التي تنص على أنه تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين مع بعض الاهتمام والمرونة بالنسبة لحق السكنى على وجه الخصوص، وهذا راجع إلى الطابع الشخصي الذي يتسم به حقي الاستعمال والسكنى، لأنهما مرتبطان بالشخص صاحب الحق وأسرته وعلى هذا الأساس يمكن تلخيص أحكام حق الاستعمال والسكنى فيما يلي :

1.نطاق حق الاستعمال والسكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته بأنفسهم، المادة 855.

2. لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال والسكنى إلا بناءا على شرط صريح في سند إنشاء الحق، المادة 856.

3. بما أن كلا من حق الاستعمال والسكنى حقوق عينية فهي لا تنتقل لأصحابها إلا بالتسجيل وكلاهما يخول صاحبه سلطة استعمال الشيء فيما أعدّ له .

4. أسباب كسب كلا الحقين هي العقد والوصية والتقادم والحيازة، أما الشفعة فلا تصح لكسب كليهما .

5. أسباب انقضاء حق الاستعمال والسكنى هي ذات الأسباب انتهاء حق الانتفاع أي فهما ينتهيان بموت صاحب الحق وبحلول الأجل، وهلاك الشيء الذي يرد عليه الحق وبتنازل صاحب الحق، وبقضاء المحكمة لسوء الاستعمال بإتحاد الذمة، بعدم الاستعمال.

6. التزامات صاحب حق الاستعمال والسكنى هي نفسها التي تقع على عاتق صاحب حق الانتفاع.

حق الارتفاق :نظم المشرع الجزائري أحكام حق الارتفاق في المواد من ..... إلى .... والتي سنتطرق لها فيما يلي :

1.تعريف الارتفاق:يعني مصطلح الارتفاق في اللغة التيسير والتسهيل أما قانونيا فنعني به ذلك الحق المجرد المقرر على عقار معين يسمى عقار الخادم أو المرتفق لفائدة عقار آخر يطلق عليه العقار المخدوم أو المرتفق به والذي يملكه شخص آخر، إذن هو حق ينشأ علاقة بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين من أجل تحقيق منفعة عينية لأحد العقاريين .

وعلى هذا الأساس عرفت المادة 867 حق الارتفاق على أنه حق عيني أصلي يخول لصاحبه العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به، وبالتالي لا يمكن تصور هذا الحق إلا على عقار وهو يدوم بدوام العقارين الخادم والمخدوم ويمكن إكتسابه عن طريق الاتفاق أو بالميراث أو حتى بالتقادم إذا كان الارتفاق ظاهرا كما في حق المرور المنصوص عليه طبقا للمادة 869 و 868 .

خصائص حق الارتفاق : انطلاقا من التعريف السابق فإن حق الارتفاق يتميز بالخصائص التالية:

1. حق عيني عقاري :لأنه لا يرد إلا على عقار ليحد من منفعته لفائدة عقار يملكه شخص آخر.

2. حق تابع : لأنه يتبع العقار المخدوم ولا ينفصل عنه وعليه كل تصرف يرد على هذا العقار يشمله بإعتباره من ملحقاته، وبالتالي ينتقل مع العقار إذا نقلت ملكية هذا الأخير مهما كان مضمون حق الارتفاق كان حق مرور أو ارتفاق شرب أو مسيل.

3. حق دائم: أي يبقى ما بقي العقارات الخادم والمخدوم دون النظر إلى شخص المالك أو المنتفع، وطابع الدوام يستمد من كونه تابعا لحق الملكية الذي يتصف بالديمومة، لأنه وكما سبق بيانه هو حق تابع للعقار المرتفق ولا ينفصل عنه وبالتالي لا يزول إلا بزواله، وبالتالي هو لا يقبل التوقيت بأجل محدد لأنه تكليف على عقار لا على مالكه.

وبالتالي فهو لا ينتهي بوفاة صاحب العقار المرتفق به لأنه مقرر لمنفعة العقار أيا كان مالكه.

ورغم ذلك فإن حق الارتفاق يسقط بعدم الاستعمال، كما أنه ينتهي إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق .

4. حق غير قابل للتجزئة :ونقصد بذلك أنه حق يتقرر لمنفعة العقار المرتفق المخدوم بأكمله وبالمقابل يثقل العقار المرتفق به كله، غير أنه إذا كان الارتفاق لا يقبل في الواقع إلا جزء من هذه الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الارتفاق على الأجزاء الأخرى وهذا ما نصت عليه المادتين 876 و 877.

5.حق ينتقل بالميراث : أي في حال وفاة صاحب العقار المرتفق به انتقل العقار بملحقاته أي بما فيها الارتفاق إلى الورثة وهذا ما نصت عليه المادة 866 صراحة، إلا أنه يجب الإشارة أنه يمكن التصرف في حق الارتفاق بصورة مستقلة، إنما يتبع العقار المرتفق وبالتالي لا يشترط النص الصراحة على حق الارتفاق في السند الناقل للملكية.

شروط قيام حق الارتفاق : وتتمثل في ثلاث شروط هي :

1. وجود عقارين: وهذا ما نصت عليه المادة 869 أن حق الارتفاق ينشأ علاقة بين عقارين أحدهما مرتفق وآخر مرتفق به، وحق الارتفاق يتقرر إلا على العقارات بطبيعتها كالأرض والبناء بشرط أن تكون قابلة للتداول، وبالتالي لا يتقرر على العقارات التي تصنف على أنها أملاك عامة ولا على العقارات بالتخصيص.

2. أن يكون العقارين مملوكين لشخصين مختلفين:لأنه لا يمكن تصور وجود حق ارتفاق على عقارين مملوكين لشخص واحد، لأن المالك يستطيع أن يحدث في ملكه ما يشاء من ارتفاقات كممرات أو مجاري أو مطلات .....الخ

3. أن يتقرر الارتفاق لمصلحة عقار لا لخدمة شخص

<u>أنواع حقوق الارتفاق</u> : تتنوع حقوق الارتفاق في التشريع الجزائري بتنوع مضمونها، وعلى هذا فهي تتخذ المظاهر التالية:

أ- ارتفاقات قانونية وارتفاقات اتفاقية: فالأولى يقررها القانون لصالح العقارات على بعضها، وبالتالي هي قيود واردة على سبيل الحصر ومثال ذلك حق المرور المقرر للعقار المحبوس على الطريق العام بالإضافة إلى بعض الارتفاقات الإدارية.

أما بالنسبة للارتفاقات الاتفاقية : فهي قيود تقرر بالاتفاق بين ملاك العقارات، فهي تنشأ لمعالجة مصالح خاصة.

ب- الارتفاقات الإيجابية والارتفاقات السلبية :بالنسبة للأولى هي التي تحول لصاحب العقار المخدوم سلطة القيام بأعمال إيجابية على العقار الخادم أي حق مباشرة أعمال في العقار المرتفق به مثل حق المرور أو حق الشرب ...الخ

أما بالنسبة للارتفاقات السلبية : فهي على العكس من الأولى بحيث تمنع صاحب العقار المرتفق به أو الخادم من أن يقوم بأعمال معينة في العقار الذي يملكه مثل الارتفاق بعدم التعلي في البناء إلى ما يجاوز ارتفاعا معينا أو بعدم فتح مطل.

وتظهر أهمية هذا التقسيم خاصة في حساب مدة التقادم المسقط لعدم استعمال حق الارتفاق، وكذلك فيما يتعلق بالأسباب التي يكسب بها حق الارتفاق.

ج- الارتفاقات المستمرة وغير المستمرة: بالنسبة للارتفاقات المستمرة فهي الارتفاقات التي تعمل بصورة آلية ولا تحتاج لاستعمالها تدخل متجدد من صاحب العقار المخدوم ومثال ذلك الارتفاق بمحل، أما غير المستمرة والتي تحتاج في استعمالها إلى تدخل متجدد من صاحب العقار المرتفق أو المخدوم في كل مرة يراد فيها استعمالها كما في الارتفاق بالمرور.

د. الارتفاقات الظاهرة وغير الظاهرة:فيما يخص الارتفاقات الظاهرة فهي التي لها علامات مادية خارجية تدل على وجودها كالطريق أو قنوات حق المجرى المكشوفة.

أما الارتفاقات غير الظاهرة ، فهي التي لا تكون لها مظهر مادي خارجي يدل على وجودها كعدم البناء والتعلية فهي تتعلق بحقوق الارتفاق السلبية، وعلى هذا الأساس فإنه يمكن كسب حقوق الارتفاق الظاهرة بالتقادم بينهما لا يجوز كسب الارتفاقات غير الظاهرة.

وعلي أساس ما تقدم فإن الارتفاقات السابقة قد تتداخل فقد يكون الارتفاق مستمر وظاهرا كالمطل، مستمرا وغير ظاهر كحق عدم البناء، بالإضافة فإن حقوق الارتفاق لا تنحصر في الحق المرور أو المطل أو الشرب بل يجوز للأشخاص إنشاء شيء آخر من الحقوق سواء كان بعقد معارضة أو تبرع.

- **انقضاء حق الارتفاق** : ينقضي حق الارتفاق لأسباب التالية:

1- بانتهاء الأجل المحدد له : لأنه لا يحدد أجل للارتفاق في السند المنشئ له وبالتالي ينقضي بحلول الأجل.

2- **بإتحاد المالك:** أي باجتماع العقار الخادم والمخدوم في يد مالك واحد لأن الارتفاق يستوجب وجود مالكين مختلفين.

3- بزوال محل الارتفاق :وهذا بهلاك أحد العقارين العقار الخادم أو المخدوم أو كليهما هلاكا كليا.

4- بإبطال صاحب حق الارتفاق :لاستخدامه المواد 877 و881.

5- بزوال الغرض من الارتفاق :المواد 880 و881.

6- بالتقادم لعدم الاستعمال لمدة 10 سنوات طبقا للمادة 879 لمدة 33 سنة