

University of Mohamed khider- Biskra
Faculty of Law & Political Science
Department of Law
Level : Second year Mater-Sem1-
Option : Real estate law
English legal terminology
2025-2024

Topic 4

The title : Forms of Real estate ownership in Algeria

2-Forms of real estate property in Algeria:

According to Article 23 of the Real Estate Guidance Law, real estate ownership is classified into three categories: private real estate ownership, national real estate ownership, and endowment real estate ownership.

First - Private real estate properties:

Legal framework:

- 1. The Constitution (Articles 22 and 64 of the Constitution).*
- 2. Order No. 75-85 of 09/28/1975 containing the amended and supplemented Civil Code.*
- 3. Law 90-25 of 11/18/1990, including the Real Estate Directive.*

2-أصناف الملكية العقارية في الجزائر

تصنف الملكية العقارية طبقا للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى ثلاثة أصناف هي الملكية العقارية الخاصة، الملكية العقارية الوطنية، الملكية العقارية الوقفية.

أولا-الأموال العقارية الخاصة:

الإطار القانوني:

1. الدستور (المواد 22 و64 من الدستور).
2. الأمر 75-85 المؤرخ في 28/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
3. القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

I-Definition :

Private ownership: Article 674 of the Civil Code defines it as “ownership is the right to enjoy and dispose of things on the condition that they are not used in a manner prohibited by laws and regulations.”

Private real estate ownership: Article 27 of the Real Estate Guidance Law defines it as “the right to enjoy and dispose of real estate property and/or real rights in order to use it according to its nature or purpose.”

-مفهوم وخصائص الملكية الخاصة:

I-المفهوم :

الملكية الخاصة: عرفت المادة 674 من القانون المدني بأنها "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"،
الملكية العقارية الخاصة: فهي للمادة 27 من قانون التوجيه العقاري بأنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها".

II-Characteristics of private real estate ownership:

- 1- Ownership includes the right to enjoy and dispose of real estate (all powers) or real rights (such as enjoyment only).
- 2- It is not an absolute right. If the use of this right conflicts with laws and regulations, the use is considered illegal and the owner is considered at fault and is liable for tortious liability. Article 690 of the Civil Code confirmed this principle when it stipulated that the owner's freedom to use his right is restricted by the restrictions stipulated by the law and required by the public interest or the private interest.
- 3- The Real Estate Guidance Law restricts the use of real estate ownership to the above-mentioned characteristics related to the public interest, as stated in Article 28/02 thereof, as it restricts ownership to achieving the social function specified for it.

II-خصائص حق الملكية العقارية الخاصة :

- 1- الملكية تشمل حق التمتع والتصرف في المال العقاري (جميع السلطات) أو الحقوق العينية (كالتمتع فقط).
- 2- أنها حق غير مطلق فإذا اصطدم استعمال هذا الحق بالقوانين والأنظمة اعتبر الاستعمال غير مشروع واعتبر المالك مخطئاً ويسأل مسؤولية تقصيرية وأكدت المادة 690 من القانون المدني هذا المبدأ عند النص على أن حرية المالك في استعمال حقه مقيدة بما ينص عليه القانون من قيود تقتضيها المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.
- 3- قيد قانون التوجيه العقاري استعمال الملكية العقارية لما سبق بخصائصها المرتبطة بالفائدة العامة كما ورد بالمادة 02/28 منه إذ تقيّد الملكية بتحقيق الوظيفة الاجتماعية المحددة لها.

In application of this, the law included a set of restrictions on the exploitation of agricultural lands (Articles 33 and 48 of the Civil Code) and on the use of real estate located within built-up or buildable lands (68 Paragraph 02 of the Civil Code).

Note: Private real estate ownership is proven by official and notarized documents (Articles 324 bis 01 of the Civil Code and Article 29 of the Real Estate Guidance Law).

وتطبيقاً لذلك أورد القانون مجموعة من القيود الواردة على استغلال الأراضي الفلاحية (المواد 33 و 48 ق ت ع) وعلى استعمال الملكية العقارية الواقعة ضمن الأراضي العمرية أو القابلة للتعمير (68 فقرة 02 ق ت ع).

ملاحظة: تثبت الملكية العقارية الخاصة بالسندات الرسمية والمشهرة (المواد 324 مكرر 01 من القانون المدني والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري).

ثانياً- الأملاك العقارية الوطنية:

Second - National real estate:

Legal framework:

1. The Constitution (Article 20 thereof).
2. Law 90-25 dated 11/18/1990 including real estate guidance.
3. Law 90-30 dated 12/01/1990 including national property as amended and supplemented.

4. Order 75-85 dated 09/28/1975 including the amended and supplemented Civil Code (688 and 689 of the Civil Code).
5. Law 11-10 dated 06/22/2011 including the Municipal Code (157 to 160 thereof).
6. Law 12-07 dated 02/21/2012 relating to the state (132 to 134 thereof).
7. Executive Decree No. 12-427 dated 12/16/2012 defining the terms and methods for managing and operating public and private property belonging to the state.

الإطار القانوني:

1. الدستور (المادة 20 منه).
2. القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
3. القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
4. الأمر 75-85 المؤرخ في 28/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (688 و 689 من القانون المدني).
5. القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية (157 إلى 160 منه).
6. القانون 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية (132 إلى 134 منه).
7. المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

-The definition of national real estate:

1-National property: Article 20 of the Constitution and Articles 01 and 02 of the National Property Law define it as "the sum of the movable and immovable properties and rights determined by the National Property Law and consisting of public and private properties owned by the State, the State and the Municipality."

-مفهوم الأملاك العقارية الوطنية:

الملكية الوطنية: عرفها كل من المادة 20 من الدستور والمادة 01 و02 من قانون الأملاك الوطنية بأنها "مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي يحددها قانون الأملاك الوطنية وتتكون من لأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية".

2-National real estate: According to Article 24 of the Real Estate Guidance Law, it is "real estate properties and real property rights owned by the State and its local authorities."

Therefore, the public national real estate is the property of legal persons subject to public law that enjoys a territory, namely the state, the province and the municipality.

These properties are in turn divided into public national real estate and private national real estate.

الملكية العقارية الوطنية: فهي طبقا المادة 24 من قانون التوجيه العقاري بأنها "الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية" إذا فالأملاك العقارية الوطنية العامة هي أملاك الأشخاص المعنوية التابعة للقانون العام المتمتعة بإقليم وهي الدولة والولاية والبلدية، وتنقسم هذه الأملاك بدورها إلى أملاك عقارية وطنية عمومية وأملاك عقارية وطنية خاصة.

-Division of National Real estate :

I-Public national real estate: The legislator used the following criteria to distinguish these properties from other real estate:

1-1-The criterion of the non-availability of public national property to private ownership: This is the criterion specified in Article 03 of the National Property Law, according to which public national real estate cannot be the subject of the real rights stipulated in the Civil Code.

-أقسام الأملاك الوطنية:

I-الأملاك العقارية الوطنية العمومية: استعمل المشرع لتمييز هذه الأملاك عن بقية الأملاك العقارية المعايير التالية:

1-1- معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص: هو المعيار المحدد بالمادة 03 من قانون الأملاك الوطنية بموجبه لا يمكن أن تكون الملكية العقارية الوطنية العمومية محلا للحقوق العينية المنصوص عليها في القانون المدني.

1-2-The criterion of properties designated for public use directly or through a public facility: This is the criterion specified in Article 12 from the National Property Law, according to which the national public real estate is composed of the rights and movable and immovable properties used by everyone (the public) and placed at the disposal of the user public either directly or through a public service, provided that in this case, by virtue of its nature or special preparation, it is absolutely and fundamentally adapted to the special purpose of this service.

1-2- معيار الأملاك المخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام: هو المعيار المحدد بالمادة 12 من قانون الأملاك الوطنية بموجبه تتشكل الأملاك العقارية الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع (الجمهور) والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً وأساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

1-3- The criterion for the legal definition of national property: According to this method, the legislator is responsible for defining the national public property that it has divided into natural public national properties and artificial public national properties, and numbered them in Articles 15 and 16 thereof.

1-3- معيار التحديد القانوني للأملاك الوطنية: طبقاً لهذا الأسلوب فإن المشرع يتكفل بتحديد الأملاك الوطنية العمومية التي قسمها إلى أملاك وطنية عمومية طبيعية وأملاك وطنية عمومية اصطناعية وعددها بالمواد 15 و 16 منه.

II-Private national real estate:

The concept is based on 04 elements:

- What is outside the public national real estate falls within the scope of private national real estate.
- Private national real estate performs a property function according to Article 03, paragraph 02 of the National Property Law, which states: “As for other national properties not classified within public properties and which perform a property and financial function, they represent private national properties.”
- Private national real estate falls within the circle of ownership and exploitation, it is subject to disposal but remains non-seizable or non-prescriptive as stated in Article 04/02 of the National Property Law.
- The enumeration element: The legislator has enumerated these

properties in Articles 39 to 41 of the National Property Law for state and state owners and 159 of the Municipal Law for municipal properties.

II-الأموال العقارية الوطنية الخاصة:

يؤسس مفهومها على 04 عناصر هي:

- ما يخرج عن الأموال العقارية الوطنية العمومية يندرج ضمن دائرة الأموال العقارية الوطنية الخاصة.

- الأموال العقارية الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية طبقاً للمادة 03 فقرة 02 من قانون الأموال الوطنية التي تنص «أما الأموال الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأموال العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأموال الوطنية الخاصة».

- الأموال العقارية الوطنية الخاصة تقع في دائرة التملك والاستغلال وهي قابلة للتصرف لكنها تظل غير قابل للحجز أو التقادم كما ورد بالمادة 02/04 من قانون الأموال الوطنية.

- عنصر التعداد فقد عدد المشرع هذه الأموال بالمواد من 39 إلى 41 من قانون الأموال الوطنية بالنسبة لملاك الدولة والولاية و159 من قانون البلدية بالنسبة لأموال البلدية.

Third - Waqf real estate:

Legal framework:

1. The Constitution (Article 64 thereof).
2. Order 75-85 dated 09/28/1975 containing the amended and supplemented Civil Code (Article 49 thereof).
3. Law 84-11 dated June 9, 1984 containing the amended and supplemented Family Code (Articles 213 to 220 thereof).
4. Law 90-25 dated 11/18/1990 containing real estate guidance.
5. Law 91-10 dated 04/27/1991 containing the amended and supplemented Waqf Law.
6. Executive Decree No. 98-381 dated 12/01/1998 defining the conditions for the management, administration and protection of Waqf properties and the methods thereof.

ثالثاً-الأموال العقارية الوقفية:

الإطار القانوني:

1. الدستور (المادة 64 منه).

2. الأمر 75-85 المؤرخ في 28/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (المادة 49 منه).
3. القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم (213 إلى 220 منه).
4. القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
5. القانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم.
6. مرسوم تنفيذي رقم 98-381 في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

-Definition and characteristics:

I- The concept of Waqf real estate:

- ***Waqf:*** According to Article 213 of the Family Code, it is the withholding of money from the ownership of any person in perpetuity and as charity.
- ***Waqf real estate:*** According to Article 31 of the Real Estate Guidance Law, it is “real estate that its owner has withheld of his own free will to make its enjoyment permanent for the benefit of a charitable association or an association of public benefit or a mosque or a Quranic school, whether this enjoyment is immediate or upon the death of the intermediary testators appointed by the aforementioned owner.”

المفهوم والخصائص:

1- مفهوم الأملاك العقارية الوقفية:

-الوقف: طبقا للمادة 213 من قانون الأسرة هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

-الأملاك العقارية الوقفية: فهي طبقا للمادة 31 من قانون التوجيه العقاري "الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

These properties are divided into private endowment real estate properties and public endowment real estate properties:

1- Private endowment real estate properties: are “real estate properties that the owner has reserved and made its benefit for himself and then for his children and descendants after him, and after their extinction it is spent on the charitable entity. This type of real estate properties was excluded from the scope of application of the Endowments Law by virtue of Law 02-10 dated 12/14/2010 amending the Endowments Law 91-10 and referring it in its organization to the general legislative and regulatory provisions.

تنقسم هذه الأملاك بدورها إلى أملاك عقارية وقفية خاصة وأملاك عقارية وقفية عامة:

1- الأملاك العقارية الوقفية الخاصة: هي "الأملاك العقارية التي حبسها المالك وجعل منفعتها على نفسه ثم على أولاده وذريته من بعده، وبعد انقراضهم يصرف على الجهة الخيرية، وخرج هذا النوع من الأملاك العقارية عن مجال تطبيق قانون الأوقاف بموجب القانون 10-02 المؤرخ في 2010/12/14 المتضمن تعديل قانون الأوقاف 91-10 وأحاله في تنظيمه إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية العامة.

2- Public Waqf Real Estate: According to Article 03 of the Waqf Law, it is the withholding of the property from ownership in perpetuity and the donation of the benefit to the poor or in a charitable and charitable manner.

II- Characteristics of Waqf Real Estate:

- Waqf real estate is characterized by several characteristics, including:
- The forfeiture of ownership of the Waqf property, perpetuity and donation.
- The Waqf enjoys a legal personality according to Article 49 of the Civil Code and Article 05 of the Waqf Law.

2- الأملاك العقارية الوقفية العامة: طبقا للمادة 03 من قانون الأوقاف هي حبس العقار عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.

II-Characteristics of Waqf Real Estate:

-Waqf real estate is characterized by several characteristics, including:

-Loss of ownership of the Waqf property, perpetuity and charity.

-The Waqf enjoys a legal personality according to Article 49 of the Civil Code and Article 05 of the Waqf Law.

II-خصائص الملكية العقارية الوقفية :

- تتميز الملكية العقارية الوقفية بعدة خصائص منها:
- إسقاط الملكية عن العين الموقوفة، والتأبيد والتصدق.
- يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية طبقاً للمادة 49 من القانون المدني والمادة 05 من قانون الأوقاف.