



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون جنائي و علوم جنائية

بعنوان:

الحماية الجزائرية للعقار في

التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

بوجوراف فهميم

من إعداد الطالبة:

محرز رقية

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
شريفة خالدي	أستاذ محاضر - ب-	رئيسا
فهميم بوجوراف	أستاذ مساعد - أ-	مشرفا و مقرا
عائشة موسى	أستاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الكلية لا تتحمّل أي مسؤولية

على ما يرد

في هذه المذكرة من آراء

}} { اللّٰهُ لَا إِلَهَ إِلَّا هُوَ الْحَيُّ الْقَيُّومُ لَا تَأْخُذُهُ سِنَةٌ
وَلَا نَوْمٌ لَهُ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ مَنْ
ذَا الَّذِي يَشْفَعُ عِنْدَهُ إِلَّا بِإِذْنِهِ يَعْلَمُ مَا بَيْنَ
أَيْدِيهِمْ وَمَا خَلْفَهُمْ وَلَا يُحِيطُونَ بِشَيْءٍ مِنْ عِلْمِهِ
إِلَّا بِمَا شَاءَ وَسِعَ كُرْسِيُّهُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضَ وَلَا
يَئُودُهُ حِفْظُهُمَا وَهُوَ الْعَلِيُّ الْعَظِيمُ } { }

سورة البقرة، الآية 255

شكر و عرفان

أتوجه بالشكر الجزيل إلى المولى عز وجل على نعمه ورزقه علينا.
كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب
أو بعيد وعلى رأسهم الأستاذ "بوجوراف فهم"، الذي قدم لي الدعم
والنصح ولم يبخل علي بوقته وعلمه في تقديم الإرشادات والتوجيهات
اللازمة لإنجاز هذا العمل.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة
كل واحد باسمه على قبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع ولهم مني
فائق الاحترام والتقدير والعرفان.

إلى كل من أعانني وساعدني من قريب أو بعيد لإتمام هاته المذكرة
المتواضعة.

دون أن أنسى جميع إخوتي وأصدقائي وزملائي.

فلكل هؤلاء جل التقدير والاحترام.

الإهداء

الحمد لله والشكر لله رب العالمين الذي جاء علينا بنور العلم فأزعم عليا فأفضل
بتواضعي في إنجاز هذه المذكرة المتواضعة.
وأزكي الصلاة والسلام على خليله محمد خاتم الأنبياء والرسل.
أهدي ثمرة جهدي إلى روح أبي الغالي رحمه الله وتعفر له "محرز رابع".
إلى أمز ما لدي:

أخي الحنون "علي" الذي ممما قلبك لن أوفيه حقه فهو لم يدخر جهدا لتحفيزي
وتوجيهي.

وأمي العزيزة التي لم تتوان عن نصحي وإرشادي.

إلى زوجة أخي العزيزة "حبيبة" لما قدمته لي من مساندة.

إلى إخوتي كل من "حمزة ولعبيدي".

إلى كل عائلتي كبيرها وصغيرها.

(العترة وأنيس ونجم الدين)

وشكر خاص جدا إلى ابنة أخي "أميرة" لما قدمته لي من مساعدة.

إلى أخت عنقود في عائلتي "خليل الرحمان" حفظه الله.

إلى كل أصدقائي وزملائي في الدراسة (منال ومواطفة وكوثر)

وزملائي في العمل خاصة (سناء) التي لم تبخل علي يوما.

فشكرا لكم وأطال الله في أعماركم.

قائمة

المختصرات

قائمة المختصرات

➤ ق.م.ج: قانون مدني جزائري

➤ ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

➤ د.ط: دون طبعة

➤ د.ب.ن: دون بلد نشر

➤ د.س.ن: دون سنة نشر

➤ ص: صفحة

➤ ص، ص: صفتان متتاليتان

➤ ص-ص: من الصفحة إلى الصفحة

هبة هبة

يعد العقار قاعدة اساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لأي بلد، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته، سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، لذلك موضوع العقار يكتسي أهمية بالغة في المنظومة القانونية للملكية، وبما أن حق الملكية هو حق مكفول دستوريا فقد أولى المشرع الجزائري حسانة قانونية لهذه الملكية، سواء كانت ملكية الأفراد أو ملكية الدولة.

وتزداد أهمية الملكية كلما كان محلها ذات قيمة واعتبار، وفي هذا الصدد ومما هو متعارف عليه وثابت بين الناس نجد أن العقار يصنف ضمن أرفع الأموال قيمة، الذي يشكل محلا للملكية، لذا أصبح الكثير من الناس يتهافت عليه بالطرق المشروعة، وحتى غير المشروعة، فهو بمفهوم المادة 683 من القانون المدني الجزائري "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

ويشمل بذلك العقار الأراضي والمباني والطرق... إلخ، كذلك كل منقول وضع لخدمة العقار أو اتصل به أي كل عقار بالتخصيص.

نظرا لأهمية العقار ومساهمته في تحقيق التطور والازدهار الذي تطمح كل دولة للوصول إليه، ومع تزايد الكثافة السكانية وارتفاع الطلب على العقار حدثت اعتداءات كثيرة ومتكررة على لاملكية العقارية، مما جعل المشرع الجزائري يقوم بوضع قواعد قانونية تحافظ على الملكية العقارية، منها نصوص قانونية كثيرة تهتم بهذا الموضوع وتسعى إلى الحماية الوقائية أولا، ثم الحماية اللاحقة ثانيا، وعلى هذا الأساس وضعت آليات لحماية الملكية العقارية في الجزائر، تتمثل أساسا في الحماية المدنية والحماية الإدارية والحماية الجزائية، التي هي إجراءات ردية وعقوبات مقررّة ضد كل من يمس الملكية العقارية دون وجه حق.

فالحماية الجزائرية تسعى إلى حفظ النظام العام وحماية الحقوق المكتسبة بشكل قانوني وصحيح، وذلك بتنظيم التدابير والجزاءات لحماية المجتمع والفرد.

فالهدف الأسمى من الحماية الجزائرية هو الالتزام الكلي للنصوص القانونية الموجودة داخل الدولة، الذي يعد بمثابة الحصن الحامي للملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري.

يلجأ المشرع الجزائري إلى الحماية الجزائرية للملكية نتيجة عدم فعالية الحماية المدنية والإدارية، لأن التجاوزات الخطيرة والمتكررة دفعت بالمشرع الجزائري إلى وضع نصوص قانونية جزائية من أجل المحافظة على الملكية العقارية، ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردية لكل مخالف.

من هنا ظهرت أهمية موضوع هذا البحث، والتي تجلت في إبراز النصوص القانونية الموضوعية والإجرائية التي شرعتها الدولة لكي تحمي العقار من جميع الانتهاكات والتجاوزات غير القانونية.

وأهمية دراسة موضوع الحماية الجزائرية للعقار تمثل الدرع الواقي للدولة من اية تبعية أو هيمنة تفرضها أو تمليها دول أو جهات أجنبية.

أسباب اختيار الموضوع:

فلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها هذا الموضوع، فإنه ورغم أهمية العقار وحساسيته وكونه يعتبر أهمية استراتيجية ترتبط بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان، ورغم أنه عرف حالة عدم استقرار لمدة طويلة، مما يفتح مجالاً واسعاً للبحث عن الطريق الأنسب لاستغلاله، وتحقيق الأهداف المرجوة منه، إلا أن البحوث العلمية لم تسلط أضواءها حوله بالشكل الكافي، وحتى النصوص المختلفة لم تعطه حقه كاملاً، بدليل حالات التذبذب والاختلالات المتكررة الأمر الذي دفعني إلى هذا الاختيار، وذلك قصد الإلمام بقدر الإمكان وإعطاء الموضوع حقه بشكل متوازن.

وأیضا ما دفعني إلى هذا الاختيار أيضا عدم المعرفة من طرف البعض للإطار القانوني المنظم للعقار والأهمية التي يمتاز بها.

ومن هذا المنطلق، وعلى ضوء اطلاعي الجاد والمتكرر على مختلف المراجع التي تمكنت من الحصول عليها، وخاصة المناقشات القانونية عبر مختلف منتديات القانون المنتشرة عبر الشبكة العنكبوتية برزت لي إشكالية هذا البحث في السؤال الذي مفاده:

➤ كيف حمى المشرع الجزائري العقار جزائيا؟.

والذي بدوره تفرعت عنه عدة تساؤلات أخرى أهمها:

- ما المقصود بالعقار، وما هي أنواعه وخصائصه؟.

- كيف جسد قانون العقوبات الحماية الجزائية للعقار؟.

وللإجابة عن هاته الإشكالية والتساؤلات الفرعية المنبثقة عنها اعتمدت على

المنهجين الوصفي والتحليلي.

حيث أن المنهج الوصفي، ساعدني في مفهوم العقار، من خلال تبيان أنواعه وخصائصه، وأصنافه، وكذا المعالجة والاهتمام الفعلي والواقعي في مختلف القوانين المهمة بالعقار.

وأما المنهج التحليلي، فقد ساعدني بدوره في شرح معظم النصوص القانونية

المرتبطة بالقانون العقاري، واستخلاص أركان الجرائم الواردة فيها.

ولا يخفى أن كل دراسة تكتنف في طياتها أهدافا شخصية لمنجزها، وفيما يخصني

فإن أهدافي الشخصية من دراسة الحال هي أهداف علمية بحتة كوني لا أحوز على عقار

لا من قريب ولا من بعيد، لكن الفضول العلمي للتعرف على مجهود التشريع الجزائري في

حماية العقار، خاصة بما نسمعه يوميا من انتهاكات وتجاوزات غير قانونية للعقار الذي

بدوره له مكانة ودورا أساسيا في التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

وأما في الاعتماد على الدراسات السابقة:

هناك العديد من المؤلفات والمذكرات والتعليمات التي تثرى هذه الدراسة فكان من أهم ما تم العثور عليه:

➤ الغوثي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1990.

➤ سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة 2005.

➤ ببعع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

بالإضافة إلى بعض الكتب الخاصة بهذا المجال.

مصادر ومراجع البحث وكيفية الاستفادة منها:

في الحقيقة لم تصادفنا عوائق كبيرة، فقد اعتمدت على عدة مصادر ومراجع، وقد استفدت منها بالقدر الذي مكنتني من الاستنباط والتمكن من أخذ معلومات جد مهمة، رغم ذلك لا بد من الإقرار ببعض العقبات التي واجهتها منذ بداية البحث، فرغم تنوع الدراسات وتعددتها في موضوع العقار والملكية العقارية بشكل عام وهي بالطبع ميزة إيجابية، تميز الدراسات في هذا المجال عن غيرها، إلا أن الصعوبة تكمن في ندرة الدراسات والمراجع المتخصصة، ولعل سبب ذلك هو صعوبة الموضوع والمراحل المختلفة التي مرت بها النصوص التي كانت تحكمه، والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا، وهو ما جعل المشرع يتدخل في كل مرة لإعادة النظر في نصوص، أثبت الواقع عدم فعاليتها.

بالإضافة إلى حالات التشابه الكثيرة سواء في البحوث أو الكتب والمؤلفات، وذلك

بخصوص مجال دراسة العقار حيث طغى عليها التكرار لنفس المعلومات.

ونظرا لخصوصية الموضوع، حاولت وضع خطة منهجية قدر الإمكان: فقسمت الموضوع إلى فصلين تفرع كل منهما إلى مبحثين بعدد من المطالب والفروع، بحسب توافر المادة العلمية المتخصصة.

حيث تعرضت في الفصل الأول منهما إلى: الحماية الموضوعية للعقار في التشريع الجزائري، بحيث عالجت في:

المبحث الأول: ماهية العقار في التشريع الجزائري

وفي المبحث الثاني: التصنيفات القانونية للعقار في التشريع الجزائري.

أما الفصل الثاني فقد تناولت فيه: الحماية الإجرائية للعقار في التشريع الجزائري،

حيث عالجت في:

المبحث الأول: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة.

المبحث الثاني: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية.

الفصل الأول

الفصل الأول: الحماية الموضوعية للعقار في التشريع الجزائري

العقار في القانون الجزائري من أهم مواضيع القانون العقاري في بلادنا، إذ يلعب أهمية اقتصادية واجتماعية وسياسية وله دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني، لما تجنيه الدولة من فوائد وأثره على الاستقرار المحلي، وللعقار دور فعال على المستوى العالمي وله علاقة بمختلف القطاعات، ولا شك أن مسألة العقار وكيفية ضبط الملكية العقارية تعتبر أحد المسائل المطروحة بحدة أمام جهات القضاء العادي والإداري في بلادنا بمختلف أسبابها وتنوع مظاهرها نظرا لما يثيره التعامل بالعقارات وقيمتها المتزايدة في السوق والحقوق العينية العقارية من مشاكل قانونية يعاني المتعامل في ميدان العقار والقانون من مستقيها مرارا.

وسنتطرق في هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: ماهية العقار في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: التصنيفات القانونية للعقار في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: ماهية العقار في التشريع الجزائري

لقد قسم المشرع الجزائري الأشياء إلى عقارات ومنقولات، فاهتم القانون المدني وتعديلاته وغيره بهذا التقسيم ما له من أهمية كبيرة، وسنتطرق إلى تعريف ودراسة العقار خصوصا في مطلبين الأول نتطرق فيه إلى مفهوم العقار وفي المطلب الثاني التطور التاريخي للعقار.

المطلب الأول: مفهوم العقار في التشريع الجزائري

سنتعرض في هذا المطلب إلى تعريف العقار لغة واصطلاحا (الفرع الأول)، أما عن أنواع العقار فسنتعرض إليها في (الفرع الثاني)، أما عن خصائص العقار فقد تم التطرق إليها من خلال (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف العقار

أولا: العقار لغويا Le foncier

بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله.¹

¹ - المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986، ص 519.

ثانيا: العقار اصطلاحا

هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف¹، والذي يهمننا هو العقار بطبيعته، المتمثل في العقار غير المبني كالأرض والعقار المبني كالمنشآت والمباني.

* العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...".²

* فالعقار إذن هو الشيء الثابت غير قابل القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف، وهذا خلافا للمنقول لأن هذا الأخير يتميز بموقع غير ثابت.

* وبعبارة أخرى أن الأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات، دون الالتفات إلى مالكتها، فلا يؤثر ذلك في طبيعتها العقارية³، كما تعتبر المباني عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها تتخذ شكلا ثابتا ومستقرا فيها⁴، كذلك الأشجار تعد عقارا بطبيعتها ما دامت جذورها ممتدة

1 - المادة 683 من الأمر 58/75، المؤرخ في: 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30، ص 1033.

2 - المادة 683 من نفس القانون.

3 - زهدي يكن، "شرح مفصل جيد لقانون الملكية غير المنقولة"، ج1، ط3، دار الثقافة، بيروت- لبنان، 1985، ص 46.

4 - محمد حسنين، "الوجيز في نظرية الحق بوجه عام"، د.ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 207.

ومتصلة بالأرض بحيث يصعب نقلها دون تلف، لذلك هذا الأساس ميز قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بين العقارات والمنقولات، ومن حيث اختصاص المحاكم والمجالس القضائية.

فنص على اختصاص المحاكم في المواد العقارية فيما يتفرع عنها من حقوق عينية على محكمة موقع العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت، أما بالنسبة للمنقولات فيؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه باعتبار المنقول قابل للحركة والنقل كما هو مذكور آنفاً، وهذا حسب المادة 01/40 ق.إ.م.إ بالنسبة للعقار، أما بالنسبة للمنقول المادة 137 ق.إ.م.إ.

أما من حيث الاختصاص النوعي فإن المنازعات العقارية يختص بها القاضي العقاري في المواد 511، 530 ق.إ.م.إ، أما القضايا الخاصة بالمنقولات فتختص بها المحاكم المدنية.

تختلف القواعد الإجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها العقار.

يشير المشرع التونسي بموجب القانون عدد 05 لسنة 1965 المؤرخ في:

1965/02/12 المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية إلى جملة من المواد تتعلق بالعقار

ذكرها كالتالي:

1 - أنظر المادة 37، من نفس القانون.

2 - أنظر المادتين 511 و530، من نفس القانون.

- * العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف.
- * العقارات إما أن تكون عقارات طبيعية أو حكومية أو تبعية.
- * الأراضي والمباني والنباتات ما دامت بالأرض عقارات طبيعية.
- * الأجهزة والأثاث واللاصقة بالأرض والمباني والتمتمة لها عقارات طبيعية.
- * إصابة على سوقها والثمار في أصولها أيضا من العقارات فإذا جذت صارت من المنقولات ولو لم تنقل.

- * حطب الأشجار لا يصير منقولا إلا بالنسبة إلى ما وقع قطعه.
- * يعد عقارات حكومية ما يضعه المالك بعقاره من الأشياء المنقولة الملتحمة بالعقار بشكل يتعذر معه فصله عنه دون إفساده هي متصلة به.¹

- ومن خلال هذه المفاهيم، يتضح لنا بأن العقار هو الشيء الذي يتسم بالثبات في مكانه وغير قابل للنقل إلى مكان آخر من دون إلحاق التلف به، وخلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة.

الفرع الثاني: أنواع العقار

تنقسم العقارات من الناحية القانونية والفقهية إلى ثلاث أنواع هي:

- ✓ عقارات بطبيعتها.
- ✓ عقارات بحسب موضوعها.

¹ - مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية، 2012، ص، ص 10، 11.

✓ عقارات بالتخصيص.

أولاً: عقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر موقع ثابت غير منقل فتشمل الأرض على وجه الاستقرار من نباتات وأشجار.¹

من خلال ما ذكرناه يعد عقارا بطبيعته هي الأرض وما عليها من بناء أو أشجار، أو نباتات أيا كان نوعها.

ومعيار التمييز في ذلك هو ثبات الأرض واستقرارها بغض النظر إذا كانت أرضا أو بناء أو أرض زراعية أو مباني، أو قاحلة أو جرداء لا نبات فيها، أو حجرية أو رملية أو قريبة من العمران أو بعيدة عنه.²

ويمكن القول أن العقارات بطبيعتها هي عقارات ذات المستقر الدائم كالأراضي والأشجار المستأصلة في الأرض والتي لم تنفصل عنها.

وانطلاقا من هذه المفاهيم نستطيع أن نقول بأن العقارات بطبيعتها تشتمل على

العناصر التالية:

¹ - عبد الرزاق السنهوري، "حق الملكية"، د ط، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، د س ن، ص 29.

² - عمر حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام"، د ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 14.

- الأراضي: هي عقارات تشمل سطح الأرض وباطنه، فكل هذه الأراضي وما يتصل بها وله صفة الاستقرار كلها عقارات بطبيعتها، سواء إن كانت تلك العقارات مملوكة للدولة ملكية خاصة أو عامة أو تكون مملوكة للأفراد.

- الأبنية: يشمل كل بناء أو تشييد على الأرض ما دام مثبتا فيها يعتبر عقارا بطبيعته، أي كانت طريقة تثبيته في الأرض وأيما كان مالكة ما دام التعامل فيه بنية الإبقاء على الاستقرار.

- الأشجار والنباتات: المستقرة بمكانها بواسطة جذورها العميقة في الأرض، تأخذ حكم العقار بطبيعته أيما كان نوعها وقيمتها.

ثانيا: العقارات بحسب موضوعها

هاته العقارات عرفت المادة 684¹ من ق.م.ج "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".
فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، وحق الاستعمال، والحقوق العينية التبعية الأخرى، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولاً فتعد منقولاً.

¹ - أنظر المادة 684، من القانون المدني الجزائري، السابق ذكره.

ثالثا: العقارات بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له المشرع صفة العقار، نظرا لتخصيصه لخدمة العقار.

حسب نص الفقرة الثانية من المادة 1683¹ من القانون المدني الجزائري: "إذا كان العقار بطبيعته هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف، فإن العقار بالتخصيص من حيث طبيعته المادية يمكن نقله من مكان إلى آخر ولكن القانون يعتبر تلك المنقولات من العقارات إذا رصدت لخدمة عقار أو استغلاله".

ولكن الغاية من وجود هذا النوع من العقارات هو المحافظة على الوحدة الاقتصادية التي نشأت بين العقار والمنقول، فتخصيص المنقول لخدمة العقار يترتب عليه حسن استغلال هذا العقار والمحافظة على قيمته.

- شروط اعتبار المنقول بطبيعته عقارا بالتخصيص:

- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.
- أن تكون هاته المنقولات لخدمة العقار.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.²

1 - أنظر المادة 683 فقرة 02، من نفس القانون.

2 - عمر حمدي باشا، "نقل الملكية العقارية"، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 08.

الفرع الثالث: خصائص العقار

من خلال نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري، يتضح أن للعقار عدة صفات وخصائص تميزه عن غيره من الأشياء المادية المشابهة كالمنقول وتقتصر على صفتين فقط للعقار يتميز بها وهما أنه شيء مادي وصفة الثبات والاستقرار.

أولاً: أنه شيء مادي: والمقصود بذلك أن العقار شيء مادي ملموس له كيانه وذاتيته في الوجود، لذا أمكن أن يكون محلاً لحقوق عينية، ويخرج بالطبع من حيز الأشياء المادية كالديون والحقوق المالية.

ثانياً: صفة الثبات والاستقرار: (أنه شيء ثابت ومستقر): وهي أهم خاصية تميز العقار عن غيره من الأشياء المادية المشابهة مثل المنقول، فالثبات والاستقرار ميزتان ملتصقتان بالعقار وبزوالهما أو انعدامهما يتحول العقار إلى منقول، وهاتان الصفتان أهم العوامل أو الخصائص التي جعلت العقار ينفرد بمفهوم خاص ونظام قانوني مستقل ومحدد ومرتب لآثاره، ويستوي في ذلك أن يكون الشيء (العقار) قد اكتسب الثابت من أصل خلقه (كالأرض) أم كان ذلك بصنع صانع كما هو الحال في المباني¹ والعمارات والمنشآت القيمة والمعتبرة عقاراً لأنها لا تتحول ولا تنقل ولا تتغير أجزاؤها وانفصال بعضها عن بعض.

¹ - نفس المرجع، ص 14.

المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار

مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل متعاقبة أو متميزة ابتداء بالعهد العثماني ثم

الفترة الاستعمارية وأخيرا ما بعد الاستقلال.¹

الفرع الأول: مرحلة العهد العثماني

انقسمت الملكيات في هاته المرحلة إلى أنواع من التسميات العقارية:

01/- أراضي السواد: من الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن في حوزة أي

مالك أو متصرف أو التي كانت غير صالحة للزراعة وهي عادة تكون بعيدة عن العمران

خالية من السكان بحيث لا يمتلكها أحد ولا ينتفع بها أي شخص وهي مع عدم ملكيتها

تعتبر في حيازة الدولة.

02/- أراضي العرش: يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة، أو العرش، أو الدوار الذين

يقومون عادة باستغلالها جماعيا لكل بيت، أو أسرة نصيب منها حسب وحاجاته مع ترك

جزء من الأراضي للاستغلال الجماعي للانتفاع به في الرعي، أو تركه بورا.

ومما يلاحظ أن هذا النوع من الملكيات الزراعية تتغير تسميته حسب الأقاليم

والمناطق، إذ كان يعرف ببلاد الجماعة بالمغرب الأقصى وبأراضي السبقية بالمغرب

الجزائري وبأراضي العرش في الوسط الجزائري والشرق الجزائري وبأرض قبائل العرب

بالبلاد التونسية.

¹ - زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.

03/- أراضى الوقف: الأراضى التى حبست فى الإنفاق على الأعمال الخيرية وهى تصنف من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيرى ووقف أهلى، فأما الوقف الخيرى (الحبس العام)، فىعود مردوده على المصلحة العامة التى حبست من أجلها عملاً بأحكام المذهب المالكى السائد بالجزائر الذى يشترط فى الحبس بصفة عامة أن منفعتة تعود مبدئياً على المصلحة العامة.

وأما أراضى الوقف الأهلى فهى التى يحتفظ بها الحبس بحق الانتفاع بها، بحيث لا تصرف على الغرض الذى حبست من أجله أساساً إلا بعد انقراض العقب أو بانقطاع تسلسلى صاحب الأرض المحبسة حسب ما هو منصوص عليه فى وثيقة الحبس، هذا وقد استمرت الأراضى الموقوفة فى الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت مع مطلع القرن 18 تستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى الملكيات المتاحة، أو ملكيات الدولة، فى الجزائر أصبح مدخول الأراضى الموقوفة فى الربع الأول من القرن 18 يؤلف نصف مدخول كل الأراضى الزراعية، ويلاحظ أنه وخلال هاته الفترة تميزت الملكية العقارية فى الجزائر بالاستقرار والتنظيم الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية لأن الحكام الأتراك فى الجزائر لم يدخلوا تغييرات جذرية على أوضاع الملكيات بل عملوا جاهدين على إخضاعها للمطالب المخزنية إذ اقتصر تنظيمهم للأراضى على مراجعة النظام الجبائى وتطويره.

04/- أراضى البايلك: التي تمثل حاليا أملاك الدولة، وكانت خاضعة لسلطة الباى وأصبحت فى حوزة بيت مال المسلمين وتحت تصرف أمير المؤمنين، نيابة عن جماعة المسلمين، إلا أن الأحداث التي مرت بها الجزائر آنذاك لم تساعد على تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالأراضى الخراجية، وبذلك أصبحت الأراضى التي تعود ملكيتها مباشرة للدولة، ويخول للحكام التصرف فيها، مما يساعد على التوسع فى الأراضى التابعة للدولة، التي كانت تعرف فى الجزائر وتونس بملكيات البايلك وفى المغرب بأراضى المخزن.

تزايد اهتمام الحكام بدواخل البلاد وانتهجوا سياسة صارمة فى فرض الضرائب واستخلاص الجبايات¹، أثناء عهد البايات فى الجزائر وكانت أغلب أراضى البايلك (الدولة) تنتشر فى السهول الخصبة الملائمة لإنتاج الحبوب أو الجهات التي تسهل السيطرة عليها، لقربها من طرق المواصلات الرئيسية والمراكز والقلاع الحصينة.

الفرع الثانى: مرحلة الفترة الاستعمارية

لقد جاء المستعمر بنظام جديد ليطبقه على الأوضاع العقارية التي كانت سائدة فى الجزائر، حيث غيرت من نظام البايلك ليصبح دومين الدولة، ويتم تطبيق القانون الفرنسى على الملكية فى الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة، وعلى أراضى الدايات

¹ - ناصر الدين سعيدونى، دراسات فى الملكية العقارية، د.ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 28.

والبايات والموظفين والأتراك، ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر أو الذين أُجبروا على الهجرة.

إذ هذا التغيير الجذري الذي اتخذته السلطة الاستعمارية، نتج عنه إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية ووضع سند لها، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين:

01/- قانون: 1800 المتضمن حقوق التسجيل.

02/- قانون: 1804 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

03/- التمليك عن طريق الأمرين الصادرين في 1844 و 1846.

04/- قانون: 23 مارس 1855 المتعلق بالإشهار العقاري.

05/- مرسوم سيناتوس كونسليت الصادر في: 22 أبريل 1863.

06/- القانون المؤرخ في: 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارنيي.

07/- ثم جاء قانون: 1926/08/16 الخاص بالتعديلات الخاصة بقانون 26 جويلية 1873.

08/- قانون: 1926/08/04: القاضي بتحميل عبء الإثبات على المعارض وليس على الحائز.

09/- قانون: جانفي 1951: الذي ألغى جميع العمليات التي لم تحل قضائيا في هذا

الخصوص أصدرت السلطة الفرنسية المراسيم والأوامر التالية:

10/- المرسوم المؤرخ في: 1956/03/26 يرمي من خلاله إلى تشجيع المبادلات بالتراضي.

11/- الأمر المؤرخ في: 1959/01/03 يرمي إلى تأسيس ومعاينة الملكية والحقوق العينية والأعباء.

12/- قانون: 1956/02/09 الخاص بتبادل العقارات في منطقة القبائل.

13/- المرسوم المؤرخ في: 1956/03/26 يرمي إلى تجميع المستثمرات الريفية.

14/- إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد طبق ابتداء من: 1961/03/01 بمقتضى المرسوم 52/61 المؤرخ في: 1961/01/18 ذلك عبر كامل التراب الوطني، باستثناء ولايتي الواحات والساورة آنذاك، حيث تشملها ذلك الإصلاح ابتداء من: 1963/12/01.

تميزت النصوص الصادرة في الفترة الاستعمارية بتشجيع المبادلات ووضع الأراضي تحت سلطة القانون الفرنسي مع اعتماد نظام الشهر العقاري، بحيث كان نظاما شخصيا وعدم شمولية المسح فكان التعاقد في تلك الفترة يعتمد على التراضي، ولا يشترط الرسمية وتم تقسيم الأراضي إلى أملاك الدومين العام وأملاك الدومين الخاص.

العقود الناقلة للملكية العقارية في تلك الفترة تحرر إما من طرف مكاتب التوثيق التي يشرف عليها موثق، أو موثق مساعد يتلقى العقود ويتم تحريرها باللغة الفرنسية، تسجل وتشهر بمكتب الرهون لإعطائها الصبغة الرسمية، وإما لمحاكم الشرعية التي يشرف عليها القاضي الشرعي، أو باشا عدل يتلقى العقود باللغة العربية في دفاتر تقييد

فيها كل العقود، ثم تقدم إلى مصالح التسجيل والطابع للتأشير عليها قصد قبض حقوق التسجيل.

معظم عقود قضاة المحاكم الشرعية، تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي، حيث أن الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، أما الوسط الحضري فليس لهم الصلاحيات لتحرير العقود التي تنصب على العقارات لخضوعها للقانون المدني الفرنسي.

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال

جاء في المادة الأولى من القانون الصادر في: 1962/12/31¹، يمدد التشريع المعمول به باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية.

وفي المادة الثانية تعد باطلة جملة النصوص التي تمس السيادة الداخلية والخارجية التي لها طابع استعماري أو عنصري، وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية، وهذا يتبين أن المشرع الجزائري مدد العمل بالقوانين الفرنسية، مع إيراد استثناءات وقد قام المجلس الأعلى آنذاك من خلال القضايا المعروضة عليه بإظهار النصوص التي لها طابع استعماري ومن بينها قانون: 1873/07/26، الذي ألغي في الأراضي الفرنسية.

¹ - الأمر 157/62 المؤرخ في: 1962/12/31، الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية.

وقد عمل المشرع على إصدار عدة قوانين وطنية لاحقة تتماشى مع الأوضاع

والمتغيرات وفي كافة الميادين.

المبحث الثاني: التصنيفات القانونية للعقار في التشريع الجزائري

إن مسألة حماية العقار وطريقة استغلاله، تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، وتؤثر أساسا على مستقبلنا. كما نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري على تصنيف الأملاك العقارية، وسنتطرق إلى الحماية القانونية للعقار في التشريع الجزائري، وتصنيفاته في مطلبين، الأول نتطرق فيه إلى تصنيفات الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، وفي المطلب الثاني الحماية القانونية للعقار في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: تصنيفات الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري على أنه تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى ثلاثة أصناف وهي كالاتي:¹

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

¹ - المادة 23 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية

وتخضع لأحكام القانون رقم 130/90¹ المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية والرسوم التنفيذية رقم: 454/91² المؤرخ في: 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة، وتسييرها، وبضبط كفيات ذلك، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 455/91³ المؤرخ في: 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

وتتكون الأملاك الوطنية حسب المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

كما تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين:

- الأملاك الوطنية العامة.
- الأملاك الوطنية الخاصة.

ويتميز كل صنف من هذه الأصناف حسب ما نراه كما يلي:

¹ - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك العقارية.

² - المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة، وتسييرها، وبضبط كفيات ذلك.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

أولاً: الأملاك الوطنية العامة

ويدخل ضمنها جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهوري، سواء بصفة مباشرة كالطرق، والشواطئ، أو بواسطة مرفق عام كالموانئ والمطارات، والسكك الحديدية، بالإضافة إلى الأملاك المهيأة خصيصاً لأداء خدمة عامة كالمؤسسات التعليمية، والقضائية، والمؤسسات الاستشفائية.¹

وقد بين قانون الأملاك الوطنية طرق اكتساب الأملاك الوطنية أو حسب مقتضيات القانون بطبيعتها، حيث نصت المادة 26 منه على ما يلي: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة".

لذلك يمكننا القول أنه يمكن ضم أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها قانوناً.

ويتم إنشاء الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، حسب التقسيم الآتي:

* طرق الإنشاء الخاضعة للقانون العام، العقد، التبرع، التبادل والتقديم والحيازة.

* الطرق الاستثنائية الخاضعة للقانون العام، نزع الملكية والشفعة.

¹ - المادة 24 من قانون التوجيه 25/90 التي نصت على ما يلي: "تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، في عداد الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من:
- الأملاك العمومية والخاصة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

* أما التصنيف أو إلغاء تصنيف الأملاك العمومية، وتبيان الحدود وتبيان توابع الأملاك، فإنه يخضع لتلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد 27 إلى 37 من قانون الأملاك الوطنية.¹

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة

تعتبر أموالا خاصة بالدولة والولاية والبلدية تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة خاصة أو مالية وهي كالاتي:

- (01) - العقارات والمنقولات التي لم يصنفها القانون مع فئة الأموال العامة.
- (02) - الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو المحققة في إطار القانون.
- (03) - الأملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية.
- (04) - الأملاك غير المصنفة أو الأملاك الملغى تخصيصها والتي فقدت صفة العمومية.
- (05) - الأملاك التي ليس لها سندات قانونية واسترجعت في إطار القانون.

ولقد بينت المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90² المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وطرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة، والتي أعطت لها مفاهيم خاصة غير

¹ - عمر يحيوي، الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2005، ص 09.

² - أنظر المواد من 38 إلى 58، من القانون رقم 30/90، السابق ذكره.

تلك المنصوص عليها في قواعد القانون الخاص بالنسبة للهبات والوصايا المقدمة للدولة وجامعاتها المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها.

بالإضافة لما نصت عليه المادة 48 وما يليها من قانون الأملاك الوطنية إلى طريقة جديدة تكتسب بها الأموال الخاصة، وهي قاعدة شغور الأملاك.

ويستخلص من ذلك كله أن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة يتم بالطرق التالية:

- وسائل القانون الخاص المتمثلة بالتبرعات والهبات والوصايا.
- الوسائل المستعملة من طرف الدولة أثناء ممارستها لوظائفها العامة كإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة المتعلقة بالأعمال السياسية للدولة كالتأميم، وضمن الأملاك التي لا وارث لها لأملاك الدولة.

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

الأملاك الخاصة هي تلك الأملاك التي تخضع لأحكام القانون الخاص المتمثل في القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه، وقد نص عليها قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر في المواد 27 إلى 30 منه، والتي عرفها كالاتي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري، أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها".

كما نصت المادة 28 أن الأملاك الخاصة المتمثلة في الملكية العقارية الأصلية والحقوق العينية العقارية تخضع في أحكامها للأمر رقم 56/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

وقد تضمن القانون المدني على أحكام الملكية الخاصة في المواد 674 وما يليها وتكون الملكية حسب هذه المواد إما تامة أو مجزأة، أو مشتركة أو مشاعة، كما أسلفنا سابقا.¹

الفرع الثالث: الأملاك الوقفية

طبقا لقانون الأوقاف رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، فإن الوقف هو حبس العين الموقوفة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، على وجه من وجوه البر والخير.

لذلك أن المشرع أخرج بذلك العين الموقوفة من ملكية الواقف حتى أن ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم.²

كما نصت على ذلك المادة 213 من قانون الأسرة على أنه الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق، وهو نوعان:

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط6، دار هومة، 2006، ص 12-14.
² - حمدي باشا عمر، "عقود التبرعات: الهبة- الوصية- الوقف"، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د.س.ن، ص 75.

أولاً: وقف عام

وهو الذي يحبس لصالح جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل من سبل الخير وهو نوعان:

* وقف يتم فيه تحديد مصرف معين لريعه فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويمنع بناء على ذلك صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

* وقف لا يحدد نية وجه الخير الذي أراده الله فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، وعليه يصرف ريعه على سبيل الخير أو العلم.

ثانياً: وقف خاص

وهو الذي يقوم الواقف على عقبه من الذكور والإناث، أو على أشخاص معينين، ثم يؤول بعد ذلك إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن عقد الواقف على عقار يعتبر من بين الحقوق العينية العقارية، فلا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، إلا عن طريق الإشهار وذلك تطبيقاً لنص المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 السالف ذكره.

وهذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف التي تنص على أنه يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري.

وتظهر أهمية شهر الوقف في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يصدر من الغير، بل هو وسيلة قانونية تمكن الدولة من بسط مراقبتها بصفة كاملة على الأملاك الوقفية المتواجدة عبر كل ولاية، ولهذا نجد المادة 141¹ من القانون 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف قد أكد أن ضرورة إحالة نسخة من العقد المشهر الهيئة المكلفة بالأوقاف.²

المطلب الثاني: الحماية القانونية للعقار في التشريع الجزائري

إن توفير حماية قانونية للملكية العقارية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار.

لذا نجد أن هناك ترسانة من القوانين خصصت أحكاما تفصيلية لهذه الحماية في كل من القانون المدني، القانون العقاري، القانون الإداري والقانون الجزائري. وتتمثل الحماية القانونية للعقار في التشريع الجزائري في الحماية المدنية والحماية الإدارية والحماية القضائية.

¹ - أنظر المادة 41 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف.

² - رامول خالد، "الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر"، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 98.

الفرع الأول: الحماية المدنية

إن المبدأ العام المتعلق بضمان حماية الملكية الخاصة والذي تضمنه دستور

1996 تناول بإسهاب قانون التوجيه العقاري.¹

بالإضافة إلى قانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري أين نص في المادة 04

منه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو

بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته

وتسليم سند ملكية، وبعد ثبوت حق الملكية أين يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري

ترقيم عقاري.²

وفي هذا الإطار تم تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع

والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها

أو عرضها.

غير أن شرط الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة من الناحية المدنية هو

وجوب الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية.

لكن المشكل الذي تعاني منه بلادنا (والذي يرجع إلى أسباب تاريخية بالدرجة

الأولى)، إلى ثلاثة ¼ أرباع الممتلكات عندما تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات، وفي

هذا الإطار، وقصد رجع العراقل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 71-75.

² - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، د.ط، دار هومة، 2011، ص 91.

يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، تدخل المشرع الجزائري بموجب القانون رقم:

25/90 المؤرخ في: 1990/11/12 المتضمن التوجيه العقاري

حيث سمحت المادة 39 منه والمرسوم التنفيذي رقم 1254/91¹ المؤرخ في:

1991/07/27 الذي جاء تطبيقا لها المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.²

لكل شخص يحوز في أراضي الملكية الخاصة التي ليست لها عقود لمدة سنة على الأقل

بصفة نهائية علنية ومستمرة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، ويتم

تسليم هذه الشهادة من قبل رئيس البلدية حسب إجراءات وشروط محددة في هذا المرسوم

التنفيذي وهي تخضع لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري.

إن هذه الترسانة من القوانين التي سنها المشرع لحماية الملكية العقارية يجب أن

يقابلها ردع لكل شخص يعتدي عليها بالغصب أو التعرض أو نحوهما.

وفي هذا الصدد فإن الملكية العقارية تحميها الدعاوى التالية:

* دعوى الاستحقاق * دعوى منع التعرض للملكية * دعوى وقف الأعمال في الملكية.

الفرع الثاني: الحماية الإدارية

وتتمثل في مجموع الإجراءات التي حولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار

(الحضري، الفلاحي، الصناعي)، بالنسبة لبعض الأعمال التي يرد الأفراد القيام بها في

1 - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

2 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 75 و76.

ملكيتهم وكذا الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأموال التابعة للخواص بصفتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام.

أما بالنسبة للحماية الإدارية للأموال الوطنية (العامة أو الخاصة)، فتتمثل في مجموعة من الإجراءات تلتزم بها الإدارة وتستهدف حماية الأملاك الوطنية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص الآخرين وأهمها:

- **الجرد:** قصد معرفة الأملاك الوطنية والمحافظة عليها تتولى المصالح المسيرة إعداد جرد عام للأملاك التي تسيروها بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، حيث تبين سجلات القوام بالنسبة للعقارات وسجل الجرد بالنسبة للمنقولات.

- **المراقبة:** يتمثل دور الرقابة في التحقيق في ظروف استخدام الوسائل المادية والأموال العمومية وتسييرها، وقد تناول قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 مسألة الرقابة في المادة 124¹ منه.

- **الصيانة:** تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسيروها والحفاظ عليها، كما تؤدي المهام المخصصة لها وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27² من القانون رقم: 30/90 المشار إليه أعلاه.

1 - أنظر المادة 24 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

2 - أنظر المادة 27 من القانون رقم 30/90 السابق ذكره.

- الوقاية والحماية الأمنية: تناول هذا الجانب الأمر رقم: 24/95¹ المؤرخ في: 1995/09/25 المتعلق بحماية الأملاك العمومية وأمن الأشخاص فيها وتتمثل هذه الحماية في جملة من التدابير التي من شأنها أن تساهم في وقاية المؤسسة والمحافظة عليها والدفاع عنها باستعمال القوة عند الاقتضاء، بما في ذلك استعمال السلاح ضد الأخطار، كيف ما كان نوعها لاسيما الأعمال العدوانية والتخريب والتحطيم.²

أولاً: الإجراءات المخولة للإدارة في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة

1- في مجال الأراضي الحضرية:

من أجل المحافظة على الجانب العمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون رقم: 29/90³ المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه بجملة من الضوابط والميكانيزمات، الهدف منها وضع حد للاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء. ففرض أدوات تعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني تتمثل في:

➤ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.V).

➤ مخطط شغل الأراضي P.O.S

¹ - الأمر رقم 24/95، المؤرخ في 1995/09/25، المتعلق بحماية الأملاك العمومية وأمن الأشخاص فيها.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 97.

³ - القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه.

➤ شهادة التعمير Le certificat d'urbanisme

➤ رخصة البناء Permis de construire

➤ رخصة التجزئة Permis de lotir

➤ شهادة التقسيم Certificat de morcellent

➤ رخصة الهدم Permis de démolir

➤ شهادة مطابقة Certificat de conformité

الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معارفة المخالفات:

المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير يتم معارفتها بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين والمكلفين وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 107/94 المؤرخ في: 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ويتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية ومديرية التهيئة العمران وشرطة العمران أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار، وذلك من خلال المعارفات الميدانية، التي تتجسد في محاضر يتم تحريرها وفقا للشكل التنظيمي المحدد بالنامذج الملحقة بالمراسيم المؤرخة في:

¹ - أنظر المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

1995/10/14 تحت رقم: 318/95 ورقم 36/97 المؤرخ في: 1997/01/15 ومن

ضمن هذه المحاضر:

1- محضر المعاينة:

عند ثبوت المخالفة ميدانيا يحذر محضر معاينة مخالفة مع تحديد الغرامة المالية، ويجب على مرتكب المخالفة تسديد الغرامة المسلطة عليه لخزينة الولاية في أجل 30 يوما يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر وإلا يتعرض المخالف للمتابعة القضائية.¹

2- محضر الأمر بتحقيق المطابقة:

هذا المحضر المحرر يوجب على المخالف القيام بتحقيق المطابقة وفقا لأحكام المحضر المشار إليه أعلاه (محضر المعاينة)، في أجل يتراوح من 02 إلى 15 يوما حسب خطورة المخالفة المرتكبة.

3- محضر الأمر بتوقيف الأشغال:

في حالة رخص تحقيق المطابقة في الآجال المقررة يحذر ضد المخالف أمر بتوقيف الأشغال ويبلغ إلى الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير.

وفي هذه الحالة بالذات، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وإعمالا لنص المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 207/94² المؤرخ في: 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ملزم بإخطار رئيس الغرفة الإدارية

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص، ص 103، 104.

² - أنظر المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، السابق ذكره.

حسب الطرق الاستعجالية لتثبيت أمر وقف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة
البنيات المشيدة لرخصة البناء أو هدم البناء وحسب الحالة.

ويبلغ أمر تثبيت وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه 07 أيام، وفي حالة
مواصلة صاحب المشروع للأشغال انتهاكا بذلك أمر توقيف الأشغال المنصوص عليه في
المحضر المحرر من قبل مفتش التعمير أو شرطة العمران، المذكورة في المادة 150¹ من
المرسوم التشريعي 07/94 يجوز للإدارة المؤهلة قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي
اللجوء إلى الهدم لهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال، دون
الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، إعمالا لنص المادة 253² من المرسوم التشريعي رقم
07/94 المشار إليه أعلاه.

وعليه فإن التنفيذ المباشر للهدم لا يجوز إلا في الحالة التي نصت عليها المادة
53 السالفة الذكر، أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية، لأن
الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها وحمايتها، أما فيما
عدا هذه الحالات فهي ملزمة باستصدار قرار من العدالة.³

1 - أنظر المادة 50 من نفس المرسوم.

2 - أنظر المادة 53 من نفس المرسوم.

3 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص-ص، 104-106.

4- محضر استئناف الأشغال:

في حالة مواصلة الأشغال من طرف المخالف رغم الأمر بالتوقيف يحرر محضر مواصلة الأشغال.

5- محضر تسديد وتحقيق المطابقة:

تسديد الغرامة المالية خلال الآجال الممنوحة قانونا وتحقيق مطابقة الأماكن، يكون محل تسليم "شهادة تسديد وتحقيق مطابقة"، ويسمح للمخالف بمتابعة الأشغال حسب مواصفات رخصة البناء.

2/- في مجال الأراضي الفلاحية:

قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي، أكدت المادة 36 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصب جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية، التي يجب أن ترافق لإنجاز عملية التحويل حتما.

ونظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي، خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية صدرت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في: 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري لهذه النصوص القانونية وتجسيدها ميدانيا.

ونظرا إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة بهذا النوع من الأراضي، نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، على أن عدم استغلالها يشكل تعسفا في استعمال الحق.

وقد ذهب المشرع الجزائري أبعد من ذلك عندما ألزم المالك الجديد للعقار الفلاحي، طبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري بعد الإضرار بقابلية الأرض للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في: 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي.¹

ثانيا: الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير حيازة العقارات التابعة للخوادم

الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومصونة، ولا يجوز أن يتعدى عليها أحد، بما في ذلك الدولة، ولكن استثناء من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو جبرا عنه، كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق، سواء رضي صاحبه بهذا الإجراء أم لم يرضى.

¹ - تومي أم الجيلالي، الحماية الجزائرية للعقار في التشريع الجزائري (دراسة مقارنة)، مذكرة للحصول على شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016/2015، ص، ص 105، 106.

- 1/- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة ومحمية بحكم الدستور، إلا أنه يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل ومنصف، لذلك نجد أن القانون قرر بأن نزع الملكية للمنفعة العامة، يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية، ويتميز إجراء نزع الملكية بالخصائص التالية:
- أ/- أنه إجراء استثنائي: وتتجلى الطبيعة الاستثنائية في كون أن الإدارة تلجأ إلى هذا الإجراء، إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية، وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.
- ب/- أنه طريق جبري: يعتمد إجراء نزع الملكية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة، ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة.
- ج/- القصد منه تحقيق المنفعة العامة: بمعنى أنه يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد، أو لفائدتها الخاصة.
- د/- التزام التعويض المسبق والمنصف: إذ يتمتع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم:

- قبول مبلغ التعويض المقترح من طرف المالك.
- إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية، علما أن الاجتهاد القضائي للقضاء الإداري الجزائري، قد استقر على

اعتبارات مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة.¹

¹ - تومي أم الجيلاني، المرجع السابق، ص، ص 107، 108.

2- التأميم:

يراد بالتأميم من الناحية الشفوية ما يقابل كلا من المصطلح الفرنسي والإنجليزي (Nationalisation)، الذي ينسب إلى كلمة (Nation) أي الأمة.

إذن فتأميم المال يعني جعله ملكا للأمة، وقد ورد مصطلح التأميم في الغرب لأول مرة في بداية القرن العشرين، ودخل إلى اللغة العربية بفعل انتشار المذهب الاشتراكي، الذي كان يشكل فكرة عصرية في تلك الحقبة الزمنية.

أما من الناحية القانونية، فيمكن تعريفه بأنه: "تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة".¹

3- الاستيلاء أو التسخير (La réquisition):

جاء التصييص عليه في المواد 679 إلى 681 من القانون المدني، والتي يستشف من خلالها أن الاستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة، قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال.

4- الشغل المؤقت أو النهائي:

قد يحدث أن تقتضي الضرورة الملحة استعمال العقارات التابعة للأفراد لزمن محدد من أجل القيام بإنجاز أشغال هامة، بقصد تحقيق مهمة من مهام المرفق العام، ومثاله

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 114.

استعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات، والآلات طوال فترة إنجاز الأشغال، ويصدر في القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي وبمقابل تعويض تحدده الإدارة بطريق اتفاقي أو بصورة انفرادية.

تبقى من أهم الضمانات التي جاء بها قانون رقم: 29/90 هو أنه قنن أدوات التعمير، وجعلها ملزمة للغير، وفي غياب هذه الأدوات حدد القواعد العامة للتعمير، التي تشكل حد أدنى يجب احترامه لإنجاز أي بناء، هذا فضلا على الشهادات والرخص التي نص عليها لفرض التوجيهات المسطرة في أدوات التعمير في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومخطط الأراضي.¹

الفرع الثالث: الحماية القضائية للعقار في التشريع الجزائري

إن المشرع الجزائري قد وضع نصوصا تهدف إلى حماية الملكية العقارية الخاصة، ويستفاد من نص المادة 386 ق.ع.ج وفي عبارة "مملوك للغير" التي ترمي أساسا إلى حماية العقار الذي يملكه الغير بسند رسمي مشهر، ولا يعني بذلك الحيازة الفعلية للعقار محل الاعتداء، الأمر الذي يخلق جدلا في أوساط الباحثين والشراح الذين يرى بعضهم أن

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2012/2013، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، ص 374.

المشروع لا يحمي فقط الملكية بسند رسمي مشهر، بل ترمي هذه المادة إلى حماية العقار

الذي تكون حيازته علنية ومشروعة بينما يرى البعض الآخر أن النص جاء صريحا.¹

إذ يرمي إلى الملكية بسند رسمي مشهر، كما نلاحظ أنه هناك اختلاف في المعنى

في النص العربي الذي ينص على انتزاع الملكية، في حين أن النص المترجم إلى

الفرنسية يعني منع الحيازة لمصطلح « déposséder » مما يجعلنا نطرح التساؤل هل

أن المشروع يخص الملكية بمفهومها القانوني أم يحمي الحيازة؟.

ونجد أن هذا الإشكال ينعكس على الأحكام والقرارات الصادرة من القضاء والتي

أدت إلى صدور أحكام وقرارات متناقضة على الصعيد القضائي، فبالبعض منهم يرى أن

نص المادة 386 يرمي إلى حماية الحيازة كما هو وارد في النص الفرنسي، والبعض

الآخر يرفض فكرة الحماية التي ترد على الحيازة ويؤيد فكرة الملكية الصحيحة بالسند

المشهر كما سنرى، إذ نذكر على سبيل المثال ما جاء في القرار المؤرخ في:

1988/02/20 الصادر عن الغرفة الجزائرية الثانية الذي جاء فيه: "يستفاد من صريح

المادة 386 ق.ع.ج المحرر بالفرنسية، أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار

خلسة، أو بطريق الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على

الحيازة.²

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة في العقار، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 21.

² - قرار رقم 70 الصادر بتاريخ 1988/02/20 عن الغرفة الجزائرية الثانية، جيلالي بغدادي.

بينما نجد في قرار آخر أن قضاة المحكمة العليا لم يعترفوا بحق الحيابة في تقديم شكوى ضد من تنتزع حيازته، بل من حق المالك فقط، حيث جاء في القرار المؤرخ في: 1991/11/05 ما يلي: "إن المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعين في قضية الحال، بصحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون.¹

لذلك يستفاد من هذا القرار أن الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة تكون فقط للمالك الذي لديه سند رسمي مشهر، ولا ترمي إلى حماية الحيابة، وفي هذا الصدد يمكننا القول أن الاجتهاد القضائي انقسم إلى اتجاهين مختلفين نطرحهما كالآتي:

أولا: الاتجاه الأول

يرى أن الغير المراد حماية ملكيته بناء على نص المادة 386 ق.ع.ج هو المالك الذي يملك العقار بموجب سند رسمي مشهر، مسجل في المحافظة العقارية، أما الحائز مهما كانت حيازته للعقار، فلا يمكن أن تطبق عليه هذه المادة، وهذا ما أكده القرار المؤرخ بتاريخ: 1991/11/05 كما ذكرناه آنفا.

¹ - قرار رقم: 75919، المؤرخ في: 1991/11/05، مجلة قضائية عدد 01، سنة 1993، ص 214. وفي نفس المعنى ما جاء في القرار رقم 141 المؤرخ في: 1989/02/14 د/ نواصر العايش، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، 1979، الذي جاء فيه "غير أنه يلاحظ بالرجوع إلى نص الترجمة الفرنسية أن قيام الجنحة لا تتطلب أن يكون المشتكي مالك للعقار بل يكفي فقط الحيابة.

لذلك يجب أن يكون العقار محل انتزاع مملوكا للغير بمقتضى سند من السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية.

ثانيا: الاتجاه الثاني

وهو الاتجاه الذي يرى عكس ما جاء به الاتجاه الأول، إذ يفسر ما جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 386 وبالتحديد كلمة أو عبارة عقار مملوك للغير، بل المقصود بها ليست الملكية الحقيقية المثبتة بسند رسمي مشهر فقط، وإنما الحيابة الفعلية للعقار، إذ يجب أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع حسب مقتضيات القانون المدني الذي لم يكتف بذكر الملكية بسند رسمي مشهر فحسب، بل نص كذلك على الحيابة القانونية للعقار، وهذا الاتجاه حسب ما رأينا يتماشى مع المفهوم الحديث للحماية التي لا تكفل الملكية فقط، بل يتعداها إلى الحيابة الفعلية للعقار التي تعتبر من النظام العام ما دام الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس.

وسنجد هذا الاتجاه يتماشى مع نص المادة 27 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي تنص على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية العقارية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها ورضها".¹

¹ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 23.

ومن ثم فإن مسألة الملكية العقارية في المواد الجنائية، يجب أن يكون لكافة طرق الإثبات القانونية، إذا كان الأمر يتعلق بحياسة العقار، وبالسند الرسمي المشهر في المحافظة العقارية، إذا كان متعلقا بالملكية، حتى تكون الحماية العقارية أشمل ولا تقتصر على العقارات دون غيرها.

ملخص الفصل الأول:

يتضح مما سبق أن الإشكالية العقارية في بلادنا لها جذور تاريخية، والتي أحدثت تغييرا جذريا في صورة العقار الذي كان يخضع للأعراف والتقاليد، التي تتناسب والخصائص الثقافية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الجزائري، واستبدالها بقوالب قانونية مستوردة غربية، طبقت بالقوة وعلى حساب ممتلكات ومصالح الجزائريين لفائدة أقلية من المعمرين.

وقد زاد من تعقيد المشاكل الفراغ القانوني للتحكم في العمليات العقارية والبيروقراطية والتداخل في الصلاحيات، الأمر الذي يعقد الإجراءات، ويجعل المتعاملين يلجؤون إلى طرق أخرى لتحويل حقوقهم أو التصرف فيها، فالعقود العرفية لازالت منتشرة لحد الآن، وهذا من شأنه إلحاق أضرار بالغة بالأراضي والتراث العقاري، الأمر الذي يحتم التعجيل لوضع ضوابط موضوعية للتعامل مع العقارات بكل حرية مع الاحترام الصارم للقوانين، وبالنظر إلى الميكانيزمات الجديدة الهادفة للتحول نحو اقتصاد السوق، لذا ينبغي تعديل بعض القوانين لتحرير المبادلات، وإزالة القيود على حرية المعاملات العقارية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للعقار في التشريع الجزائري

تتعرض الملكية العقارية، سواء كانت عامة أو خاصة إلى الكثير من الاعتداءات سواء في طريق اكتسابها أو كيفية الانتفاع بها التي غالبا ما تكون بطريقة غير قانونية، مخالفة للتشريع، مما ينطبق عليها وصف الجرائم الواقعة على العقار، هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع نصوص قانونية ردية من أجل حماية الملكية العقارية من التعدي عليها، بناء على المسؤولية التقصيرية التي تدخل في إطار الحماية المدنية، أو عن طريق الحماية الجزائية التي تتمثل في تسليط العقاب على التعدي على العقار، وذلك باتخاذ التدابير والجزاءات لدفع الاعتداء والحفاظ على النظام العام، إذ أن الحماية الجزائية هي حماية للمجتمع والفرد، وعليه فإن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري، يعد إجراء يشكل حصنا لمنع التعدي الصارخ والمتكرر على الملكية العقارية. لذلك سنتطرق إلى الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في المبحث الأول، ثم إلى الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة

الأساس أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدني لدرء الاعتداء والمطالبة بالتعويض، لكن واستثناء عن هذا الأصل قرر المشرع الجزائري منح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائري، والغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة، بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف¹، إذ أنه حسب نص المادة 01 من قانون العقوبات: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"، وبالتالي فإن وسيلة الحماية الجزائرية باعتبارها تتمثل في عنصر التجريم، لا يمكن التوسع فيها خارج القوانين العقابية.²

وعلى هذا الأساس حرص المشرع الجزائري على منع التعرض للغير في حيازته أو انتهاك حرمة ملكه، وذلك بتجريم الاعتداء على الملكية العقارية في نص عقابي واحد صريح، يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات.³

وستتطرق إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في المطلب الأول، ثم إلى صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة في المطلب الثاني.

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 85.

² - تونسي ليلي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 15، 2007، ص 19.

³ - الألفي محمد عبد الحميد، جرائم الحيازة وانتهاك حرمة ملك الغير، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د.س.ن، ص 05.

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية هي الجريمة الوحيدة التي يشترط لقيامها سلب الملكية من صاحبها وتوفر لدى الجاني نية التملك، وإذا كانت المادة 386 من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية، فإنه من الضروري التعرض لها بالتحليل والتوضيح لإبراز العناصر المكونة للجريمة وعنصري التشديد والعقاب.¹

الفرع الأول: أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية

جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تقوم متى توفرت الأركان العامة والخاصة، حيث تنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري كما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20.000 دج، كل من انتزع عقارات مملوكة للغير، وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان التعدي على الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة أحد أو أكثر من الجناة، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات، والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.²

¹ - خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 11.
² - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/07/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1966.

وبالنسبة للأركان العامة للجريمة تتمثل في ثلاثة أركان وهي:

* **الركن الشرعي للجريمة:** ويطلق أيضا عليه الركن القانوني، وهو يعني خضوع الفعل المعتبر جريمة إلى نص يخدمه ويعاقب عليه، وصفة النص يوجد في قانون العقوبات، أو في القوانين المكملة له¹، وهذا ما أقره المشرع الجزائري في جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في قانون العقوبات، في نص المادة 386 منه.

* **الركن المادي للجريمة:** يتمثل دائما في عمل أو فعل، غير أنه لا يتمثل في نتيجة هذا الفعل، وقد يكون الركن المادي إما عملا إيجابيا أو سلبيا، وقد يكون الركن المادي من عناصر تتمثل في السلوك الإجرامي وهو سلوك خارجي واع وموجه، يقوم به الشخص بغرض إحداث تغير في العالم الخارجي والنتيجة الإجرامية الناتجة عن هذا السلوك، وهي الأمر الذي يحدثه سواء كان أثرا إيجابيا أو سلبيا، والعلاقة السلبية أي الرابطة بين السلوك والنتيجة، بحيث تكون هذه الأخيرة ثمرة للسلوك الإجرامي فلا تنسب لغيره.²

* **الركن المعنوي للجريمة:** فيقصد به الجانب الشخصي، أو النفسي للجريمة، فلا تقوم الجريمة لمجرد قيام الواقعة المادية التي تخضع لنص التجريم، ولا تخضع لسبب من أسباب الإباحة، بل لا بد من أن تصدر هذه الواقعة عن إرادة فاعلها وترتبط بها ارتباطا معنويا أو أدبيا، فإن الركن المعنوي هو هذه الرابطة المعنوية أو الصلة النفسية أو العلاقة الأدبية التي تربط بين ماديات ونفسية فاعلها، بحيث يمكن أن يقال بأن الفعل والنتيجة

¹ - منصور رحمانى، الوجيز في القانون الجنائي العام، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 126.

² - عبد الله أوهابيه، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، د.ط، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص 335.

لإرادة الفاعل، وبالتالي فإن قيام هذه الرابطة هي التي تعطي الواقعة وصفها القانوني، فتكتمل صورتها وتوصف بالجريمة.¹

أما الأركان الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة هي:

أولاً: انتزاع عقار مملوك للغير

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي، وهو النزاع أو الانتزاع، أي الأخذ بالعنف، وبدون رضا المالك.

ولتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من المعتدي هو الاستيلاء على ملك الغير، وعليه يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع، كما يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم، إذ يمكن أن يخطط ويوكل أمر التنفيذ إلى شخص آخر، يرسله ليقوم مقامه بانتزاع العقار، ولكن لفائدته وحسابه، وفي هذه الحالة تكون أمام فاعل أصلي وشريك.²

كما يشترط في هذا الفعل أن يكون غير مشروع، والمشروعية تنتفي لعدم سماح القانون لهذا الفعل، وعدم رضا المالك به، وبتوفر الرخصة القانونية تنتفي عدم مشروعية الفعل.

¹ - إبراهيم الشباسي، الوجيز في قانون العقوبات الجزائري، د.ط، القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت، لبنان، 1981، ص 37.

² - نفس المرجع، ص 37.

كما يشترط لكي تقوم جنحة الاعتداء على حق الملكية العقارية أن يكون العقار الذي تم الاستيلاء عليه مملوكة للغير، فلا يعقل أن ترفع هذه الدعوى على المالك، إذا قام بشغل ملكيته بعدما كان قد تركها، ولو لزم من طويل، فهذا الشرط يجرنا إلى القول بأنه لا تقبل الدعوى، إلا من المالك للعقار أو الحائز له حيازة فعلية وشرعية، فعلى هذا الأخير إثبات ملكية العقار، واشتراط قبول هذه الدعوى من المالك، أو الحائز ينطوي على أمرين لقبولها وبعدم توفرها في رفعها ترفض الدعوى، هما الثقة والمصلحة.¹

كما يجب أن يكون الانتزاع أو التعدي واقفا على العقار، ويستوي أن يكون العقار أرضا ولا فرق أن تكون الأرض، قد أعدت للزراعة، أو البناء، أو مبني.

وعليه تستبعد المنقولات لمختلف أنواعها، ولا يختلف الأمر إذا كانت ملكية العقار المنزوع تابعة للأشخاص الطبيعية أو للأشخاص المعنوية عامة كانت أو خاصة، إذ يكفي أن يتم الاعتداء على عقار، كما يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكة للغير، بمقتضى سند من السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية، وهي السندات العرفية، السندات التوثيقية، السندات الإدارية والسندات القضائية.²

¹ - مسوني عبد الرزاق، حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 137.

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 87.

ثانيا: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري، تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المخولة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ولم يعتمد المشرع طريقة تحديد المعاني والمقاصد والألفاظ كما سبق له وأن اعتمدها عند التعرض لجريمة السرقة.¹

فترك المجال مفتوحا للقضاء لإعطاء تعريف مناسب لها حسب الحالات المعروضة عليه، ومن خلال ما جاء في القرارات الصادرة عن المحكمة العليا يمكن إعطاء مفهوم لها بين الصفتين وهما:

الخلسة: هي قيام الجاني بفعل انتزاع الملكية العقارية خفية وبعيدا عن أنظار المالك ودون علمه، معنى ذلك يقوم بسلب الحيابة عن طريق الاستيلاء على الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة، ودون علم وموافقة صاحب الحق.²

التدليس: عودة الجاني لشغل العقار من جديد غصبا ودون رضا المالك، بعد أن تم إخلاءه ويختلف التدليس في هذه الدعوى عما هو معروف به في القانون المدني.³

والشروط الواجب توافرها يوصف الفعل بالخلسة والتدليس، حتى يتصف فعل التعدي على الملكية العقارية الخاصة بالخلسة والتدليس، والمرتب للمسؤولية الجزائية،

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 24.

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 24.

³ - مسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 139.

يجب توفر عدة شروط لم ينص المشرع الجزائري عليها، وإنما استخلصها القضاء الجزائري من القضايا المعروضة عليه وهي:

➤ صدور قرار نهائي يقضي بطرد المستولي على العقار، يجب أن يكون هذا الحكم

نهائيا قابل للتنفيذ، يقضي بطرد المستولي على العقار وإخراجه ولو بالتنفيذ

الجبري، إن اقتضت الضرورة ذلك.

➤ أن يكون قد تم التنفيذ على المحكوم عليه بالطرد، معنى ذلك حتى تثبت صفتي

الخلسة والتدليس في فعل الاعتداء على أن يكون تم التنفيذ فعلا، وبالطرق

والإجراءات الصحيحة على المحكوم عليه.

➤ عودة المحكوم عليه للاستيلاء على العقار، يعتبر هذا الشرط هو أهم شرط في

إضفاء صفتي الخلسة والتدليس على فعل الاستيلاء.

الفرع الثاني: العقوبة المقررة وحالة التشديد

بعد أن نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 386 من قانون

العقوبات على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية تناول بالذكر في الفقرة الثانية

من نفس المادة على العقوبة المقررة وظروف التشديد.¹

¹ - بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 128.

أولاً: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

أورد المشرع الجزائري في المادة السالفة الذكر عقوبتين لكل من قام بالاعتداء على ملك الغير، وهما:

عقوبة الحبس: فهي عقوبة سالبة للحرية تسلط على مرتكب الجنحة، ففي حالة الجنحة البسيطة والعقوبة المسلطة على الجاني في هذه الحالة هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات، حيث أن نص هذه الفقرة يتفق مع نص المادة الخامسة من قانون العقوبات التي صنفت عقوبة كل جريمة، معتبرة أن عقوبة الحبس من شهرين إلى خمس سنوات هي جنحة.¹

عقوبة الغرامة: إن عقوبة الغرامة في مواد الجرح من العقوبات الأصلية التي تسلط على الجاني، فهي عبارة عن مقدار من المال يدفعه الجاني إلى خزينة الدولة، ففي حالة الجنحة البسيطة، تتراوح عقوبة الغرامة ما بين 2000 دج كحد أدنى و20.000 دج كحد أقصى، إلا أن القاضي قد ينزل إلى ما دون الحد الأدنى في حال ظروف التخفيف، وترجع إليه السلطة التقديرية في ذلك.²

ثانياً: ظروف التشديد

أورد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، ستة عناصر متوافرة أحدها إلى جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلسة أو التدليس

¹ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 41.

² - مسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 129.

عد ظرفا مشددا من شأنه مضاعفة العقوبة دون تغيير الوصف الجزائي وهذه العناصر

هي: الليل، العنف، التسلق، الكسر، حمل السلاح والتعدد.¹

1/- الليل: هو ما تواضع الناس عليه من الفترة بين غروب الشمس وشروقها، وتعتبر

هذه الفترة ظرفا مشددا، إذا ما اقترنت بارتكاب جريمة.²

2/- التهديد: هو الإكراه المعنوي يتحقق بمجرد إنذار المهدد بشر جسيم، يلحق به أو

بشخص عزيز عليه.³

3/- العنف: يعتبر العنف كل وسيلة قسرية تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو

إعدامها، وهي أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم لجسم المعتدى عليه،

بغض النظر لدرجة خطورتها، وسواء أدت أعمال العنف تلك إلى عجز كلي عن العمل

أو لم تؤدي إلى ذلك، أو إلى مرض، فقد لا ينجم عن أعمال العنف نسبة عجز كأن

يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يطرحها أرضا مع التهديد، ويختلف التهديد عن أعمال

العنف، في أن التهديد يقتصر عن الوعيد دون نية بالضرورة إلى تنفيذ محتواه، أما أعمال

العنف فهي تصرفات غير مشروعة تلحق ضررا جسمانيا بالغير ذات طبيعة مادية.⁴

1 - بعبع إلهام، المرجع السابق، ص 129.

2 - إسحاق إبراهيم منصور، شرح قانون العقوبات الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 150.

3 - عبد المجيد الزعلاني، قانون العقوبات الخاص، د.ط، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000، ص 30.

4 - بعبع إلهام، المرجع السابق، ص 130.

4/- **التسلق:** هو دخول المساكن المسورة من غير أبوابها، مهما كانت الوسيلة المستعملة للدخول إلى ملك الغير، من دون أبواب هي دخول عن طريق التسلق، ويستوي التسلق مع ظروف الليل من حيث المخادعة.¹

5/- **الكسر:** هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه، وقد عرفت المادة 356 من ق.ع.ج الكسر كما يلي: "يوصف الكسر فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه، أو بأية طريقة أخرى، بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول، أو في أثاث أو وعاء مغلق.

6/- **تعدد الفاعلين وحمل السلاح:** بالنسبة لتعدد الفاعلين إذا اجتمع اثنان أو أكثر من الجناة وعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معا، عد هذا الأمر مما يعد إصرار على تنفيذ ما خططوا له، ويعتبر ظرف التعدد متوافرا حتى ولو وقعت الجريمة عند الشروع.²

أما حمل السلاح يقصد به أداة من شأنها لو استعملت أن تمس بسلامة الجسم من ذلك، الأسلحة النارية كالبنادق والمسدسات أو الأسلحة البيضاء، كالسكاكين والفؤوس

¹ - مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية والمدنية للحيازة، ط2، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991، ص 114.

² - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 36.

العصي، وكلها وسائل للاعتداء، اعتبرها المشرع ظرفا مشددا سواء كان السلاح ظاهرا أو مخبأ، أو تم استعماله أو لم يستعمله.¹

والعقوبة في حالة الظروف المشددة بالنسبة للحبس إذا اقترن فعل الاعتداء الذي قام به الجاني، بظرف واحد أو عدة ظروف مشددة في آن واحد، فإن عقوبة الحبس تتضاعف إلى سنتين كحد أدنى، وإلى عشرة سنوات كحد أقصى، فاقتران هذا الفعل بعدة ظروف مشددة لا يغير من تكييف الجريمة بوصفها جنحة إلى اعتبارها جنائية، بل تبقى جنحة مشددة وفي أقصى الأحوال يحكم بأقصى العقوبة، بحيث لا يتجاوز الحبس مدة عشر سنوات.

المطلب الثاني: صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

أما الغرامة تتراوح بين 10.000 دج كحد أدنى و30.000 دج كحد أقصى، والشيء الملاحظ في المادة 386 ق.ع.ج، أن المشرع الجزائري، قد جمع بين عقوبتي الحبس والغرامة سواء في الجريمة البسيطة أو في حالة الظروف المشددة.²

إضافة إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية، فإن قانون العقوبات جرم العديد من الأفعال الماسة بالعقار، بصفة مباشرة وغير مباشرة، وهي في كل الأحوال لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا به أو بالحياة الخاصة بالأفراد

¹ - محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 128.

² - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص-ص 44-46.

وتتمثل هذه الجرائم في جريمة التعدي على حرمة مسكن، وجريمة التعدي على ملك الغير، وجريمة التخريب العمدي لجزء من العقار.

الفرع الأول: جريمة التعدي على حرمة مسكن

نصت المادة 295 ق.ع.ج على جريمة التعدي على حرمة مسكن على ما يلي:
"كل من يدخل فجأة أو خدعة، أو يفتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج.

وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل، إلى عشر سنوات على الأكثر، وبغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج".¹
ويقصد بانتهاك حرمة منزل كل دخول بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير، وقد عرفت المحكمة العليا جريمة انتهاك منزل في قرارها رقم: 9988 المؤرخ في: 1975/05/18 بأنها هي الاقتحام بصفة غير شرعية والدخول إلى مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش.²

ويستخلص من نص المادة 295 من ق.ع.ج أن أركان الجريمة ثلاث وهي:

¹ - المادة 295 من الأمر 156/66 المؤرخ في: 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم إلى غاية القانون 02/16 المؤرخ في: 2016/06/19.

² - جيلاني بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، 1996، ص 104.

1/- دخول منزل أو محل سكن أو معد للسكن:

يشترط أن يقوم الجاني بالدخول فعلا إلى مسكن مواطن فجأة أو بطريق الخديعة، حيث أن الدخول إلى مسكن الغير دون حق من الشخص عادي لا يحدث إلا فعل الدخول إلا نادرا، وإن وجد غالبا ما يكون من أجل ارتكاب جريمة ثابتة، أي الدخول إلى المسكن يعد وسيلة للقيام بفعل إجرامي غالبا ما يكون السرقة.

ويستوي في ذلك أن يدخل الفاعل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل، ولا يشترط أن يكون المواطن مالكا للمسكن بل يكفي أن يكون شاغلا بسند أو بغير سند، ولا يشترط أن يكون المسكن مسكونا، بل يكفي أن يكون معدا للسكن، كما أن المحاولة للدخول إلى المسكن لا تشكل جريمة لعدم النص عليها.¹

2/- يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل:

لأن دخول شاغل المنزل أو المقيم فيه مع غيره يعد أمرا بديهيا ولا تتحقق فيه شروط قيام الجريمة والأجنبي هو الشخص غير المالك أو الحائز، فالشخص المعتدي عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية، لأن الحيازة الظاهرة كافية لقيام عنصر الصفة، حتى ولو كان المقيم بالمنزل معتديا ووجوده يتصف بانعدام وجه الحق.

¹ - الغوثي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1990، ص 91.

3- أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل:

يعاقب الشخص الذي دخل إلى منزل مسكون، أو معد للسكن طبقاً لنص المادة 295 من ق.ع.ج إذا دخل فجأة أو خدعة أو فتح منزل مواطن، والمقصود بالفجأة أن يلجأ الشخص المقتحم للمسكن طريق يتجنب بها رقابة وإشراف صاحب المسكن أو حائزه، وبصفة عامة كل من له الحق بما في ذلك الزوجة والأولاد، وبمفهوم المخالفة لا يعاقب على الدخول العادي، لأنه لا يشكل اعتداء، لأن الدخول الذي جرمه القانون هو الذي يقترن بعدم الرضا لاستعمال العنف والتهديد، أو الخدعة أو المفاجأة.¹

أما العقوبة تبعا لنص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 295 من ق.ع.ج يتم تكيف فعل انتهاك حرمة مسكن، فإما أن تكون جريمة بسيطة أو جريمة مشددة فالعقوبة في حالة الجريمة البسيطة طبقاً للفقرة الأولى من المادة 295 من ق.ع.ج، يتخذ فعل انتهاك حرمة مسكن وصف جريمة بسيطة، أي جنحة بسيطة يعاقب عليها من 1000 دج إلى 10.000 دج، وذلك حماية لحرمة الأفراد وممتلكاتهم المكفولة دستوريا.²

والعقوبة في حالة الجريمة المشددة، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 295 ق.ع.ج، السالفة الذكر فإن الفعل المنصوص عليه في هذه الفقرة إذا اقترن بالتهديد أو العنف، فإن العقوبة تضاعف الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات، والغرامة من 5000 دج

¹ - الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 105.

² - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 51.

إلى 20.000 دج، والجنحة هنا تتخذ وصف جنحة مشددة، وتحافظ على وصفها الجنائي، هذا ولا تتغير إلى جناية رغم العقوبة المشددة.

ويتعين التفريق ما بين إذا ارتكب الفعل مواطن عادي وتكون بصدد جنحة التعدي على حرمة مسكن، بينما إذا ارتكب الفعل من طرف مواطن عام وتكون بصدد جنحة إساءة استعمال السلطة.¹

الفرع الثاني: جريمة التعدي على ملك الغير

يعتبر الاعتداء جريمة إذا انصب على الملكية العقارية الخاصة، والذي من شأنه سلب ملكية الغير، أما جرائم التعدي على ملكية الغير، أي دون نية التملك أو الظهور بمظهر المالك، وتتمثل هذه الجرائم فيما يلي:

أولاً: جريمة المرور على ملك الغير

يعد المرور على ملك الغير من القيود التي تفرض على حق الملكية، لأن حق المرور يدخل في إطار حقوق الارتفاق، وإن كان المشرع الجزائري قد نص على جريمة المرور على ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام بموجب المادة 458 من ق.ع.ج، في فقرتها الثانية على ما يلي: "يعاقب بغرامة من 2000 دج إلى 4000 دج، ويجوز أن يعاقب لأكثر (...) كل من دخل أرضاً لم يكن مالكا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له الحق فيها أو في المرور بداخلها، أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن

¹ - ببيع إلهام، المرجع السابق، ص 153.

أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض، أو في جزء منها سواء كانت مهياً للزراعة أو بمدورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على وشك النضج...".

من خلال هذه المادة يتضح أن جريمة المرور على ملك الغير تكيف بأنها

مخالفة.¹

ثانياً: جريمة نقل وإزالة الحدود

نصت المادة 417 من ق.ع.ج على ما يلي: "كل من ردم حفرة أو هدم سواراً مهما كانت المواد التي منع بها، أو قطع أو اقتلع سياجاً أو خضراً أو أخشاباً جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود وأية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو ... عليها كفاصل بينها، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج".

ومن خلال نص المادة تبين أن جريمة نقل أو إزالة الحدود تقوم بتوفر أركانها:

الركن المادي:

القصد الجنائي: الذي يشترط توفر عنصري العلم والإرادة في ارتكاب جريمة نقل وإزالة

معالم الحدود.²

¹ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 58.

² - ببيع إلهام، المرجع السابق، ص 159.

الفرع الثالث: جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار

نجد من الجنب المعاقب عليها قانونا التخريب الجزئي لعقار ملك الغير، ونصت المادة 406 مكرر من قانون العقوبات الجزائري على أنه: "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير".

يتضح وجود أربعة أركان لهذه الجنحة وهي فعل التخريب الذي يمثل الركن المادي، محل التخريب، والقصد الجنائي، ففعل التخريب هو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء¹، يتضح وجود ثلاثة أركان لهذه الجنحة وهي:

- الركن المادي: ومتضمن فعل التخريب.
- الركن المعنوي: القصد الجنائي، وهو العمل الذي من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء، بحيث يصبح ذلك الملك غير صالح للاستعمال، فنجد هذه الجنحة من الجرائم العمدية، يشترط لقيامها القصد الجنائي وعلمه وتحرك إرادته لتخريب جزء من عقار مملوك للغير يجعل الجريمة قائمة.

- الركن الشرعي: بحيث يجب توفر نص يجرم الفعل لقيام الجريمة.²

¹ - معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1989، ص 83.

² - بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009، ص، ص 121، 122.

المبحث الثاني: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية

باعتبار أن الملكية العقارية الوطنية من الأملاك الوطنية، تؤدي وظيفة هامة في المجتمع أقر لها المشرع حماية من الاعتداءات التي تقع عليها، حيث لم يكتف المشرع الجزائري بحماية الأملاك الوطنية عن طريق فرض قواعد استثنائية مستمدة من القانون المدني، بل تدخل بفرض عقوبات جزائية بمجرد الاعتداء على الملكية العقارية الوطنية في قانون العقوبات الجزائري.

ولتكريس مبدأ حماية الأملاك العقارية الوطنية نص القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على جريمة المساس بالأملاك الوطنية من خلال المادة 136 منه: إذ أنه: "يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها القانون طبقا لقانون العقوبات".

وعليه فكل اعتداء على هذه الأملاك يعاقب عليه بموجب المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري باعتبارها القاعدة العامة التي تحكم التعدي على الملكية العقارية خاصة أو عامة.¹

حيث سنحاول تعداد بعض الأفعال المجرمة الواقعة على الملكية العقارية الوطنية وذلك من خلال التطرق إلى الجنايات الواقعة عليها في المطلب الأول، ثم إلى الجناح والمخالفات الواقعة عليها في المطلب الثاني.

¹ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 102.

المطلب الأول: تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية

هناك جرائم تقع على الملكية العقارية الوطنية حددها المشرع الجزائري كجنايات

نظرا لخطورة الفعل الإجرامي ونتائجه السلبية.

الفرع الأول: جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة

نصت عليها المادة 402 من قانون العقوبات الجزائري، حيث: "كل من وضع

عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى

عشرين سنة، وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج، غير أنه إذا

وضعت الآلة بقصد القتل، فيعتبر إبداءها شروعا في القتل، ويعاقب عليه بهذه الصفة".

أولا: العناصر المكونة للجريمة

من خلال نص المادة المشار إليها أعلاه، يتضح أن الجريمة تقوم على ركنين

وهما:

1- الركن المادي: يتكون الركن المادي من عنصرين أساسيين وهما:

أ/ وضع المتفجرات عمدا: الفعل المادي للجريمة يتمثل في وضع آلات متفجرة عمدا في

طريق عمومي وهذا أمر خطير في حد ذاته، وقد أحسن المشرع التقدير في اعتباره

جناية.¹

¹ - دروس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، الجزء الأول، د.ط، د.د.ن، قسنطينة، د.س.ن، ص

ب/ محل الجريمة: يتمثل في وضع الآلات المتفجرة في طريق عام أو خاص، وعبارة "طريق عام أو خاص" يشمل في نظر الشراح كل المسالك البرية والنهرية والساحات العمومية.¹

2/- الركن المعنوي: القصد الجنائي في هذه الجريمة نوعان: نوع يخص الفقرة الأولى من المادة 402 من قانون العقوبات يتمثل في وضع الآلة المتفجرة عمدا في الطريق دون التفكير فيما سيؤدي إليه الانفجار، ونوع يخص الفقرة الثانية ويتمثل في وضع الآلة المتفجرة بقصد القتل.²

ثانيا: العقوبة

في الحالة العادية طبقا لنص المادة المشار إليها أعلاه، فإن مرتكب جناية وضع المتفجرات في الطرق العمومية يعاقب عليها بالسجن المؤقت من عشر إلى عشرين سنة، وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ثالثا: ظروف التشديد: وفي حالة اقتران الجريمة بظرف من ظروف التشديد تشدد العقوبة إذا نتجت عن الجريمة وفاة شخص أو أكثر يعاقب الجاني بالإعدام، أما إذا سببت الجريمة جرحا أو عاهة مستديمة تكون العقوبة بالسجن المؤبد.³

¹ - سلاطينية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة 2005، ص 41.

² - دردوس مكي، المرجع السابق، ص 106.

³ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 76.

الفرع الثاني: جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام

لقد تعرض المشرع الوطني لهذه الجريمة في المادة 401 من قانون العقوبات بنصها: "يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات، أو طرقا أو جسورا، أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ، أو الطيران أو استغلالها، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة".

أولا: العناصر المكونة للجريمة

باستقراء نص المادة أعلاه يتضح أنه لقيام هذه الجريمة يجب توافر الأركان

التالية:

1/- **الركن المادي:** يتكون الركن المادي من عنصرين أساسيين وهما:

أ/- **الفعل المجرم (الهدم):** يتجسد هذا الفعل في إتيان الجاني سلوك إيجابي وهو إلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك، ولا يختلف مفهوم الهدم عن مفهوم التخريب، إلا من حيث أن فعل الهدم يستهدف بناءات أو منشآت قائمة، وبهذا يعد مفهوم التخريب أشمل كونه يشمل المنقولات والعقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

ويقصد بالهدم إتلاف العقار فيصبح غير صالح للاستفادة به جزئيا، أو كليا، كأن

يؤدي الفعل إلى هدم جزء من الطريق، أو الجسر، أو يشرع فيه.¹

¹ - نفس المرجع، ص، ص 73، 74.

ب/- محل الهدم: هو أحد الأشياء المذكورة في المادة 401 من قانون العقوبات، وكلها تشمل المنشآت التحتية التي لا بد منها لضمان ازدهار اقتصاد البلاد، لكن من خلالها نستخلص أن المشرع لم يَقم بحصر محل الهدم، وذلك من عبارة "كل بناية ذات منفعة عامة"، مما يسمح باعتبار قائمة محل الهدم لهذه الجريمة واردة على سبيل المثال، ويبقى فيها للقاضي سلطة تقديرية كبيرة.¹

2/- الركن المعنوي: تعتبر جنائية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو مواد متفجرة جريمة عمدية، يتحقق القصد الجنائي فيها بمجرد القيام بالفعل أو الشروع فيه مع علمه بملايسات الفعل.²

ثانيا: العقوبة

لقد شدد المشرع من العقوبة الواقعة على الجاني، الذي يستعمل عمدا المتفجرات لهدم الأشياء المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر لتصل إلى عقوبة الإعدام.³

المطلب الثاني: تحديد الجرح والمخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

يتضمن قانون العقوبات الجزائري عدة أحكام منها المتعلقة بالجزاءات المقررة لبعض الجرائم التي يرتكبها الأشخاص خاصة ضد أملاك الدولة، التي تظهر في صورة جرح ومخالفات.

¹ - دردوس مكي، المرجع السابق، ص 105.

² - سلاطينة عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص 40.

³ - دردوس مكي، المرجع السابق، ص 105.

الفرع الأول: جنحة تخريب الغابات

تحي الغابة ثروة تخول لكل عنصر عضو في المجموعة الوطنية حق التدخل بمنع أي اعتداء قد يقع عليها، أي كان الفاعل بما في ذلك الدولة، التي تكون ملزمة بحماية الغابات وتتميتها ومنع تقليصها، إلا لتحقيق المنفعة العامة.¹

لذلك خصص المشرع الجزائري في القانون رقم 12/84 المتعلق بالغابات²، الكثير من النصوص العقابية منها المواد من 72 إلى 88، لردع كل اعتداء يمس بالغابات، إلا أن دراستنا تقتصر على جريمة تخريب الغابات المنصوص عليها، في المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري.

أولاً: العناصر المكونة للجريمة

مثل معظم الجرائم تتكون جريمة تخريب الغابات من الركن المادي والركن المعنوي.

1- الركن المادي: من خلال المادتين المذكورتين أعلاه، يتضح أن الركن المادي يتمثل

فيما يلي:

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 177.

² - القانون 12/84، المؤرخ في: 1984/06/23، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 1984/06/26، المعدل والمتمم.

أ/- **فعل التخريب:** يقصد بهذا الفعل قطع الأشجار أو إتلاف الثروة الغابية أو حرقها خارج الحالات المنصوص عليها قانونا، بغض النظر عن مرتكبها، سواء كان التخريب كليا أو جزئيا، بحيث يؤثر على فعالية الشيء لتحقيق الغرض منه.¹

ب/- **محل التخريب:** حسب الفقرة الرابعة من المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري، يجب أن يقع الفعل على غابات أو حقول مزروعة، أشجار أو مقالع أشجار، أو أعشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات، وإذا كانت هذه المادة نصت على وضع النار عمدا كوسيلة مستخدمة في فعل التخريب، فالمادة 407 من نفس القانون، قد فتحت المجال لوسائل أخرى غير وضع النار.

2/- **الركن المعنوي:** يتمثل في قصد التعدي على عقارات الدولة، ويتوفر هذا القصد كما انصرفت نية الشخص إلى التعدي على الغابات، أي إتيان فعل التخريب مع العلم بأن نتيجته الطبيعية هي المساس بملك الدولة.²

ثانيا: العقوبة

حسب المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري يعاقب على جنحة تخريب الغابات بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وبغرامة من 20.000 دج إلى

¹ - سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص 22.

² - عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجناية لوضع اليد على العقار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص 157.

100.000 دج، وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع من خلال الفقرة الثانية لهذه المادة، يعاقب على الشروع في هذه الجنحة بنفس عقاب الجنحة التامة.

الفرع الثاني: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها

نص المشرع الجزائري على هذه المخالفة في نص المادة 455 من قانون العقوبات، تحت عنوان المخالفات المتعلقة بالطرق العمومية بقولها:

"يعاقب بغرامة من 6000 دج إلى 12.000 دج، ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمس أيام على الأكثر كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية، أو اغتصب جزء منها، وذلك بأية طريقة كانت...".

أولاً: العناصر المكونة للجريمة

من خلال نص المادة هذه يتضح أن لقيام مخالفة تخريب الطرق العمومية، أو اغتصاب جزء منها لابد من توافر الأركان التالية:

1/- الركن المادي: يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في إتيان الجاني إحدى الأفعال التي تفيد الإتلاف، أو التخريب أو الاغتصاب التي تقع على الطرق العمومية، بغض النظر عن نوعها، وذلك بأي طريقة كانت ما عدا استعمال ألغام أو مواد متفجرة.¹

2/- الركن المعنوي: يتمثل القصد الجنائي في هذه الجريمة في قيام الجاني بإتلاف، أو تخريب طريق عمومي أو اغتصاب جزء منه، مع علمه بذلك وإرادة النتيجة.¹

¹ - سلاطينة عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص 34.

ثانيا: العقوبة

طبقا لنص المادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، فإن الجزاء المترتب لهذه المخالفة هو غرامة من 6000 دج، إلى 12.000 دج، كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمس أيام على الأكثر.

¹ - تونسي ليلي، المرجع السابق، ص 46.

ملخص الفصل الثاني:

نستخلص أن المشرع الجزائري حصر نطاق الحماية الجزائية للعقار في نص المادة 386 ق.ع.ج، وهي المادة الوحيدة التي تم تشريعها لحماية الملكية الخاصة، وتتميز هذه المادة عن باقي المواد الأخرى في قانون العقوبات الجزائري، أنها تحمي الملكية في حد ذاتها في حالة الاعتداء عليها وسلبها، على خلاف الجرائم الأخرى التي تحمي المساكن من الأخطار والأضرار الواقعة عليها، وهي تحمي الملكية العقارية أيا كان نوعها مبنية أو غير مبنية.

ونجد هناك اختلاف بين الأركان الخاصة بالجريمة المعمول بها في المادة 386 ق.ع.ج، والأركان التي حددها الاجتهاد القضائي المتمثلة في صدور حكم قضائي نهائي بالطرد من العقار محل النزاع أمام القضاء المدني، وإتمام إجراءات التنفيذ، وعودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها، لذلك حسب الشروط وهذه الأركان التي ذكرها القضاء، فإنه من يعتدي على العقار لأول مرة لا يمكن أن يعاقب على هذه الجريمة رغم الانتهاك الذي تعرض له مالك العقار، وعلى حقه في الملكية الذي هو حق دستوري.

بالإضافة إلى ذلك كله، فإن المادة 386 ق.ع.ج، باعتبارها النص الوحيد في قانون العقوبات الذي يحمي الملكية بطريقة مباشرة، يشترط فيه وجود السند الرسمي المشهر في المحافظة العقارية، ومن المفروض أن يتدارك المشرع الجزائري هذا النقص

وينص على حماية الحائز بصفته المالك الظاهر مثلما فعل المشرع المصري وخاصة أن $\frac{1}{4}$ (ربع) من العقارات تفنقر إلى سندات رسمية.

إلى جانب نص المادة 386 المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري، السالفة الذكر هناك بعض النصوص التي أدرجها المشرع الجزائري لحماية العقار من زاوية أخرى منصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري ذكرنا بعضها منها.

بالإضافة إلى بعض الجرائم التي نص عليها المشرع في نصوص خاصة، كقانون

البيئة وقانون التهيئة العمرانية.

الخلاصة

الخاتمة:

لم يكتف المشرع الجزائري بتكريس المسؤولية المدنية من أجل حماية الملكية العقارية، بل تجاوز ذلك إلى حد تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية، سواء كانت ملكية خاصة أو ملكية عامة، وذلك بتشريع مجموعة من النصوص القانونية التي أضفت الوصف الإجرامي على فعل الاعتداء على الملكية العقارية.

باعتبار أن كل جريمة لا بد أن يكون لها نص قانوني يجرمها، فقد صدرت نصوص قانونية تحدد الجرائم التي تمس بالملكية العقارية، والتي نظمها المشرع الجزائري خاصة في قانون العقوبات وأهمها وأخطرها على هذه الملكية، نجد جريمة التعدي على الملكية العقارية، سواء ملكية عقارية خاصة، أو ملكية عقارية وطنية، فقد شدد المشرع الجزائري العقوبة على الأشخاص المعتدين ووضعه لهم حد للمحافظة على هذه الملكية وحماية أصحاب الحقوق فيها من هذه الاعتداءات.

كما توجد صور أخرى للاعتداءات على الملكية العقارية الخاصة والمتمثلة في جريمة التعدي على حرمة المساكن، وجريمة التعدي على ملك الغير... إلخ، وكلها جرائم معاقب عليها في قانون العقوبات الجزائري، كما أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لحماية الملكية العقارية الوطنية، وهذا لكثرة الاعتداءات عليها فقد شدد على جرائم التعدي على الملكية العقارية الوطنية في قانون العقوبات.

وعليه خول المشرع الجزائري، حماية الملكية العقارية حماية جزائية كافية بهدف الحفاظ عليها.

نرى أن النصوص القانونية المتعلقة بحماية الأملاك العقارية كثيرة، لكنها غير كافية وخصوصا في الأملاك الوطنية العمومية، والواضح أن الخلل في ضعف الرقابة على المال العام من قبل الجهات والهيئات المختصة، إذ في الواقع نصطدم بحقائق تثبت تجاوزات كثيرة منها التوسعات التي تتم على حساب الأملاك العمومية، من بينها نجد إساءة المستثمرين للشواطئ في الفترة الصيفية يفرضون على المواطنين دفع مبالغ مالية مقابل دخول الشواطئ، رغم أن القانون يقر بقوة مجانية الدخول.

ولقد توصلت بعد هذه الدراسة إلى عدة توصيات نأمل أن تكون محل عناية وتقدير لتحقيق أكبر قدر ممكن من الحماية لهذه الأملاك وهي:

➤ أن الحماية الأفضل للأملاك تكمن في وعي الجمهور المستعملين لهذه الأملاك، وبأهمية الأدوار التي تلعبها في حياتهم ما يحتم على كل فرد أن يكون حاميا لها.

➤ إنشاء مركز علمي يختص بدراسة وضعيات العقار في الجزائر، وكيفية حمايتها من الاعتداءات.

➤ نرى أنه من أجل تسهيل الكشف عن جرائم الاعتداء على الملكية العقارية التي ترتكب في أغلب الأحيان في الخفاء، نقترح أن ينص المشرع على الإعفاء من العقاب أو تخفيفه لمن يبلغ عنها من الجناة أو يعترف بها قبل تحريك الدعوى، أو

مباشرة السلطات المختصة لإجراءات التحقيق، وذلك من أجل تسهيل مهمة الكشف عن الجناة.

➤ كما أنه لا بد على المشرع إعطاء الأفراد الحق في رفع الدعوى لحماية الأملاك العقارية الوطنية ضد أي اعتداء، سواء الصادر من الإدارة أو أفراد آخرين، وبالتالي تتحقق الإيجابية في المجتمع.

قائمة المصادر

والفهر اجمع

أولاً: القوانين

- 1- القانون 12/84، المؤرخ في: 1984/06/23، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 1984/06/26، المعدل والمتمم.
- 2- القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه.
- 3- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك العقارية الوطنية.
- 4- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف.

ثانياً: الأوامر

- 1- الأمر 157/62 المؤرخ في: 1962/12/31، الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية.
- 2- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1966.
- 3- الأمر 58/75، المؤرخ في: 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30.
- 4- الأمر رقم 24/95، المؤرخ في 1995/09/25، المتعلق بحماية الأملاك العمومية وأمن الأشخاص فيها.

ثالثاً: المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.
- 2- المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة، وتسييرها، وبضبط كفاءات ذلك.

3-المرسوم التنفيذي رقم 455/91، المؤرخ في 23/11/1991، المتعلق بجرم الأملاك الوطنية.

4-المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

رابعاً: القرارات

1-القرار رقم 70 الصادر بتاريخ 20/02/1988 عن الغرفة الجزائرية الثانية.

2-القرار رقم 141 المؤرخ في: 14/02/1989

3-القرار رقم: 75919، المؤرخ في: 05/11/1991، مجلة قضائية عدد 01، سنة 1993.

خامساً: المؤلفات

1-المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986.

2-إبراهيم الشباسي، الوجيز في قانون العقوبات الجزائري، د.ط، القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت، لبنان، 1981.

3-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

4-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

5-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة في العقار، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2010.

6-الألفي محمد عبد الحميد، جرائم الحيازة وانتهاك حرمة ملك الغير، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د.س.ن.

7-إسحاق إبراهيم منصور، شرح قانون العقوبات الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

- 8- جيلاني بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، 1996.
- 9- دردوس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، الجزء الأول، د.ط، د.د.ن، قسنطينة، د.س.ن.
- 10- زهدي يكن، "شرح مفصل جيد لقانون الملكية غير المنقولة"، ج1، ط3، دار الثقافة، بيروت- لبنان، 1985.
- 11- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004
- 12- حمدي باشا عمر، "نقل الملكية العقارية"، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 13- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 14- حمدي باشا عمر، "نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام"، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- 15- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط6، دار هومة، 2006.
- 16- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، د.ط، دار هومة، 2011.
- 17- حمدي باشا عمر، "عقود التبرعات: الهيئة- الوصية- الوقف"، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د.س.ن.
- 18- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2013/2012، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر.
- 19- مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية، 2012.

- 20- مدحت محمد الحسيني، الحماية الجنائية والمدنية للحيازة، ط2، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1991.
- 21- محمد حسنين، "الوجيز في نظرية الحق بوجه عام"، د.ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 22- محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 23- منصور رحمانى، الوجيز في القانون الجنائي العام، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 24- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1989.
- 25- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، د.ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 26- عبد الله أوهابيبية، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، د.ط، موفم للنشر، الجزائر، 2009.
- 27- عبد المجيد الزعلاني، قانون العقوبات الخاص، د.ط، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 2000.
- 28- عبد الرزاق السنهوري، "حق الملكية"، د ط، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، د س ن.
- 29- عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
- 30- عمر يحيوي، الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2005.

- 31- رامول خالد، "الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر"، د.ط، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- سادسا: الأطروحات والمذكرات الجامعية
- 1- الغوثي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1990.
- 2- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009.
- 3- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 4- زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- 5- مسوني عبد الرزاق، حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007.
- 6- سلاطينية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 16، سنة 2005.
- 7- تومي أم الجبلاي، الحماية الجزائية للعقار في التشريع الجزائري (دراسة مقارنة)، مذكرة للحصول على شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016/2015.
- 8- تونسي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 15، 2007.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
	الفصل الأول: الحماية الموضوعية للعقار في التشريع الجزائري
08	المبحث الأول: ماهية العقار في التشريع الجزائري
08	المطلب الأول: مفهوم العقار في التشريع الجزائري
08	الفرع الأول: تعريف العقار
11	الفرع الثاني: أنواع العقار
15	الفرع الثالث: خصائص العقار
16	المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار
16	الفرع الأول: مرحلة العهد العثماني
18	الفرع الثاني: مرحلة الفترة الاستعمارية
21	الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال
23	المبحث الثاني: التصنيفات القانونية للعقار في التشريع الجزائري
23	المطلب الأول: تصنيفات الأملاك العقارية في التشريع الجزائري
24	الفرع الأول: الأملاك الوطنية
27	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة
28	الفرع الثالث: الأملاك الوقفية
30	المطلب الثاني: الحماية القانونية للعقار في التشريع الجزائري
31	الفرع الأول: الحماية المدنية
32	الفرع الثاني: الحماية الإدارية
42	الفرع الثالث: الحماية القضائية للعقار في التشريع الجزائري
47	ملخص الفصل الأول
	الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للعقار في التشريع الجزائري
50	المبحث الأول: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة

51	المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
51	الفرع الأول: أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية
56	الفرع الثاني: العقوبة المقررة وحالة التشديد
60	المطلب الثاني: صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة
61	الفرع الأول: جريمة التعدي على حرمة مسكن
64	الفرع الثاني: جريمة التعدي على ملك الغير
66	الفرع الثالث: جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار
67	المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية
68	المطلب الأول: تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية
68	الفرع الأول: جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة
70	الفرع الثاني: جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام
71	المطلب الثاني: تحديد الجنح والمخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية
72	الفرع الأول: جنحة تخريب الغابات
74	الفرع الثاني: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها
76	ملخص الفصل الثاني
	الخاتمة
79	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص الدراسة

ملخص:

إن الملكية عموما والملكية العقارية خصوصا باتت من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما وحديثا، لما لها من وظيفة اجتماعية، حيث أصبحت ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادياتها وتوجهاتها السياسية، لما لها من أثر كبير في صناعة القرار وخلق الثروة، فالمشعر الجزائري سار على النهج الذي سارت عليه باقي التشريعات فنظم الملكية ونص على حمايتها دستوريا، حيث أفرد لها نصوصا خاصة لمعاقبة المعتدين سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى حفاظا على النظام العام للدولة ومنعا للأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم.

أمام هذا الكم الهائل من القوانين المطبقة على العقار، وأمام عدم وجود سياسة عقارية واضحة لدى المشعر ونظرا للأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع ارتأينا البحث في موضوع الحماية المقررة للملكية العقارية الخاصة في ظل الاعتداءات الواقعة عليها، والتي تشكل جريمة في حد ذاتها يعاقب عليها القانون

Résumé :

La propriété en général, et propriété immobilière en particulier, est devenu l'une des questions les plus importantes qui concerne la législation ancienne et récente en raison de sa fonction sociale, ainsi, elle est devenue un pilier fondamental sur lequel les pays dépendent dans leurs économies et orientations politiques en raison de son impact significatif dans la prise de décision et la création de richesse. C'est ainsi que législateur algérien a suivi l'approche adoptée par le reste des législations, en codifiant la propriété en instaurant sa protection constitutionnelle, puisqu'il a prévu des dispositions spéciales pour punir les agresseurs tant dans le code pénal que dans d'autres lois spéciales, afin de protéger l'ordre public de l'état et d'empêcher les individus de prendre leurs droits par eux-mêmes.

Devant ce grand nombre de lois applicables à l'immobilier et en l'absence d'une politique immobilière claire de la part du législateur, et compte tenu de l'importance que revêt ce sujet, nous avons jugé utile d'examiner la question de la protection du bien immobilier à la lumière des agressions qui constituent un crime en soi punissable par la loi.