



جامعة العربي التبسي - تبسة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الحماية القضائية للملكية الخاصة

اشراف الدكتور: صونية بن طيبة

إعداد الطالب: هيثم حباب

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ-أ	نعيمة حاجي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم أ-أ	صونية بن طيبة
مناقشا	أستاذ محاضر قسم أ-أ	ريم مراحي

السنة الجامعية: 2022/2021

لا اله الا الله محمد رسول الله

شكر وتقدير

لقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم "وَإِنَّ رَبَّكَ لَذُو فَضْلٍ عَلَى النَّاسِ وَلَٰكِنَّ أَكْثَرَهُمْ لَا يَشْكُرُونَ"، فالحمد لله حمدا كثيرا على توفيقه لي في انجاز هذه المذكرة.

أما بعد أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان الى كل من:

- الدكتورة " بن طيبة صونية" لتفضلها الكريم بالإشراف على هذه المذكرة، وتكرمها بنصحي وتوجيهي أثناء فترة انجازها.
- أعضاء لجنة المناقشة الكرام لتفضلهما بقبول مناقشة هذا العمل.

هيثم

اهداء

إلى من علمتني العطاء وغمرتني بحنانها وكرمها "أمي"

إلى مثلي وقدوتي في الحياة "أبي"

إلى سندي في الحياة "اخوتي"

إلى نعيم الحياة "أختي"

إلى كل الأصدقاء والصديقات

إلى كل الزملاء والزميلات

هيثم

المقدمة

مقدمة:

ان الاهتمام بحماية الملكية العقارية لم يكن أمرا معاصرا بل منذ القدم والشعوب تسعى الى حمايتها، وهذا لاعتبار الثروة العقارية هي محور كل سياسة تنموية في المجتمعات وتعد من المقومات الفعالة في مجال الاستثمار والتنمية في كل من القطاع الاقتصادي والاجتماعي والسياحي للدول.

فمن بين الغرائز التي نجدها في النفس البشرية هي غريزة حب التملك، وهي التي تجعل الانسان مندفعاً حول استحواذ الأشياء على سبيل تملكها عن طريق القوة، و تجعله يقوم بأفعال منافية لما تم النص عليه في التشريعات التي عملت على تبني حماية كل الحقوق ومن بينها الحقوق العينية.

والتشريع الجزائري كغيره من التشريعات الدولية عمل على حماية حق الملكية العقارية على العموم والملكية العقارية الفردية بالخصوص، وذلك لتنظيم الوعاء العقاري قبل ضمان استقرار الملاك والحائزين للأموال والحقوق العينية العقارية، وهذا من خلال تلك المواد التي نجدها ضمن القوانين العامة والقوانين الخاصة التي تنفرد بحماية وتنظيم مجال معين لحماية الملكية العقارية الخاصة، كما عمل أيضا على تعديلها وتطويرها تماشيا مع التغيرات التي تشهدها البلاد.

وفي إطار تحقيق العدالة والمساواة بين أفراد المجتمع، عمل المشرع الجزائري من خلال وضعه لقواعد قانونية تكفل حماية الملكية العقارية الخاصة، وتمنع وقوع الاعتداء على هذا الحق، كما قام بتمكين صاحب الحق من سبل دفاعه عن حقه من خلال الدعاوى القضائية المدنية أمام الجهات القضائية المختصة، باعتباره مالكا أو حائزا وما عليه إلا أن يثبت ملكيته العقارية أو حيازته ليحقق شرط الصفة عند رفع دعواه، ولم يكتفي المشرع من حماية هذا الحق أمام القسم المدني بل امتد الى حمايته أمام القسم الجزائي من خلال تجريمه لبعض الأفعال المكونة لجرائم منصوص عليها ضمن قانون العقوبات وفي القوانين الخاصة، وهنا تكمن حماية القضاء العادي للملكية العقارية الخاصة.

نظرا للتعسفات التي توقعها الإدارة على عقارات الخواص والتي شهدتها الواقع خلال الآونة الأخيرة، كفل المشرع الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة، ووضع حدا لحمايتها من قرارات نزع الملكية التي تقوم بها الإدارة من أجل المنفعة العامة والتي قيدها بإجراءات صارمة تباشرها وتثبت تلك المنفعة العامة قبل مباشرتها للنزع، وكما تعمل الحماية الإدارية على حماية كل من العقار الحضري والعمراني للخواص اللذان يلعبان دورا هاما في تنمية مختلف القطاعات وأهمها القطاع الاقتصادي والاجتماعي.

كما تشمل أهمية الموضوع في ابراز حقوق الافراد العينية والتي تجعلهم على علم بالوسائل القانونية التي وضعها المشرع تحت تصرفهم في حال تعرضهم لاعتداءات سواء كانت مادية أو قانونية على ملكيتهم العقارية، وتمكينهم من معرفة الاجراءات الواجب اتخاذها للتصدي ولدفع تلك الاعتداءات، واعلام الغير بكيفية تبني المشرع الجزائري لموضوع الحماية القضائية للملكية العقارية.

أما فيما يخص أسباب اختياري لهذا الموضوع يعود الى ميولات شخصية دفعتني الى الرغبة في البحث عن كيفية تبني المشرع الجزائري للحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة وتوعية الغير بالقوانين التي كفلها المشرع لحماية حقوقهم العينية، أما الاسباب الموضوعية فتعود الى اثره هذا الموضوع رغم أنه حظى باهتمام كبير إلا أنه يزال الغير لا يعلم بالوسائل المقررة قانونا لحماية عقاراتهم من الاعتداءات التي يواجهونها أو من القرارات الادارية التعسفية الصادرة بخصوص أملاكهم العقارية.

وترمي دراسة هذا الموضوع الى العديد من الأهداف تتمثل في التطرق الى الاليات القانونية والتنظيمية التي تهدف الى حماية الملكية العقارية الخاصة، وتحديد كل من النزاعات والاعتداءات الناجمة عن النصوص القانونية وكذا الانتهاكات الناجمة عن الادارة بواسطة قراراتها الواقعة على العقارات مع تبيان سبل الحماية منها، والجهات القضائية المختصة بالفصل فيها.

فالموضوع يطرح اشكالية تتمثل في: ما مدى نجاعة الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع كوسائل لحماية الملكية العقارية الخاصة؟

وفي دراسة الموضوع تم اتباع منهجين يتمثلان في كل من المنهج الوصفي وذلك لتوضيح بعض المفاهيم، والمنهج التحليلي للعمل على تحليل بعض النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بحماية عقارات الخواص، كما تطرقت الى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي من قرارات صادرة عن المحكمة العليا.

أثناء دراستي لهذا الموضوع تعرضت الى العديد من الصعوبات والمتمثلة في نقص المراجع في مجال تخصص القانون العقاري بالعموم وفي موضوع هذا البحث بالخصوص، وتشعب النصوص القانونية التي تعمل على حماية الملكية العقارية.

وللإجابة عن الاشكالية المطروحة قسمت البحث الى فصلين، أولهما تطرقت فيه الى دراسة حماية القضاء العادي للملكية العقارية الخاصة الذي تمت تقسمته الى مبحثين يتمثلان في الحماية المدنية للملكية العقارية والحماية الجزائية لها، أما الفصل الثاني ينقسم أيضا الى مبحثين يتمثلان في وسائل الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة في اطار نزع الملكية و آليات الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة.

الفصل الأول: حماية الملكية العقارية
الخاصة أمام القضاء العادي.

الفصل الأول: حماية الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء العادي:

يعتبر العقار مسألة حيوية تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تسعى كل دولة للوصول اليها، وهذا ما دفعها الى تقرير حق الملكية العقارية وحمايتها من خلال القوانين والتشريعات الخاصة.

المقصود بالحماية هي منع الأشخاص من الاعتداء على حقوق بعضهم البعض من خلال وسائل الحماية التي تختلف باختلاف نوع الحق المحمي، فالوسائل المقررة لحماية الملكية العقارية تختلف عن وسائل الحماية المقررة للحقوق الاخرى.

ان الهدف من وراء توفير الحماية للملكية الخاصة هو المساهمة في تطوير خدمة العقار، وتمكين صاحبه من ممارسة سلطاته دون أي عائق.

كما أنه حتى يكون للعقار وجود قانوني إضافة للوجود المادي لا بد من تقرير وسائل الحماية، ومن بين القوانين التي سنها المشرع الجزائري أمام القضاء العادي هي القانون المدني والقانون الجزائري الذي نجد من خلالهما أحكاما تفصيلية لهذا الأمر وهذا ما سوف نعالجه في هذا الفصل.

المبحث الأول: الحماية المدنية للملكية الخاصة:

تنقسم الحماية المدنية للملكية الخاصة الى حماية قانونية والتي تتمثل في جملة من القوانين المنظمة لها والتي تعمل على اثبات الملكية والاحتجاج من خلال السند الرسمي المثبت لها والخاضع لعملية الشهر والتسجيل، والى حماية قضائية تتمثل في بعض الدعاوى القضائية التي يباشرها صاحب الحق في حال وقوع اعتداء على ملكيته، ومن هذا المنطلق سوف نعالج الجانب المدني ودوره في حماية الملكية الخاصة من خلال التطرق الى اليات اثبات الملكيات العقارية والحيازة والدعاوى التي يباشرها صاحب حق في حال وقوع الاعتداء عليهما.

المطلب الأول: اليات اثبات الملكية العقارية:

تختلف وسائل الاثبات في الملكية العقارية من حيث قوتها الثبوتية، فمن الدرجة الاولى نجد السندات التوثيقية هي الاقوى لتأتي بعدها كل من السندات الادارية والعقود العرفية المثبتة، فليس بالضرورة اثبات الملكيات العقارية عن طريق التصرفات القانونية فقط بل هناك وسيلة اخرى وهي السندات أو الأحكام القضائية.

الفرع الأول: الاثبات بالعقود العرفية:

يقصد بالعقود العرفية أنها تلك المحررات التي يحررها الأطراف سواء بنفهم أو بواسطة آخرين من أجل اثبات تصرف قانوني، وتتم توقيعها من قبل الأطراف والشهود في حال وجودهم دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي، وهذه ما جاءت به المادة 327 من القانون المدني الجزائري.¹

ان المشرع الجزائري شكل حاجزا بين حقتان زمنيتان كحد فاصلا في مجال الاثبات بالعقود العرفية تمثلتا في العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل وبعد تاريخ 1971/01/01.

1- زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق 03.2001، ص36.

حيث تميزت الفترة السابقة لتاريخ 1971/01/01 بتطبيق القانون الفرنسي الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية عند القيام بمعاملات عقارية،¹ إذ يكفي أن يقوم البائع بتسليم الشيء المبيع وفي المقابل يقوم المشتري بدفع ثمنه، ويتم ذلك بموجب عقد رسمي أو عرفي، والكتابة في تلك الفترة ليست ركنا من أركان العقد بل تعد وسيلة للإثبات.

كما ان المحررات العرفية آنذاك أي تلك المحررة بتاريخ 1971/01/01 والمثبتة لعقود بيع العقارات لها حجية فيما بين المتعاقدين وتنقل الملكية من البائع الى المشتري دون الحاجة الى الشهر لدى المحافظة العقارية، غير أن الاحتجاج بانتقال الملكية في مواجهة الغير لا يجوز الا بعد إتمام إجراءات الشهر تطبيقا لنصوص القانون المدني الفرنسي السارية في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق.²

اما بعد صدور قانون التوثيق أي بعد تاريخ 01 جانفي 1971 أصبحت العقود العرفية باطلة بطلانا مطلق ولا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء، وأصبحت الرسمية ركنا من أركان العقد، وذلك بنص المادة 12 من الامر 91/70 المتضمن مهنة التوثيق والذي دخل حيز الخدمة بتاريخ 1971/01/01 على ما يلي "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل

ملكية عقار، أو حقوق عينية عقارية أو في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى ضابط عمومي الذي حدد العقد".

¹ - وهو ما أكدته نص المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي والذي جاء فيه:

« le vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé »

² - القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 99699 المؤرخ في 25 جويلية 1993، المجلة القضائية عدد 02، لسنة 1994، ص 212.

الفرع الثاني: الإثبات بالسندات التوثيقية:

ان السندات التوثيقية هي تلك المحررات المعدة من طرف موثق بصفته ضابط عمومي وطبقا للأشكال القانونية المعمول بها، على أن يتم توقيعه من طرفه ومن طرف المتعاقدين

والشهود ان كان حضورهم اجباري.

وتتمثل السندات التوثيقية في العقود الرسمية والعقود التصريحية والعقود الاحتفائية ويتم تحريرهم أمام الموثق وفقا للأشكال المنصوص عليها قانونا، وسنعالجها كما يلي:

أولا: العقود الرسمية:

لقد عرف المشرع الجزائري العقود الرسمية في نص المادة 324 من القانون المدني كما يلي: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، وفقا لما سبق نجد أن هاته العقود تقوم افراغ محتواها في شكل رسمي، فهي كثيرة ومتنوعة وبما أننا بصدد دراسة الملكية العقارية الخاصة سنكتفي بدراسة العقود الرسمية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية.

* **عقد البيع:** لقد عرفه المشرع على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي"¹، فمن هذا المنطلق نجد أن عقد البيع الوارد على عقار تصرف قانوني تنصرف فيه ارادة المشتري الى دفع ثمن مقابل حق عيني، فعقود البيع العقاري من المحررات الرسمية التي يستوجب تحريرها من طرف ضابط عمومي المتمثل في الموثق وإلا يترتب عليه البطلان المطلق.

¹ - نص المادة 351 من الامر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، يعدل ويتمم بالقانون رقم 07/80 المؤرخ في 9 غشت 1980، وبالقانون رقم 01/83، المؤرخ في 29 يناير 1983، وبالقانون 21/84 المؤرخ في 24 سبتمبر 1984 وبالقانون 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988، وبالقانون رقم 01/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989، وبالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج.ر.ج.ج.، العدد 78، الصادرة في 24 رمضان 1395 الموافق لـ 1975 .

* **عقد المبادلة:** وهو اتفاق يتم أمام الموثق يقضي بتبادل الالتزامات أو الحقوق ومن بينها الحقوق العينية، فالمبادلة طبقا لنص المادة 415 من القانون المدني الجزائري "تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايس عليه"، وعليه فان عقود المبادلة قد يكون محلها

عقارا إلا أن الطرف الآخر لابد عليه أن يقدم مالا من غير النقود حتى لا نكون بصدد عقد بيع عقاري.¹

ثانيا: العقود الاحتفالية:

وهي من العقود الرسمية التي يحررها الموثق بناء على تصريحات الاطراف أمامه، وتتمثل في عقود الهبة، الوصية والوقف، وتقوم على حضور الشهود تحت طائلة البطلان على خلاف العقود الرسمية الاخرى التي لا يعد فيها حضور الشهود لازما وضروريا.

* **عقد الهبة:** لقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 202 من قانون الاسرة على أنها: "تمليك بلا عوض، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالالتزام يتوقف على انجاز الشرط"، وألزمت المادة 206 من نفس القانون ا فراغ عقد الهبة في الشكل الرسمي متى كان محلها عقارا أو حقا عينيا، وإذا تخلف هذا الشكل تعد الهبة باطلة بطلانا طبقا للفقرة الثانية من نفس القانون.

* **الوصية:** وهي من العقود الاحتفالية التي يتم تحريرها بتصريح من الموصى أمام الموثق، وإذا كان محل الوصية عقارا فما على الموصى له ولإثبات ملكيته إلا اثبات وصيته، وطبقا لنص المادة 191 من القانون المدني الجزائري "تثبت الوصية:

- بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك.

- وفي حالة هناك حكم قاهر تثبت بموجب حكم ويؤشر عليه على هامش الملكية".

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام (طبعة 11)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 30.

كما انه على الموثق أن يراعي عند تحريره للوصية كل الاجراءات والترتيبات الواجب توفرها في هذه النوع من العقود،¹ ولا بد من حضور الشهود ولا تعد الوصية باطلة، وتخضع كغيرها للتسجيل والإشهار العقاري.

* **الوقف:** وهو حبس العين على ملك الواقف، أو عن التملك والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو صرفها في وجه من وجوه الخير،² والوقف من العقود التي اشترط المشرع الجزائري افرغها في شكل رسمي، وهذا تطبيقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمادة 12 من قانون التوثيق والمادة 217 من قانون الاسرة التي تشترط الرسمية في الوقف.

وشرط التقييد بالرسمية أكده المشرع الجزائري صراحة في قانون الأوقاف في نص المادة 41 منه التي نصت على أنه "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق أن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم اثبات له بذلك واحالة نسخة الى السلطة المكلفة بالأوقاف".

ثالثا: العقود التصريحية:

وهي تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال تصريح، ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون.

للعقود التصريحية دور كبير في اثبات الملكية العقارية الخاصة، وتتمثل في كل من الشهادة التوثيقية وعقد الليف وعقد الشهرة، إلا أن هذا الأخير تم الغاءه لأنه ماهو إلا عقد تقريبي وليس له أي حجية في الاثبات.³

¹ - شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهيئة-الوصية-الوقف، دار هومة الجزائر، 2012، ص223.

² - محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الثانية، الدار الجامعية، بيروت، 1882، ص306.

³ - تم الغاء المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بعقد الشهرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

* **الشهادة التوثيقية:** تتمثل الشهادة التوثيقية في عقد الفريضة المحررة من طرف الموثق بطلب من الورثة بعد وفاة مورثهم، اعتقادا منهم أنها الوسيلة القانونية لنقل الملكية لكن الحقيقة غير ذلك، فهدفها هو تأسيس الحالة المدنية ونسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية الحصص لكل واحد منهم، ويكون أساس عقد الفريضة بيان وفاة المورث و ينتهي متبوعا بحساب التسوية.

كما أن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادتيه 39 و 91 استوجب شهر حق الارث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة لذلك هي الشهادة التوثيقية المعدة من قبل الموثق والمشهرة لدى المحافظة العقارية.

* **عقد اللفيف:** وهو ذلك العقد العرفي المحرر أمام الموثق ليثبت بموجبه تصريحات الأطراف والشهود فقط دون غيرهم.¹

لقد جاء في القرار رقم 113/840 الصادر عن المحكمة العليا أن "حيث أن العقد المؤرخ في 1985/10/13 ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأن اكتفى بقيد اتفاق الأطراف فقط، ولم يتم تسجيله وشهره وليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد لفيف يعتبر بمثابة عقد عرفي"²، وفقا لما سبق نجد الاجتهاد القضائي لا يعتد بعقد اللفيف في اثبات الملكية العقارية لأنه مجرد عقد يحمل تصريحات الأطراف وتوقيعهم.

الفرع الثالث: الاثبات بالسندات الادارية:

يقصد بالسندات الادارية "تلك الوثائق التي تحررها الادارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية"³، وتعتبر الدولة والجماعات المحلية مالكة لأكبر رصيد عقاري مما خول

¹ - القرار رقم 68/467 المؤرخ في 1991/10/21 والصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 01، ص 81.

² - القرار رقم 113/840 المؤرخ في 1985/10/13 والصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية لسنة 1994، عدد 02، ص 185.

³ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، العدد 07، الجزائر، 2013، ص 145.

لها القانون التصرف في ملكيتها العقارية في الاطار القانوني المعمول به بواسطة
السندات الادارية المتمثلة فيما يلي:

أولاً: عقود الاستصلاح:

لقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 08 من القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية
العقارية الفلاحية على أنه: "كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة
للاستغلال".¹

اذا تم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية غير
الاراضي المدمجة في صندوق الثروة الزراعية، والتي تتماثل مع الأراضي الاخرى والتي
يمكن استخدامها في الفلاحة بعد استصلاحها، يمكن أن تمنح الارض لمن قام
باستصلاحها خلال 5 سنوات بقرار من والى الولاية بعد تقرير المعاينة من طرف لجنة
تقنية مختصة، ويعد هذا القرار مثبتا للملكية اذا تم اخضاعه للشهر العقاري.²

ثانياً: عقود الامتياز:

هي وسيلة تمنح الدولة من خلالها الى المستثمرين مهمة ادارة مرفق عام على حسابهم
ونفقتهم مقابل ريع سنوي، لمدة تحدد حسب أهمية المشروع المراد تحقيقه، ويسري مفعول
هذا العقد من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية.

بحلول أجل الامتياز يختار المستثمر اما بتجديد عقد الامتياز أو طلب تحويله الى التنازل
لفائدته، وعليه الالتزام بالقيود المفروضة عليه والمنصوص عليها في المرسوم 326/10

¹ - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد34، مؤرخة
في 16/08/1983، ص2046.

² - زرقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع،
الجزائر، 2016، ص148.

المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والتقييد بما تم الاتفاق عليه في العقد وإلا تلجأ الإدارة الى فسخه.¹

ثالثا: عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 01/81:

ان القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي والتجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية وكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها بموجب نص المادة 02 منه بحسب طبيعتها وخاصيتها، وأثبتت المادة 03 من نفس القانون العقارات التي يجوز التنازل عنها وهي عشرة اصناف ومن بينها السكنات الوظيفية والمحلات التجارية.

رابعا: عقود البيع الادارية:

تنص المادة 12 من المرسوم رقم 121/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة " يعد في اطار هذا المرسوم، عقد ملكية حسب الشكل الاداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الارض للبناء مع عبارة (تسوية الوضعية)"،² حيث يقوم بتحريرها مدير املاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة أو الولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، وكذا رئيس المجلس الشعبي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي تمت تجزئتها قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

خامسا: شهادة التقييم:

تمنح هذه الشهادة عند الانتهاء من عمليات المسح العقاري من طرف المحافظ العقاري الواقع وتختلف شهادات التقييم باختلاف الوضعية القانونية لشاغل العقار.

¹ - فيصل الوافي، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط01، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص89-90.

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص51، 52.

تسلم شهادة الترقيم النهائي للمالك الذي بحوزته سندا قانونيا يثبت ملكيته، كما يسلم الدفتر العقاري عند تسليم الترقيم النهائي للملاك المعترف بهم، وينقل المحافظ العقاري في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون، حقوق التخصيص الغير مشطب عليها وغيرها.¹

أما فيما يخص شهادة الترقيم المؤقت فهي تختلف من حيث المدة، فمنهم من تمنح لهم شهادة الترقيم المؤقتة لمدة أربعة أشهر وهذا عندما تشير المعلومات في وثائق المسح الى وجود حيازة قانونية تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، ومنهم من تمنح لهم شهادة الترقيم المؤقت لمدة سنتين وهم الحائزين الذين لم يثبتوا المدة القانونية لحيازتهم ولا يملكون وثائق تثبت كل من حيازتهم أو ملكيتهم، ففي كلتا الحالتين يمنح لهما الدفتر العقاري بعد انتهاء المدة المحددة في الشهادة.²

سادسا: الدفتر العقاري:

لقد تم تعريفه على أنه سند اداري يسلم من طرف مصلحة ادارية تتمثل في المحافظة العقارية الى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها، بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، ويشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية، حيث تسجل فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري، والأعباء المثقل بها من رهون وغيرها.³

لقد أعطى المشرع الجزائري للدفتر العقاري حجية مطلقة في اثبات الملكية العقارية، واعتبره هو السند الوحيد المثبت لها وخاصة في المناطق التي شملتها عمليات المسح العقاري، ويرجع ذلك لأنه لا يتم تسليمه لصاحبه إلا بعد اجراء التحقيق الميداني من قبل المحافظ العقاري.

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 60-61.

² - عمر حمدي باشا، نفس المرجع، ص 61-62.

³ - الوافي فيصل، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الادارة، مجلد 19،

عدد 37، سنة 2009، ص 37.

الفرع الرابع: الاثبات بالأحكام والقرارات القضائية:

ان الأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية تعد من السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية، وكغيرها من السندات فهي تخضع للشهر العقاري، إلا أنها تختلف في المجال العقاري باختلاف موضوع النزاع ومن بينها ما يلي:

أولاً: حكم رسو المزاد في بيع العقار:

طبقاً لنص المادة 728 من القانون المدني الجزائري فإن حالات البيع في بالمزاد العلني ثلاث وتتمثل في: حالة تعذر القسمة عيناً، وحالة بيع أملاك القصر العقارية، وحالة الحجز العقاري التي تعد من الحالات الأكثر شيوعاً، حيث أنه بعد الانتهاء من جلسة المزاد العلني يتقدم من رسا عليه المزاد لرئاسة المحكمة المختصة لدفع كل من الثمن الذي رسي عليه المزاد والمصاريف القضائية خلال الأجل المحددة.

يعد حكم رسو المزاد في بيع العقارات سنداً مثبتاً لملكية الراسي عليه وهذا بعد شهر الحكم لدى المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي خلال شهرين من تاريخ صدوره،¹ فالشخص الذي رسا عليه المزاد يعد المالك الجديد للعقار حيث تنص المادة 762 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أنه "تنتقل الى الراسي عليه المزاد كحقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد

العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية".

ثانياً: حكم تثبيت العقد العرفي:

ان العقود العرفية لا تعد من السندات المثبتة للملكية وخاصة تلك المحررة بعد صدور قانون التوثيق، إلا أن المشرع استثنى تلك التي تم تحريرها قبل 1971/01/01 بعد أن يتم تثبيتها بموجب حكم قضائي وعلى القاضي قبل تثبيته للمحركات العرفية التأكد من ما يلي:

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 69.

- التأكد من هوية أطراف العقد والشهود وذلك بتبيان الاسم، اللقب، الموطن، تاريخ ومكان الميلاد، المهنة، الجنسية.
 - أن يكون العقار محل العقد العرفي واقعا في منطقة من المناطق الغير خاضعة لعملية المسح العقاري.
 - التأكد من توافر أركان العقد ووجود التعيين الدقيق للعقار ضمن العقد العرفي.
 - سماع الشهود وتحرير محضر بشأن ذلك.
 - والأهم من ما سبق ينبغي التأكد من أن العقد العرفي قد تم ابرامه قبل تاريخ 1971/01/01 وهو التاريخ الذي دخل فيه قانون التوثيق حيز الخدمة.
- إذا كان ملف الطلب مستوفيا لكل الشروط يصدر القاضي لصالحه حكم تثبيت للعقد العرفي وما عليه إلا شهره لدى المحافظة العقارية.
- ثالثا: الحكم المثبت للملكية على أساس التقادم المكسب:**
- ان الحائز للعقار حيازة قانونية أجاز له المشرع اللجوء الى الجهة القضائية المختصة اقليميا أي المحكمة مكان وقوع العقار ليطالب بإثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، فما على القاضي العقاري خلال نظره للدعوى الا التأكد من أن تكون الحيازة قانونية ، أن يكون العقار محل الحيازة ليس واقعا في المناطق الخاضعة للمسح، أن لا يكون العقار من أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية.
- إذا كانت الحيازة قائمة وفق الأشكال القانونية يصدر حكم قضائي يثبت ملكية الحائز عن طريق التقادم المكسب وما على الا الحائز أن يودع الحكم للشهر لدى المحافظة العقارية ليصبح مالكا للعقار .

رابعاً: حكم قسمة المال الشائع:

المقصود بالشيوع وهي الحالة التي يشترك فيها اثنان فأكثر في ملكية مال ما حيث يملك كل شخص حصة معينة منه، من غير أن تكون حصته مفرزة عن باقي الحصص الأخرى.¹

عادة القسمة الودية لا تفي بالغرض وهذا ما يدفع المالك على الشيوع للجوء الى القضاء للمطالبة بالقسمة القضائية،² حيث تنص المادة 724 من القانون المدني على أنه اذا اختلف الشركاء في قسمة المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

قبل أن تتم القسمة على الجهات القضائية التأكد من الحق العيني قابل للقسمة أم لا، لأنه في حالة تعذر القسمة يتم بيعه عن طريق المزاد العلني ويقسم المبلغ على المالكين بالتساوي، وتتم القسمة العادية اذا كان ذلك ممكناً، فالحكم الصادر في قسمة المال الشائع يتم شهره من طرف رافع الدعوى لدى المحافظة العقارية حتى يصبح ذي حجة على باقي الشركاء والغير أيضاً.

المطلب الثاني: دعاوى حماية الملكية العقارية الخاصة:

الدعوى هي تلك الوسيلة التي منحها القانون لصاحب الحق والتي يرفعها امام المحاكم او الأقسام المختصة من أجل تقرير حقه أو حمايته، فالدعاوى تختلف باختلاف محلها وحتى لا نخرج عن نطاق موضوع البحث نجد أن المشرع الجزائري وضع لصاحب الحق في اطار حماية ملكيته العقارية دعاوى يباشرها أمام الأقسام المختصة، وتبعاً لذلك بإمكانه استرداد ملكيته في أي يد كانت عن طريق دعوى الاستحقاق ، وله الحق في دفع أي تعرض يواجهه في ملكيته من خلال دعوى منع التعرض، وله أيضاً المطالبة بوقف أي تعرض مادي لملكيته من خلال دعوى وقف الأعمال الجديدة، وهناك ما تعرف بدعوى الحيازة و التي وضعها المشرع للحائز لإثبات حيازته و حمايتها وفقاً لما هو منصوص

¹ - المادة 724 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

² - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص75.

عليه قانونا فبالتالي نجد للملكية العقارية دعاوى تحميها أمام القضاء ، فما على المالك إلا مباشرة دعواه واثبات ملكيته أو اثبات حيازته حتى يتمكن من تحقيق شرط الصفة في المطالبة بحقه.

الفرع الأول: دعاوى الملكية ودورها في حماية الملكية العقارية الخاصة:

لقد وضع المشرع الجزائري في إطار حماية الملكية العقارية ثلاث دعوى تتمثل في دعوى الاستحقاق، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأشغال الجديدة تحت يد صاحب الحق لبياشرها في حالة تعرضه للتعدي على ملكيته،¹ سوف نعرضها كمايلي:

أولاً: دعوى الاستحقاق: حتى يكون وجود قانوني لأي حق لابد من وجود وسيلة قانونية تحميه، وباعتبار الملكية العقارية الخاصة حقا لابد من وجود وسائل قانونية تحميه من خلال دعاوى عقارية وأهمها دعوى الاستحقاق.

تعتبر دعوى الاستحقاق دعوى عينية مشرعة لمالك العقار بياشرها ضد حائز العقار الغير الشرعي يطالب من خلالها بملكية العقار، وهذه الدعوى لا تطلق على الدعوى العينية التي يطالب المدعي فيها بالملكية ولا يطالب فيها بحق عيني آخر وعلى المدعي اثبات ملكيته فقط.

1- ميعاد رفع دعوى الاستحقاق:

من بين أهم خصائص الملكية أنها حق دائم، والمقصود بهذا الدوام أن الحق يدوم بدوام الصحة و أنه لا يسقط بعدم الاستعمال، لذلك نجد أن الملكية لا تسقط أبدا عن المالك فهي غير محددة بأجل تزول بانقضائه كباقي الحقوق العينية الأخرى التي تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة.²

¹ - قمر محمد مرسي، الموسوعة الجامعية في التعليق على القانون المدني، دار الجامعي، الاسكندرية، مصر، الجزء الثامن، 2003، ص22.

² - قمر محمد مرسي، المرجع السابق، ص23.

ان حق الملكية ليس حقا مطلقا في دعوى الاستحقاق العقارية، اذ يمكن للغير أن يكتسب الملكية اذا توافرت له الحيازة الصحيحة بالشروط اللازمة قانونا، ويترتب على هذا أن الملكية تزول عن المالك الحقيقي بحيث لا يمكن لرفع دعوى الاستحقاق على الحائز.

2- طرق اثبات الملكية في دعوى الاستحقاق:

يتحمل المدعي الرافع لدعوى الاستحقاق عتبئ الاثبات، و هي أصعب مسألة في الدعوى حيث استوجب القانون بموجب نص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري¹ استظهار سند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية لإثبات الملكيات العقارية و تتمثل هذه السندات فيمايلي:

أ- الدفتر العقاري: بموجب أحكام المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمادتين 32 و 33 من المرسوم المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة،² نجد أن الدفتر العقاري أصبح هو الدليل القاطع لإثبات الملكية العقارية وذلك بعد اتمام عمليات المسح العقاري، حيث أنه بإمكان المالك

المتحصل عليه أن يحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة، لأن الحيازة في هذه الحالة تكون دليل مناقضا لدليل قانوني وهي مجرد قرينة على الملكية قابلة لإثبات العكس بدليل أقوى منها.

ب- المحررات الرسمية المشهورة: بإمكان المالك أن يحتج بالمحررات الرسمية المشهورة لدى المحافظة العقارية والمتمثلة في: عقد الشهرة، الأحكام القضائية، والسندات الادارية وسندات الملكية الممنوحة عن طريق التحقيق العقاري، حيث أنها تعتبر سندات ملكية العقار محل المطالبة القضائية و تمكن المالك من الاحتجاج بها.

¹ - راجع المادة 29 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، الصادر في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990.

² - راجع المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 والمتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

3- حجية الحكم في دعوى الاستحقاق:

ان الهدف من الأحكام القضائية هي بيان حق كل خصم بالنسبة لموضوع النزاع فهي مقررّة للحقوق وليست ناشئة لها، فالقاضي عند فصله في النزاعات المتعلقة بدعوى الاستحقاق يتطرق الى الملكية ومدى بيان ثبوتها من خلال فحصه للمستندات، وبعد اثبات الملكية يحكم بإعادة العقار الى المالك الأصلي مع الزان المدعى عليه بإرجاعه الى الحالة التي كان عليها العقار مع تحديد مقدار التعويض عن الضرر و تحمله المصاريف القضائية.

فالأحكام الصادرة في دعاوى الاستحقاق تحوز حجية الشيء المقضي فيه وهذه الحجية تثبت لكل حكم قضائي قطعي وتبقى له الحجية الى غاية ازالته عن طريق الطعن فيه بكل طرق الطعن العادية أو غير العادية المتاحة،¹ وصدور قرارات تلغي هذه الأحكام أي تكون غير مؤيدة لها، علما أن هذه الأحكام الفاصلة في النزاع تعد من النظام العام ففي حالة اعادة عرضها أمام القاضي مرة اخرى يقضي بسبق الفصل فيه و على ذلك احترام الحكم السابق صدوره.

ثانيا: دعوى منع التعرض:

هي تلك الدعوى التي منحها المشرع للمالك في حالة تعرضه من قبل الغير تعرضا يسلبه سلطاته الثلاث من الاستعمال، الاستغلال والتصرف، وتلعب دورا كبيرا في حماية ورد الاعتداء الواقع على الملكية، وللتمكن من دراستها لابد من التطرق الى شروط و ميعاد رفعها و حجية الحكم الفاصل فيها² على النحو الآتي:

¹ - عمر بن سعيد، عن الاثبات، منظمة المحامين ناحية باتنة، عين مليلة، دار الهدى للطباعة والنشر، العدد الأول، 2005، ص79.

² - حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص79.

1- شروط رفع دعوى منع التعرض:

لرفع دعوى منع التعرض لابد من تحقق الشروط العامة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في المواد 13 من قانون الاجراءات المدنية وما بعدها، اضافة الى ذلك يستلزم شروطا خاصة تتمثل فيمايلي:

- أن يكون لرافع الدعوى بحوزته سند مثبت للملكية.
 - أن يكون هناك تعرضا للمالك في ملكيته بغض النظر عن التعرض ماديا أو قانونيا.
 - أن يكون التعرض يجرمه من أحد سلطاته الثلاثة (الاستعمال، الاستغلال، التصرف).
- 2- ميعاد رفع دعوى منع التعرض:

على غرار ميعاد رفع دعوى منع التعرض في الحيازة و الذي حدده المشرع الجزائري في نص المادة 820 من القانون المدني بسنة يبدأ حساب تقادمها من تاريخ وقوع الاعتراض، لم يحدد أجلا يتقدم به المالك في دفع التعرض عن ملكيتهن فالأشكال الغير مترابط لا تشكل تعرضا واحدا حتى لو كان يباشرها شخص واحدا،¹ كما أنه اذا امتدت أعمال التعرض الى سلب الملكين بإمكان المالك تعديل دعواه الى دعوى الاستحقاق.

3- حجية الحكم في دعوى منع التعرض:

يصدر القاضي بناء على المعطيات أو المرفقات الواردة في الملف أو استنادا الى ما اتخذه من إجراءات التحقيق، كوجود محضر اثبات حالة للتعرض محرر من طرف المحضر القضائي بأمر من رئيس المحكمة المختصة إقليميا أي الواقع في دائرة اختصاصها الاعتراض.

في حالة عدم وجود دليل لإثبات التعرض يقوم القاضي بإصدار حكم يقضي بتعيين خبير يثبت التعرض القائم على أرض المدعي بعد اثباته للملكية بسند رسمي مشهر، ليقوم بعدها الخبير بمعاينته عقار المدعي للتأكد من مدى وجود تعرضا ماديا أم لا، وبعدها يودع الخبرة على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة.

¹ - سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائري، دار النشر للطباعة والتوزيع، 2006، ص135.

بعد ثبوت التعرض يصدر القاضي حكم قابل للطعن يقضي بإلزام المدعى عليه بعدم التعرض للمدعي في ملكيته مع تحميله المصاريف القضائية فيما بينها مصاريف الخبرة.

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة في حالة تعرض صاحب الملكية لتعرض مادي يتمثل في شروع الغير للقيام بأعمال جديدة على ملكيته من شأنها تهديد صاحب الحق في ملكيته و حرمانه منها، كقيام شركة عقارية ببناء عمارات على قطع أرضية تؤول الى أصحابها بموجب سندات رسمية مشهورة أو عن طريق الحيازة،¹ وللتطرق لهذه الدعوى لابد من دراسة كل من شروطها، ميعاد رفعها والحكم الفاصل فيها على النحو الآتي:

1-شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة:

لرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة لابد من تحقق الشروط العامة لرفع الدعاوى المنصوص

عليها في المواد 13 من قانون الاجراءات المدنية وما بعدها، اضافة الى ذلك يستلزم شروطاً خاصة تتمثل فيمايلي:

أ- ثبوت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة: ان نقطة الاختلاف بين هذه الدعوى ودعوى منع التعرض هي أن هذه الدعوى الأخيرة يكون التعرض فيها قد انتهى، أما في هذه الدعوى يتم مباشرتها أمام القضاء الا عند شروع الغير فيها على ملكية صاحب الحق، أما فيما يخص اثبات واقعة الأعمال الجديدة تكون عن طريق محاضر اثبات الحالة المحررة من طرف المحضرين القضائيين، أو بعد تعيين الخبراء بموجب أحكام قضائية، كما أنه بإمكان القاضي الخروج الى عين المكان للمعاينة وذلك راجع للسلطة التقديرية للقاضي.

ب- قيام حالة الاستعجال القائمة: لقيام دعاوى وقف الأعمال الجديدة لا بد من توفر عنصر الاستعجال القائم والمعرض للخطر لصاحب الملكية العقارية، فباعتبار الأعمال الجديدة تهديد لصاحب الحق يلزم اجراء وقائي يقضي برد الاعتداء الواقع على الملكية وتبقى

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 81.

مصلحة المالك ذات طابع استعجالي لابد النظر فيها من قبل الجهات القضائية المختصة حتى لا تتم هذه الأعمال وفي حال تمامها ما على الملك الا تعديل دعواه الى دعوى منع التعرض.¹

2- ميعاد رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة:

لم يحدد المشرع الجزائري أجلا تتقدم به هذه الدعوى الا أنه خلال التطرق لهذه الدعوى اتضح لنا أنه لا يمكن مباشرتها أمام القضاء بعد انتهاء الأشغال الجديدة القائمة على ملكية صاحب الحق، بل لابد من مباشرتها خلال الشروع في القيام بها.

3- حجية الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة:

ان الحكم الفاصل في دعوى وقف الأعمال الجديدة قد يقضي بالسماح باستمرارها أو يقضي بوقفها،² في الحالة التي يقضي فيها الحكم بإلزام المدعى عليه بوقف الأعمال الجديدة، ما على هذا الأخير الا رفع دعوى الملكية واثباتها، وللقاضي الحق في الأمر بإزالتها كلياً أو جزئياً، أما في الحالة التي يصدر فيها الحكم لصالح المدعى عليه فما عليه الا الاستمرار في الأعمال التي شرع فيها وعلى المدعي تحمل المصاريف القضائية.

في بعض الأحيان يحوز المدعي سند رسمي يثبت ملكيته الا أنه يخسر دعواه المتعلقة بوقف الأعمال الجديدة مع ثبوت الشروع فيها من طرف المدعى عليه، فهذه الأشغال قد تكون في اطار المنفعة العامة وتتميز بعنصر الاستعجال كتوصيل الكهرباء الى مناطق الظل، فما على المدعي حينها الا المطالبة بالتعويض أمام القسم المدني.³

¹ - عدلي أمير خالد، الحماية المدنية و الجنائية بوضع اليد على العقار، نشأة المعارف مصر، 1992، (دط)، ص 113.

² - حسين الطاهري، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية، دار ربحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، الطبعة الأولى، ص 56.

³ - نسخة مرفقة من حكم قضائي صادر عن محكمة الشريعة يقضي بإلزام المدعى عليهم عدم التعرض الى شركة الكهرباء والغاز في مشروعها.

الفرع الثاني: دعاوى الحيازة ودورها في حماية الملكية العقارية الخاصة:

ان التمسك بالملكية بناء على الحيازة يتم في التشريع الجزائري عن الطريق المطالبة القضائية أو عن طريق دعوى استرداد الحيازة، وكل من دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة لا يعملان على حماية الملكية فقط بل يمتدان الى حماية الحيازة كذلك.

لقد وضع القانون الحائز في موضع ممتاز لحماية حيازته و دفع أي تعرض قانوني أو مادي يواجهه، كما يعد كل من الاعذار والإنذار والدعاوى القضائية تعرضا قانونيا للحائز طبقا لقرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2018/06/25 والذي يقضي مبدأه بما يلي " يشكل الاعذار والانذار والدعوى القضائية تعرضا قانونيا".¹

لقد وضع القانون الحائز في موضع ممتاز لحماية حيازته و دفع أي تعرض قانوني أو مادي يواجهه، وذلك من خلال دعاوى الحيازة الثلاثة التي يعرضها أمام الجهات القضائية المختصة و تتمثل فيما يلي:

أولاً: دعوى استرداد الحيازة:

دعوى استرداد الحيازة في نظر التشريع الجزائري هي دعوى يرفعا الحائز أو من ينوبه ضد كل من ينتزع منه الحيازة أو من يخلفه سواء كان بحسن نية أو انتزعا منه عن طريق القوة و الغصب،² وللحائز الأصل الحق في رفع دعواه حتى ولو كانت في يد حائز عرضي، كما تعتبر الحاضنة حائزة حيازة عرضية وتزول حيازتها بسقوط الحضانة عنها وهذا طبقا لما جاء به الاجتهاد القضائي.³

¹ - القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تحت رقم 1116122 بتاريخ 2018/06/25 و الذي يقضي مبدأه بـ " يشكل الاعذار والانذار والدعوى القضائية تعرضا قانونيا"، المجلة القضائية، العدد 2، 2018، ص 57.

² - المادتين 817 و 819 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

³ - قرار رقم 1095549 الصادر بتاريخ 2018/03/15 عن الغرفة العقارية - المحكمة العليا -، المجلة القضائية، العدد 1، 2018، ص 61.

شرعت هذه الدعوى لحماية الحائز من أعمال الغصب وتقوم قانونا على رد الاعتداء الغير مشروع، وعلى رافع الدعوى أن يكون حائزا حيازة تتطابق مع أحكام الحيازة من هدوء واستمرار وأن تكون ظاهرة.

1- شروط قبول دعوى استرداد الحيازة:

أ- أن تكون حيازة مادية وثابتة حال وقوع الاعتداء، لأنه لا اعتبار للحيازة المعنوية كالانتفاع بحق الارتفاق على ملك الغير، كما أنه يجب على المدعي أن يثبت أن حيازته خالية من العيوب و غير غامضة أي أنها مستمرة وهادئة وعلنية، و لا يشترط أن يكون رافع الدعوى صاحب الحق فقد يكون حائز عرضي لحساب غيره كالمستأجر أو الحارس القضائي وما يشبه ذلك.¹

ب- يجب رفع هذه الدعوى خلال سنة يبدأ سريانها من تاريخ فقدان الحيازة إلا أن المشرع استثنى مايلي:

- يمكن رفعها بعد تقادمها اذا أثبت صاحب الحق ان الفقدان كان غير واضحا.

- يمكن رفعها بعد تقادمها اذا أثبت صاحب الحق أن نية الغصب من طرف الغير غير واضحة فيبدأ سريان التقادم من تاريخ وضوح النية.²

2- الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة:

اذا فقد المدعي حيازته غصبا أو عن طريق الاختلاس، في هذه الحالة يقضي الحكم بالزام المدعى عليه بردها للمدعي مع ارجاعها الى الحالة التي كانت عليها اذا طرأ تغيير، مع امكانية الزامه بدفع تعوضا أو غرامة عن الأضرار التي لحقت بصاحب الحق خلال فقدانه لحيازته.³

¹ - يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الاردن، الطبعة الاولى، 2001، ص164.

² - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص919.

³ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص919-920-921.

أما إذا انتزعت منه بالقوة هنا كذلك يقضي الحكم بردها للمدعي وردها في الحالة التي كانت عليها قبل الانتزاع كما في الحالة الأولى، إلا أن ردها هنا تكون مادية مؤقتة دون الفصل في من تحقق له الحيابة القانونية.

ثانيا: دعوى منع التعرض:

دعوى منع التعرض هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير لدفع أي اعتراض مادي أو

قانوني سواء كان مباشرا أو غير مباشرا، وهي الدعوى التي تهدف لحماية الحيابة الأصلية.¹

1- شروط قبول دعوى منع التعرض: تتمثل فيما يلي:

أ- وجود حيابة قانونية:

لا يكفي وجود تعرض مادي أو قانوني ليباشر صاحب الحق دعواه، بل لابد من أن يكون حائزا حيابة أصلية لا عرضية على عكس ما هو موجود في دعوى استرداد الحيابة التي تجيز لرافع الدعوى أن يكون حائزا عرضيا.²

كما يجب أن تقع الحيابة على العقارات التي لم تخضع للمسح، اضافة الى ذلك أخرج الاجتهاد القضائي المساحات الخضراء التي تعتبر من المرافق العامة أو الأجزاء المشتركة من مجال الحيابة حتى و ان تحصل الحائز على ترخيص من البلدية باعتبارها المسيرة للمساحات الخضراء.³

¹ - أحمد خليل، أصول المحاكمات المدنية، بيروت لبنان، الدار الجامعية للطباعة والنشر، سنة 2000، ص 220.

² - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 931.

³ - قرار رقم 1306047 الصادر بتاريخ 2019/02/14 عن الغرفة العقارية - المحمة العليا-، المجلة القضائية،

العدد 01، 2019، ص 53.

ب- ميعاد رفع الدعوى:

طبقا لنص المادة 820 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري حدد ميعاد رفع دعوى منع التعرض بسنة يبدأ سريانها من تاريخ التعرض للحيازة أي من تاريخ وقوع الاعتداء.¹

ان نكران الحيازة تصرف سلبي، فاذا اعترض أحد الشركاء في الحيازة على حيازة أحد شركائه أو كلهم بالنكران، بدأ سريان أجل السنة لرفع دعوى منع التعرض من تاريخ اكتشاف التعرض لا من تاريخ العرض نفسه.

2- الحكم الصادر في دعوى منع التعرض:

يحكم لصالح المدعي أي الحائز في حال توافر شروط دعواه، بالزام المدعى عليه لعدم التعرض لحيازة المدعي و الزامه بتحمل كل من المصاريف القضائية ، ويجوز للقاضي الزام المدعى عليه بدفع غرامة و تعويض عن الضرر الذي أصاب الحائز خلال التعرض لحيازته.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

و هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد كل شخص قام بالتعرض لحيازته من خلال الشروع في القيام بأشغال جديدة، وتختل هذه الدعوى عن الدعاوى السابقة لأنها ترفع أمام القسم الاستعجالي نظرا لموضوعها الذي يقوم على عنصر الاستعجال و تعرض الحيازة للخطر المحتمل جراء عدم رد الاعتداء.²

1- شروط قبول دعوى وقف الاعمال الجديدة:

باعتبار أن هذه الدعوى تهدف الى دفع الاعتداء الذي يتعرض له الحائز فوق العين محل الحيازة، فلا بد من توفر بعض الشروط فضلا عن توفر الحيازة القانونية:

¹ - راجع نص المادة 820 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

² - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 135.

- أن يكون هناك شروعا فعليا في الاعمال الجديدة، ولا أن تكون قد تمت لانه يترتب عن انتهاء الاعمال الجديدة عدم امكانية الحائز رفع هذه الدعوى و ما عليه الا رفع دعوى منع التعرض.

- يجب رفع هذه الدعوى خلال سنة من تاريخ بداية الاعمال الجديدة، والا تقادمت هذه الدعوى.¹

2- الحكم الصادر في دعوى وقف الاعمال الجديدة:

طالما استوفت دعوى وقف الاعمال الجديدة شروطها يقتصر حكم القاضي على وقف بداية الاشغال الجديدة، والزام المدعى عليه بعدم الاستمرار في اعماله، وللمدعي الحق في الاستئناف خلال 15 من صدور الامر الاستعجالي اذا كان الأمر ليس لصالحه.

الفرع الثالث: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية:

من خلال هاته الدعاوى السابقة يصبح لكل من تعرضت حيازته لأي اعتداء سواء كان مادي أو قانوني أن يباشرها لحمايتها، مع بقاء حقه في مباشرة دعاوى الملكية باعتباره مالكا، ان لم يفلح في دعوى الحيابة على أساس عدم جواز الجمع بين الدعوتين، ونظرا لصعوبة هذه القاعدة وتشعبها لابد من التطرق الى الأطراف الملزمة بالتقيد بهذه القاعدة:

أولا: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيابة تلزم المدعي:

طبقا لنص المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: «لا تقبل دعوى الحيابة ممن سلك طريق دعوى الملكية»²، فانه في الحالة التي يجمع فيها المدعي بين كل من دعوى الحيابة والملكية، يترتب عليها سقوط دعوى الحيابة، وبالتالي تسقط دعوى الحيابة كل ما تحققت صور الجمع بين الدعوتين، يمكن حصر حالات هذه القاعدة التي تلزم المدعي في الاتي:

¹ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 943-944.

² - المادة 529 من الأمر 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري، ج.ج.ج، العدد 47.

1- استناد المدعي في دعوى الحيازة على أصل الحق:

في هذه الحالة يلجأ المدعي لرفع دعوى الحيازة ويؤسسها على أصل الحق، كأن يرفع دعوى الحيازة ويستند من أجل اثبات وجودها إلى أسباب الملكية، كالذي يرفع دعوى استرداد الحيازة ويستند في تبرير دعواه للملكية على اعتبار أن العقار الذي يحوزه يعود إليه بموجب

عقد كعقد البيع أو الهبة.....، فيكون المدعي هنا قد جمع بين الدعوتين مما يترتب عليه سقوط دعوى الحيازة وعلى القاضي الفصل في دعوى الملكية المتبقية.¹

2- المدعي يرفع دعوى الحيازة وقبل الفصل فيها يرفع دعوى الملكية:

يبادر المدعي إلى رفع دعوى الملكية بعد أن رفع دعوى الحيازة، ففي هذه الحالة يكون قد جمع بين الدعوتين، ويعد أنه تنازل ضمناً عن دعوى الحيازة، ما على القاضي حسنها أن يقضي بعدم قبول دعوى الحيازة والفصل في دعوى الملكية.²

3- المدعي يرفع دعوى الملكية ثم دعوى الحيازة:

يقوم المدعي برفع دعوى الملكية وقبل الفصل فيها يبادر برفع دعوى الحيازة، فيترتب عن هذه القاعدة عدم قبول دعوى الحيازة حتى ولو تم الفصل في الدعوى الأولى.

ثانياً: قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة تلزم المدعي عليه:

تنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: «لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائياً في دعوى الحيازة، وإذا خسرها فلا يجوز أن يطالب بالملكية، إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده.

¹ - فريدة محيي زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر، سنة 2000، نص 324.

² - محمد المنجي، الحيازة منشأة المعارف، الطبعة الثانية، سنة 1985، ص 110.

ومع ذلك إذا كان تأخير التنفيذ راجعا الى فعل المحكوم له، فإنه يجوز للقاضي الفاصل في دعوى الملكية أن يحدد أجلا للتنفيذ ويقبل دعوى الملكية بعد انقضاء هذا الأجل»¹، فطبقا لهذه القاعدة سوف أتطرق الى أثارها بالنسبة للمدعى عليه كالاتي:

1- عدم جواز التمسك بالدفع المستمدة من أصل الحق:

إذا رفعت على المدعى عليه دعوى الحيازة لا يمكن له أن يستند في دفعه بأصل الحق، كأن يتمسك في دفع بأنه هو صاحب الحق وأنه هو المالك الحقيقي للعقار المتنازع عنه بغض النظر عن السند الذي يستند اليه، لأن في هذا جمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.²

2- عدم جواز رفع دعوى الملكية قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ حكمها:

لا يستطيع لمن رفعت عليه دعوى حيازة أن يرفع دعوى الملكية الا بعد الفصل وتنفيذ الحكم الفاصل فيها، فاذا سلب المدعى عليه الحيازة فيجب عليه ردها للمدعي، وإذا تعرض له ما عليه الا إزالة التعرض، إذا شرع في الاعمال الجديدة فيتعين عليه التوقف، أما إذا كانت الدعوى المرفوعة هي دعوى ملكية فان المدعى عليه يستطيع أن يرفع دعوى الحيازة سواء كان سبب الحيازة سابقا او لاحقا على رفع دعوى الملكية وهذا بخلاف المدعي في دعوى الملكية فإنه لا يستطيع رفع دعوى الحيازة الا إذا كان سبب هذه الدعوى لاحقا لرفع دعوى الملكية.³

ثالثا: قاعدة عدم جواز الجمع تلزم القاضي:

ان هذه القاعدة تلزم المدعي والمدعى عليه من جهة وتلزم القاضي من جهة أخرى، حيث تنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: «لا يجوز للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة، أن تفصل في الملكية».⁴

¹ - المادة 530 من الأمر 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مصدر سابق.

² - محمد المنجي، مرجع سابق، ص111.

³ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص962.

⁴ - المادة 827 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

حيث نستنتج من النص السابق الذكر أن القاضي المختص لا يجوز له التطرق الى أصل الحق إذا كانت الدعوى المطروحة هي دعوى الحيازة، لأن دعوى الحيازة تهدف الى حماية الحيازة ذاتها مجردة من أصل الحق، والقانون يفصل بين حماية الحيازة وحماية الملكية فلا يجب الخلط بينهما.

كما أنه يمنع على القاضي أن يفحص مستندات الملكية على سبيل الاستئناس للوصول الى ما يثبت الحيازة في دعوى الحيازة، على عكس ما يقوم به قاضي الأمور المستعجلة فهو يقوم بفحص المستندات على سبيل الاستئناس للوصول الى مدى تحقق عنصر الاستعجال، ولا يمكن للقاضي أن يمس أصل الحق في منطوق الحكم الصادر في دعوى الحيازة.¹

¹ - عمر زودة، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، عدد 4، سنة 1992، ص 135.

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة:

ان الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة عادة لا تكون كافية مقارنة مع جسامه الاعتداء الواقع عليها، لذلك تدخل المشرع الجزائري وأضفى عليها جزاءا جزائيا لمواجهة الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، وذلك يعود لأسباب كثيرة منها كثرة النزاعات المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية، لذلك يمكن اعتبار أن حمايتها عن طريق التشريع الجزائي يعد استثناءا عن القواعد العامة والعقوبات الجزائية لا تطبق الا في حالة المساس الخطير بالملكية والأصل هو لجوء صاحب الحق الى القضاء المدني.

رغم النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية الخاصة سواء في قانون العقوبات من تجريم التعدي على الملكية العقارية وبعض الجرائم الأخرى التي تصدى لها ضمن القوانين الخاصة، الا أنه لم يكتفي بها فنظم جانبا اجرائيا لحمايتها من خلال تنفيذ الاحكام التي تقضي بالإخلاء وفقا لبعض الإجراءات الخاصة.

سنتناول في هذا المبحث كل من الجانب الموضوعي لحماية الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) وكل من الجانب الاجرائي لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجانب القانوني للحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة:

تعتبر الحماية الجزائية وسيلة أكيدة للمحافظة على الملكية العقارية الخاصة من كل الانتهاكات والاعتداءات الواقعة عليها، ولقد أورد المشرع الجزائري تجريم التعدي على الملكية العقارية ضمن قانون العقوبات طبقا لنص المادة 386 منه،¹ الا أنه لم يحصر تجري التعدي ضمن قانون العقوبات فقط بل أفرد عدة نصوص أخرى تتصدى للاعتداء على حق الملكية، لذلك سنتطرق الى كل من تجريم التعدي على الملكية العقارية والجرائم الأخرى وفقا لقانون العقوبات والقوانين الخاصة.

¹ - المادة 386 من القانون رقم 04/82 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ 13 فبراير 1982، يعدل ويتمم الامر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج.، العدد 7، الصادرة في 22 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ 16 فبراير 1982، وتم استدراكه في الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 18 صفر 1403 الموافق لـ 4 ديسمبر 1982.

الفرع الأول: تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

لم يعرف المشرع الجزائري الجريمة بوجه عام بل ترك المجال للفقهاء الذي عرفها بأنها كل نشاط خاص للإنسان يفرض له القانون عقابا سواء كان هذا النشاط اجابيا كالقيام بفعل مجرم أو سلبيا بالامتناع عن فعل، وتحدد عقوبات الجرائم ضمن قانون العقوبات والقوانين الخاصة.¹

ان جريمة التعدي على الملكية العقارية هي القيام بانتزاع عقار مملوك للغير عن طريق الخلسة والتدليس ونص المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات على: «يعاقب كل من انتزع عقار مملوك للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريق التدليس أو الكسر من عدة أشخاص مع حمل سلاح

ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الى عشر (10) سنوات والغرامة من 20.000 دج الى 100.000 دج.»

يتضح لنا من نص المادة السالفة الذكر ان المشرع الجزائري حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية في جريمة واحدة، ولكنه أورد نصوصا أخرى تهدف الى حماية العقارات من أي اعتداء، وإذا كانت هذه المادة هي الإطار العام لمفهوم الكافل للحماية الجزائية للملكية العقارية فلا بد من التطرق لها ودراسة جريمة التعدي على الملكية من أركانه والعقوبة المقررة لها مع ظروف تشديدها.

أولا: العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة:

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة وعناصرها الخاصة، ونقصد بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام أية جريمة بصفة عامة وتتمثل فيما يلي:

¹ - عبد المالك جندي، الموسوعة الجزائرية، دار العلم، لبنان، بيروت، 1999، الجزء الثالث، (دط)، ص 03.

1-الركن الشرعي لجريمة التعدي: طبقا لنص المادة الأولى من قانون العقوبات التي تنص على «لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون»، وهذا الركن في جنحة التعدي على الملكية العقارية هو نص المادة 368 من نفس القانون السالف الذكر.

2-الركن المادي لجريمة التعدي: ويتمثل في فعل الاستيلاء على الملكية العقارية أو على جزء منها دون موافقة المالك، وهو الفعل الذي يجعل المعتدي مسيطرا على العقار سيطرة فعلية ليصبح تحت يده وتصرفه كمشغل مسكن مثلا.¹

3-الركن المعنوي لجريمة التعدي: قد يتحقق الركن المعنوي بصورة القصد العام التي تتمثل في علم المدعى عليه أن الملكية المراد الاستيلاء عليها مملوكة لغيره أو لدى حيازة غيره، بينما يتحقق القصد الخاص لدى المدعى عليه متى توفرت لديه نية تملك العقار.²

بالإضافة الى الأركان العامة الواجب توفرها في كل جريمة، اشترط المشرع الجزائري في المادة 368 من قانون العقوبات وجوب توفر ركنين يتمثلان في: انتزاع عقار مملوك للغير واقتران الانتزاع بالخلصة والتدليس وهي كالأتي:

أ- انتزاع عقار مملوك للغير:

لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية المشار اليها في نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري لا بد من تكوين الفعل من عنصرين أساسيين هما الانتزاع وأن يكون العقار محل الانتزاع ملكا للغير وهذا ما سيتم التطرق اليه:

انتزاع العقار: وهو ذلك السلوك الايجابي الذي يقوم به المعتدي على الملكية العقارية، ويكون بالأخذ بالقوة والعنف وبدون رضا المالك،³ وحتى لا يختلط مفهوم الانتزاع مع غيره لا بد أن نفرق بينه وبين نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة له هدف وخدمة

¹ - نجيب نجيمي، جنحة التعدي على الملكية العقارية على ضوء اجتهاد المحكمة العليا، الجزائر-جوان 2009، مقال منشور في الموقع الالكتروني: droit-dz.com، تم الدخول بتاريخ 25 ماي 2022ن على الساعة 12:12.

² - فؤاد ظاهر، جرائم السرقة-اغتنصاب العقار-اساءة الاتمان، الاختلاس-تقليد العلامات الفرقة في ضوء الاجتهاد،ص217.

³ - حمدي باشا،مرجع سابق،ص14.

لصالح العام، حيث أنه يقوم على ضوابط إجراءات يترتب على تخلفها الغاء قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.¹

كما أنه لا يشترط أن يقوم المعتدي بنفسه بالانتزاع بل قد يستعمل غيره في ذلك، فنكون أمام فاعل أصلي وشريك، والشريك في نظر القانون الجزائري يأخذ نفس عقوبة الفاعل الأصلي في الجنايات والجنح دون المخالفات طبقا لنص المادة 1/44 من قانون العقوبات الجزائري،² وهذا الأمر ينطبق على جنحة التعدي على الملكية العقارية.³

لم يفرق المشرع الجزائري بين الفاعل الأصلي والشريك الا من حيث الظروف لشخصية لكل منهما وارتباطهما بظروف التخفيف والتشديد وكذا موانع المسؤولية كالجنون.

لا تقتصر المسؤولية الجزائية على الشخص الطبيعي فقط بل تمتد الى الشخص المعنوي أيضا،⁴ ولا بد أن نفرق بين نوعين من الأشخاص المعنوية فالعامة منها كالدولة، الولاية والبلدية لا يمكن مساءلتها وانما يمكن اللجوء الى القضاء للمطالبة بإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية، أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالشركات والجمعيات يمكن مساءلتها وتمثل عقوبتها في الغرامة، حل الشركة نهائيا أو لمدة محددة، المصادرة، الغرامات التهديدية في حال التأخر عن التعويض وغيرها لأن الأشخاص المعنوية ليست لها أجسام لتحبس.⁵

ولتحقق الانتزاع يجب أن تنتقل حيازة العقار محل الاعتداء الى الجاني بغير وجه قانوني وخلصة ولا يكفي مجرد المرور على العقار أو الدخول اليه ثم مغادرته، بل يجب بقاء الجاني أو الشريك في العقار بنية تملكه رغم علمهم بأنه يؤول الى الغير.

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الجزائر، دار 2006، ص15.

² - تنص المادة 1/44 من القانون رقم 02/84 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ 13 فبراير 1984، يعدل ويتم الأمر رقم 156/66 المتضمن العقوبات الجزائري، ج.ر.ج.ج، العدد 07، الصادر في 22 ربيع القاني 1402 الموافق لـ 16 فبراير 1986، على أنه: "يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة".

³ - إبراهيم الشباسي، الوجيز في قانون العقوبات الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، 1998، (دط)، ص15.

⁴ - المادة 18 مكرر من القانون رقم 02/84 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

⁵ - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص16.

- أن يكون العقار مملوكا للغير:

لكي نكون بصدد جريمة التعدي على الملكية يجب أن يكون العقار مملوكا للغير بموجب سند رسمي مثبت للملكية العقارية خاضع للتسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية، أو أن يكون لدى الغير بموجب حيازة مشروعة كعود الامتياز أو الايجار لذا يستبعد من هذا المجال الحيازة الغير مشروعة أو المتنازع عنها مدنيا.¹

الأصل هو حتى تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية لا بد أن يكون العقار مملوكا للغير وهذا طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، إلا ان قرار المحكمة العلية عن الجرح والمخالفات جاء كاستثناء للأصل وهو أن تقوم هذه الجريمة ضد المؤجر الذي يتعدى على العقار محل الايجار خلال مدة الايجار بتغيير قفل المحل التجاري المؤجر أو غيره من أنواع التعدي ، رغم أنه صاحب الحق والمالك الحقيقي إلا أنه يمنع من حق الاستعمال والاستغلال خلال هاته المدة.²

ب- اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:

رغم أهمية الخلسة والتدليس ضمن أركان جريمة التعدي على الملكية الا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لهما، وترك المجال للفقه والقضاء في ذلك.

الخلسة: هي انعدام عنصر العلم لدى الغير، أما الخلسة في جريمة التعدي على الملكية هي أن يقوم الجاني بالانتزاع دون علم المالك وبعيدا عن أنظاره ودون موافقته، وتختلف الخلسة عن الاختلاس حيث أن الخلسة تعد طريقة احتيالية للقيام بالاعتداء، أما الاختلاس فهو سلوك ايجابي يقوم به الجاني لأخذ أموال الغير.³

التدليس: لقد عرف القرار الصادر من المحكمة العليا التدليس بـ " حيث أن التدليس،العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري يعني اعادة شغل ملكية

¹ - بعبع الهام، حماية الملكية العقارية الجزائرية والمدنية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007، ص125-126.

² - قرار رقم 57534، صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 08/11/1988، المجلة القضائية، عدد2، سنة1993، ص192.

³ - د،حنان ميساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان-

الجزائر، سنة2007، ص292.

الغير بعد اخلائها، وهذه بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"، فالتدليس اذن هو اعادة شغل العقار بعد اخلائه عنوة عن المالك.

ثانيا: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية:

بالرجوع الى نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري نجد أن المشرع الجزائري كيف جريمة التعدي على الملكية العقارية بوصفها جنحة، وذلك يظهر لنا من خلال العقوبة المرتبة كجزاء لارتكابها والمتمثلة في عقوبة الحبس أو الغرامة.

حيث تعد عقوبة الحبس من العقوبات السالبة للحرية الماسة بالحريات الفردية، أقرها القانون كجزاء للجاني على ارتكابه الافعال المجرمة قانونا، وتختلف مدة حبس بحسب الفعل المجرم وتلعب دورا كبيرا في تحديد أوصاف الجريمة طبقا للمادة 5 من قانون العقوبات الجزائري.¹

أما عقوبة الغرامة فقد عرفتها الدكتورة حنان ميساوي على أنها "نوع من العقوبات المالية، التي تمس الجاني في ذمته المالية، ويلزم بموجبها دفع مبلغ من النقود يقدره القاضي وفقا لما ورد في أحكام قانون العقوبات، والتي تختلف من جريمة الى اخرى".²

إذا أصاب المجني عليه ضررا جراء التعدي على ملكيته، للقاضي السلطة التقديرية في تقدير قيمة التعويض ولا يجوز له الزام الجاني بدفع فوق ما يطلبه الطرف المدني.

فبالرجوع الى نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري في فترتها الاولى نجد المشرع الجزائري حدد عقوبة الحبس في هذه الجريمة من سنة الى خمس سنوات والغرامة من 2.000 الى 20.000 دج عقارا مملوكا، نجد هذه الجريمة تصنف ضمن الجرح وفقا لنص المادة 5 من قانون العقوبات الجزائري.³

ثالثا: ظروف التشديد:

1- د/ حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 294.

2- د/ حنان ميساوي، نفس المرجع، ص 295.

3- المادتين 1/386 و 05 من القانون رقم 02/84 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

ظروف التشديد هي بعض الحالات المنصوص عليها قانونا تقترن بفعل الجاني أثناء قيامه بالجريمة، قد تؤدي الى تشديد عقوبته وقد تغير أيضا من وصف الجريمة الى أشدها، الا أنه في بعض الأحيان تتوقف على علم الجاني بها كعلم الشريك بحمل الفاعل الأصلي لسلاح أبيض أثناء القيام بالجريمة لكي تنطبق عليه.

ظروف التشديد في جريمة التعدي على الملكية العقارية أوردها المشرع في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري كما يلي: "و اذا كان انتزاع الملكية وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الى عشر سنوات والغرامة من 10.000 الى 30.000 دج".

طبقا للمادة السالفة الذكر نجد أن المشرع أورد ظروف التشديد لجريمة التعدي على الملكية العقارية لا تغير من وصف الجريمة بل تجعلها جنحة مشددة فقط وهي على سبيل الحصر وتتمثل في:

- ارتكاب الجاني للجريمة ليلا، والليل كظرف تشديد لم يحدد القانون مدته أو ساعة بدايته والذي حدده الفقه من بداية غروب الشمس الى شروقها في اليوم التالي.¹
- اقتران الفعل المجرم بالتهديد الذي هو كل فعل أو قول يبعث في النفس الرهبة والخوف، وهو اكره معنوي يقوم على انذار الغير بالحاق ضرر في انفسهم أو مالههم أو شرفهم.²
- اقتران الفعل المجرم بالعنف والذي يتمثل في فعل ايجابي يقوم على الضرب والجرح العمدي لوصول الجاني لغايته وتحقيق النتيجة الاجرامية للركن المادي لهذه الجريمة، كما قد يؤدي هذا الفعل الى تكوين جريمة اخرى زيادة على جريمة التعدي.³

¹ - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 33.

² - د/حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 249.

³ - د/حنان ميساوي، نفس المرجع، ص 249.

- القيام بالتسلق لتنفيذ الجريمة، فالتسلق يعد ظرفا مشدد في نظر المشرع وقد عرفه في نص المادة 357 من قانون العقوبات الجزائري بما يلي "يوصف بالتسلق، الدخول الى المنازل أو المباني أو الأحواش أو.....، وذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو أية أسوار اخرى".

- ارتكاب جريمة التعدي عن طريق الكسر، والكسر عرفته المادة 356 من قانون العقوبات الجزائري "يوصف بالكسر فتح جهاز من أجهزة الاقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة اخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول الى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول أو في أثاث أو وعاء مغلق".

-يعد التعدد في ارتكاب جريمة التعدي ظرفا للتشديد فيغير من وصفها ويشدد في عقوبتها سواءا السالبة للحرية أو المالية، كما أن حمل السلاح أيضا أثناء القيام بالفعل المجرم يشدد عقوبة حامله و عقوبة شركائه اذا كانوا على علم به.¹

الفرع الثاني: الجرائم الأخرى وفقا لقانون العقوبات والقوانين الخاصة:

تهدف الحماية الجزائية الى دفع الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية وذلك للمحافظة عليها نظرا لأهميتها من الناحية الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية، لذلك لم يكتفي المشرع بنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري التي تعد الاطار العام لهذه الجريمة بل أورد عدة نصوص اخرى نجدها غير مجتمعة في تشريع واحد بعضها ضمن قانون العقوبات واخرى ضمن تشريعات خاصة، لذلك سنتطرق الى الحماية الجزائية التي أضفاها المشرع على الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لما ورد في قانون العقوبات، ثم وفقا لبعض القوانين الخاصة.

¹ - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص35.

أولاً: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في قانون العقوبات:

تختلف أوصاف الجرائم بحسب مقدار العقوبات الأصلية المقررة لكل جريمة، وبالنظر الى الجرائم التي أقرها المشرع لحماية الأملاك العقارية الخاصة نجدها تختلف في تكييفها وذلك نظرا لاختلاف العقوبات المقررة لها، لذلك سندرس كل منها كما يلي:

1- الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة باعتبارها جنائية: وهي كالاتي:

أ- جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن:

باعتبار أن هذه الجريمة من أبشع أنواع الجرائم التي قد تؤدي الى احداث ضررا بالغير كالوفاة أو تسبب لهم عاهات مستديمة،¹ لذلك كیفها المشرع جنائية طبقا لنص المادة 395 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص في فقرتها الأولى على ما يلي: "يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مباني ومسامن أو غرف أو أكشاك ولو متنقلة... وذلك إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن، وعلى العموم في أماكن مسكونة أو معدة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجنائية".

- أركانها:

* الركن المادي: ويتمثل في فعل وضع النار، ولا عبرة بالوسيلة المستعملة أي أنه أية وسيلة تؤدي الى اشعال النار تحقق هذه الركن كالإلقاء عود كبريت،² لأن مجرد اشعال النار عمدا

يترتب عنه قيام جريمة الحرق العمدي سواء ألحقت ضرارا بالغير أو لم تلحق.

* الركن الشرعي: وهو نص المادة 395 من قانون العقوبات الجزائري السالف الذكر.

* الركن المعنوي: يتمثل الركن المعنوي لهذه الجريمة في القصد الجنائي وهو علم الجاني

¹ - عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2007، ص98.

² - الفاضل خمارن مرجع، سابق، ص65.

واتجاه قصده الى احاث حريق.¹

- عقوبتها: تماشيا مع لجنة حقوق الانسان التي أسقطت عقوبة الإعدام، عدل المشرع الجزائري المادة 395 من قانون العقوبات الجزائري وأقر السجن المؤبد هو العقوبة المقررة لجريمة وضع النار في المحلات المسكونة والمعدة للسكن بعدما كانت العقوبة القديمة هي الإعدام.

ب- جريمة حرق المباني غير المسكونة:

تنص المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي: "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات الى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأحوال التالية إذا لم تكن مملوكة له مبني أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك إذا كانت مسكونة أو غير مستعملة للسكن...."، وفقا لما سبق نجد المشرع صنف هذه الجريمة مع طائفة الجنايات وذلك لخطورتها التي قد تسبب في فقدان أرواح الغير.

- أركانها: لقيام هذه الجريمة لابد من توفر أركانها العامة والخاصة المتمثلة فيما يلي:

الأركان العامة:

* الركن المادي: هو الفعل الايجابي الذي يرتكبه الجاني والمتمثل في وضع النار في المحلات الغير مسكونة والغير معدة للسكن، وذلك بكل وسيلة تحقق اشعال النار.

* الركن الشرعي: والمتمثل في نص المادة 395 من قانون العقوبات الجزائري.

* الركن المعنوي: وهو القصد الجنائي المتمثل في علم الجاني بأن العقار المراد حرقه غير مملوك له ويصر على وضع النار فيه.²

¹ - معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب، والاتلاف والحريق، دار المطبوعات الجامعية، مصر، (دط)، (1998)، ص228.

² - المادة 395 من القانون رقم 02/84 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

الأركان الخاصة:

تتميز هذه الجريمة بأركان خاصة وفي حال عدم توفرها لا نكون بصدد جريمة حرق المبنى غير المسكونة وتتمثل فيما يلي:

* أن يكون الشيء المحروق متمثل في مباني، مساكن، غرف، خيم، أكشاك ولو متنقلة، مخازن و ورشات، الحقول المزروعة...أي أن يكون من الأمثلة المذكورة على سبيل الحصر في نص المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري.

* أن تكون الأماكن المراد حرقها غير مسكونة أو غير معدة للسكن.

* أن يكون محل الاحتراق غير مملوك للجاني، إلا أنه يتابع على فعله المجرم اذا ألحق ضررا بالغير جراء اشعاله للنار.¹

-عقوبتها: لقد نص عليها المشرع في نص المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري على أنه يعاقب الجاني بالسجن المؤقت من عشر سنوات الى عشرين سنة وهذا ما يدل على انها

جناية طبقا لنص المادة 05 من قانون العقوبات الجزائري.

وطبق لنص المادة 397 من قانون العقوبات الجزائري نجد المشرع ينص صراحة على متابعة المالك لمحل الاحتراق اذا كان فعله الحق ضررا بالغير وتكون عقوبته بالسجن المؤقت من خمس الى عشر سنوات.

2- الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة باعتبارها من الجنح:

أ- جنحة انتهاك حرمة مسكن:

تنص المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي: "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 1.000 الى 10.000دج وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون

¹ - المادة 396 من القانون رقم 02/84 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل الى عشر سنوات على الأكثر وغرامة من 5.000 الى 20.000 دج¹.

- أركانها:

* **الركن المادي:** يتمثل في الدخول الى منزل أو محل معدان للسكن خلصة أو علنا، أي دون علم صاحب العقار بذلك ودون رضاه، والشروع في ذلك لا يعاقب عليه القانون.

* **الركن الشرعي:** والمتمثل في نص المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري.

* **الركن المعنوي:** وهو القصد الجنائي المتمثل في علم الجاني بأنه يدخل مسكنا أو محلا دون علم أصحابه ودون رضاهم.

- **عقوبتها:** ان العقوبة المقررة لجريمة انتهاك حرمة منزل هي الحبس من سنة الى خمس سنوات وغرامة مالية من 1.000 الى 10.000 دج¹.

أما إذا اقترن فعل الجاني بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل الى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5.000 الى 20.000 دج، ويصبح وصفها

بالجنحة المشددة.

ب- **جنحة التخريب العمدي لجزء من العقار:**

تنص المادة 406 مكرر من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي "يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين وبغرامة من 500 الى 5.000 دج، كل من خربا عمدا أجزاء من عقار مملوكا للغير".

- أركانها:

* **الركن المادي:** والمتمثل في فعل التخريب الذي يعني تعطيل الاستفادة من الشيء، ولا بد أن يكون فعل التخريب واقع على ملك الغير.

¹ - المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

* الركن الشرعي: والمتمثل في نص المادة 406 مكرر من قانون العقوبات الجزائري.

* الركن المعنوي: يتمثل في علم الجاني بأن الجزء من العقار محل التخريب ملكا للغير.

- عقوبتها: طبقا لنص المادة 406 مكرر من قانون العقوبات الجزائري، فإنه فيما يخص العقوبة السالبة للحرية هي الحبس من شهرين الى سنتين، أما العقوبة المالية تتراوح ما بين 500 الى 5.000 دج.¹

ج - جنحة الرعي في ملك الغير:

تنص المادة 413 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة من 500 الى 1.000 دج:

- كل من أطلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير وعلى الأخص في المشاتل أو في الكروم.....أو غيرها المهيأة بعمل الانسان.

- كل من جعل مواشي أو دواب الجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير المبذورة أو التي بها محاصل في أي فصل كان أو تركها تمر فيها.

- كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول".

-أركانها:

* الركن المادي: وهو ذلك الفعل الايجابي المتمثل في ترك المواشي دون تحديد نوعها ترعى أرض يعلم الراعي بأن الأرض ملكا للغير.

* الركن الشرعي: والمتمثل في نص المادة 413 مكرر من قانون العقوبات الجزائري.

* الركن المعنوي: وهو القصد الجنائي المتمثل في علم الجاني بأن الأرض لسيت ملكه ويترك مواشيه أو دواب الجر التابعة له وغيرها أن تمر عليها.

¹ - المادة 406 من القانون رقم 02/84 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

-عقوبتها: لقد جاء في نص المادة 413 من قانون العقوبات الجزائري سالفه الذكر بأن عقوبة الراعي الذي يترك مواشيه ترعى في ملك غيره بالحبس من ستة أشهر الى سنتين مع غرامة مالية تتراوح ما بين 500 الى 1.000دج.

3-الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة باعتبارها مخالفة:

فيما يخص المخالفات المتعلقة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة نجد المشرع أورد مخالفة واحدة تتمثل في جريم هدم أو اصلاح بناء دون اتخاذ الاحتياطات، حيث انه عند القيام بأعمال الترميم أو الهدم لابد من حيازة صاحب الاشغال لرخصها يستلمها من الهيئات المختصة، لتتمكن هذه الأخيرة بفرض رقابتها بهدف التصدي الى الحوادث التي قد تقع خلال عمليات البناء أو الهدم.

-أركانها:

* الركن المادي: وهو القيام بأعمال الترميم أو الهدم دون اتخاذ واجبات الحيطة والحذر.¹

* الركن الشرعي: والمتمثل في نص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات الجزائري.

* الركن المعنوي: وهو ذلك القصد المتمثل في عدم تولي الحيطة والحذر او عد القيام بالإجراءات اللازمة، مما يؤدي الى الاضرار بالغير.²

-عقوبتها: تنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات عل أنه "يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل الى شهرين وبغرامة تتراوح ما بين 100 الى 1000دج كل من:.....

أقام أو أصلح أو هدم بناء بدون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتفادي الحوادث".

¹ - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص106.

² - المادة 441 مكرر من القانون رقم 02/84 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، مصدر سابق.

ثانيا: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة في القوانين الخاصة:

لم يحصر المشرع الجزائري جرائم التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات فقط بل ترك المجال واسعا للتشريعات الأخرى التي جرمت التعدي على الثروة العقارية من خلال نصوص خاصة نتطرق إليها فيما يلي:

1/الجرائم المستحدثة بالقانون 15/08:

لوضع حد للفوضى العمرانية ولحماية الثروة العقارية عمل المشرع الجزائري على استحداث القانون 15/08 المؤرخ في 03/08/2008 والمتعلق بمطابقة البناءات العامة لمعايير البناء، وجاء بجرائم وعقوبات جديدة، نتناولها فيما يلي:

أ- جريمة البناء بدون رخصة:

حتى يتمكن أي شخص من البناء لابد عليه الحصول على رخصة بناء من الهيئات المختصة وفقا للإجراءات القانونية، والتي تشرف الهيئة المختصة على مدى إمكانية منح هذه الرخصة باعتباره مالكا للأرض أم لا، وهذا الاجراء يهدف الى حماية الملكيات العقارية، والوعاء العقاري من البناء الفوضوي.

فالبناء بدون رخصة تعد من أخطر الجرائم الواقعة على الملكية العقارية، لذلك أورد المشرع في نص المادة 74 من هذه القانون على معاقبة كل من ينشئ بناية بدون رخصة بالحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين 100.000 الى 1.000.000 دج.¹

وفي حالة العود بمضاعفة تشدد العقوبة بالضعف.

ب- جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناء بدون رخصة:

لم يجرم المشرع الجزائري تشييد البناء بدون رخصة فقط بل حتى المحاولة في ذلك يعاقب عليه قانونا وفقا لنص المادة 79 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات العامة لمعايير البناء والتي تنص على معاقبة كل من يشيد أو يحاول أن يشيد بناية دون رخصة

¹ - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص106-107.

بعقوبة مالية تتراوح فيما بين 50.000 الى 100.000دج، وفي حالة العود يخضع مرتكب الجريمة لعقوبة سالبة للحرية تتمثل في الحبس من ستة أشهر الى سنة مع مضاعفة الغرامة.

2/ الجرائم المستحدثة في قانون التهيئة العمرانية:

بالرجوع الى قانون التهيئة العمرانية نجد أن المشرع الجزائري ينص على جريمة واحدة وهي تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفوضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، فأى شخص يقوم بأشغال البناء يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفوضها القانون كالحصول على رخصة بناء من الجهات الإدارية قبل الشروع فيها،¹ فطبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 22/90 نجد المشرع ينص على معاقبة كل شخص لبنائه بدون رخصة بعقوبة مالية تتراوح بين 3000 الى 300.000دج ، وفي حالة العود يعاقب بالحبس من شهر الى ستة أشهر.

3/ الجريمة المستحدثة في قانون الصيد:

بالرجوع الى القانون رقم 04-07 المؤرخ في 14/09/2004 المتعلق بالصيد في الجزائر ، نجد أن المادة 31 منه تنص في فقرتها الاولى على أنه لا يجوز لأي كان الصيد في ملك غير دون رخصة.

حيث نص المشرع كذلك في نفس القانون في المادة 91 على ما يلي: "يعاقب كل من يمارس نشاط الصيد في ملك الغير دون ترخيص بذلك بغرامة من 10.000 الى 50.000دج".²

حتى نكون بصدد هذه الجريمة لابد من توفر ما يلي:

-قيام الجاني بالصيد دون تحديد الوسائل المستعملة كالأسلحة، كلاب الصيد.....

¹ - المادة 77 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01/09/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر 1990.

² - المادتين 31 و 91 من القانون رقم 04-07 المؤرخ في 14/09/2004 والمتعلق بالصيد في الجزائر.

- أن تتم عملية الصيد فوق ملك الغير فاذا كان الصيد فوق ملك الجاني فلا جريمة لذلك
الا اذا كانت تستوجب عملية الصيد رخصة.

- عدم موافقة مالك الأرض لأفعال الجاني التي يمارسها فوق أرضه.

أما فيما يخص ظروف التشديد فلقد نص المشرع في نص المادة 100 منه على مضاعفة
العقوبة في حالة العود.¹

المطلب الثاني: الجانب الاجرائي للحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة:

عادة ما يكون هناك فراغ قانوني في بعض النصوص التشريعية، لذلك يلجأ القاضي الى
الاعتماد على الفقه أو الاجتهادات القضائية، ومن بين المواد التي نجد فيها فراغا قانونيا
هي المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري التي لم يحدد فيها المشرع المقصود
بالتدليس والخلسة في التعدي على الملكية العقارية، لذلك جاء الاجتهاد القضائي للمحكمة
العليا والذي كان له دورا هاما في سد النزاعات الموجودة في نصوص قانون العقوبات.

حيث جاء في حيثيات القرار رقم 52971 المؤرخ في 17/01/1989 والصادر عن
المكمة العليا على أنه: "حيث انه كن يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة
386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطرق التدليس،
هذه وخاصة ان المادة 386 من قانون العقوبات تهدف الى أساس الى معاقبة أولئك
الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون اخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني
مبلغ تبليغا قانونيا".²

وفقا لما سبق نجد أن الاجتهاد القضائي ينص على توافر عناصر جريمة التعدي على
الملكية العقارية والمتمثلة فيما يلي:

¹ - المادة 100 من القانون رقم 04-07 المؤرخ في 14/09/2004 والمتعلق بالصيد في الجزائر .

² - القرار رقم 52971 المؤرخ في 17/07/1989 الصادر عن م ، والمشار اليه في كتاب عمر حمدي باشا، مصدر
سابق، ص89.

الفرع الأول: الطرد من العقار بموجب حكم قضائي:

هناك فرق بين دعوى الطرد ودعوى الاخلاء حيث هذه الأخيرة يباشرها صاحب الحق اذا كان من يشغل عقاره يملك سند قانوني كمنحه حق الانتفاع لمدة معينة أو المؤجر ضد المستأجر لعدم تسديده الأجرة بعد فوات المدة المحددة، أما دعوى الطرد فهي تلك التي يباشرها صاحب الحق ضد كل من يشغل عقاره دون أي سند قانوني كطرد المستأجر من العقار بعد انتهاء عقد الايجار.

فالحكم المدني أو الاستعجالي لا بد أن يكون نهائي يقضي بالطرد لوضع حد ضد المدعى عليهم المعتدين على العقار، ويعتبر حكم نهائي مادامت المحكمة قد فصلت في الملكية واستقذت جميع طرق الطعن العادية والغير عادية، ما عدا الطعن لانه لا يوقف التنفيذ طبقا لنص المادة 361 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

كما أن صدور حكم من الجهات القضائية يقضي بطرد المعتدي من العقار لا يكفي اذ لا بد من إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ والتي يجب أن تتم بصورة قانونية بعد مباشرة التنفيذ بالوسائل الودية.¹

اذا لم يتم الطرد بالطرق الودية و بعد انتهاء المدة المحددة بشهرين يحضر المحضر القضائي محضر يتعلق بعدم جدوى محاولة الطرد، وبعدها يطلب من وكيل الجمهورية المختص إقليميا تسخير القوى العمومية.²

الفرع الثاني: حالة عودة المنفذ عليه لشغل المكان بعد تنصيبه:

في منظور المحكمة العليا تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية إذا تم التعدي بعد صدور حكم يقضي بالطرد أو الاخلاء وتم تبليغه وتنفيذه، فان عودة المعتدي بعد ذلك هو ما يجعل جريمة التعدي قائمة، جاء في قرار رقم 1526633 الصادر عن المحكمة العليا.

¹ - عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 86.

² - عمر حمدي باشا، م س، ص 91-92.

«من المستقر عليه في قضاء المحكمة العليا أنه كي تقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي ويتم تنفيذه بتتصيب الطرف المدني في ذلك العقار ويتم عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار واستمراره في التعدي»¹.

لذلك جاز لصاحب الحق أو المدعي في حالة عودة المدعى عليه الى العقار أن يرفع دعوى أمام القضاء الجزائي بشرط أن يرفق شكواه بالحكم أو القرار المدني الذي يقضي بالطرد مع ارفاق محضر تتصيب الطرف المدني في عقاره.

¹ - أحسن بوسقيعة، شرح قانون العقوبات مدعم بالجهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 146.

خلاصة الفصل الأول:

نظرا لأهمية الملكية العقارية الخاصة داخل المجتمع وكثرة الجرائم من خلال الاعتداءات التي توقعها الأشخاص المعنوية والطبيعية عليها، أحاطها المشرع بضمانات باعتبارها حق من الحقوق الواجب حمايتها، وهذه من أجل الحفاظ على السكينة والطمأنينة داخل المجتمع وحفظ النظام العام والأهم هو الحفاظ على الوعاء العقاري باعتباره ثروة تعود بالمنفعة على العديد من القطاعات وأهمها القطاع الاقتصادي.

تتمثل الضمانات السابق ذكرها في وسائل الحماية المدنية والجزائية، ففي الحماية المدنية أقر المشرع على حماية الملكية والحيازة من خلال ثلاث دعاوى متمثلة في دعوى الاستحقاق التي تقابلها في الحيازة دعوى استرداد الحيازة، وكل من دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة التي قد يرفعهما الحائز أو المالك ضد كل من يتعرض لحيازته أو ملكيته وضد كل من يشرع بأشغال جديدة فوق أرضه، فان ادراج حماية الحيازة ضمن هذا الفصل راجع لإمكانية اكتساب الحائز للملكية عن طريق الوسائل المقررة قانونا، وحتى يتم الفصل في الدعاوى السابقة لابد من أن يثبت رافع الدعوى ملكيته من خلال وسائل اثبات الملكية العقارية وهذه لتحقيق شرط الصفة المنصوص عليه في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ان تقلص نسبة العقار نظرا للكثافة السكانية كان من الأسباب التي تدفع الغير في التعدي على الملكية العقارية، لذلك قام المشرع بتجريم التعدي على الملكية الخاصة ضمن قانون العقوبات وحصرها في بعض الجرائم السابق ذكرها، الا أنها لم تكن كافية لدفع الاعتداءات التي يواجهاها المالكين، وهذا ما دفع المشرع الى النص بموجب قوانين خاصة لحماية الملكيات العقارية التابعة للخواص لدعم قانون العقوبات في التصدي للانتهاكات الواقعة عليها.

الفصل الثاني: حماية الملكية العقارية

الخاصة أمام القضاء الإداري.

الفصل الثاني: حماية الملكية العقارية أمام القضاء الإداري:

المقصود بحماية الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري هي تلك الاجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار الحضري والفلاحي اذا كانت تخص أعمال يباشرها الأطراف في ملكيتهم، وكذلك الاجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حال وضع يدها على الاملاك التابعة للخواسب بهدف المصلحة العامة.

ان المشرع وفي حرصه على حماية الملكية العقارية من القرارات التعسفية الصادرة عن الإدارة لم يكتفي بتقرير الحماية المدنية والجزائية للملكية العقارية، فقد قام بسن اجراءات قانونية تسعى لمراقبة العقار من التعسف الصادر عن الإدارة وتعمل كذلك على التصدي الى الاعتداء التي تلحقه بالملكية العقارية من خلال الطرق الغير شرعية سواء تعلق الأمر بمجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو بمجال ضبط وتنظيم عملية الاستغلال والاستعمال العقاري الحضري والفلاحي.

المبحث الأول: وسائل الحماية الإدارية للملكية الخاصة في اطار نزع الملكية:

ان الملكية العقارية الخاصة من الحقوق التي كرسها الدستور والقانون، حيث أنه لا يجوز التعدي عليها من طرف الغير مها كانت صفتهم أشخاص طبيعية أو معنوية وهذا هو الاصل المعمول به، إلا أنه استثناء على ما سبق قد تقوم الإدارة بنزع ملكية الخواص سواء بالتراضي أو جبرا عليهم وهذا الأمر يرجع لتمتعها بامتيازات السلطة العامة التي أقرها لها القانون، لكن هذا الأخير جعل تصرفها مقترن بإثبات المنفعة العامة وتقديم تعويضا عادلا يقدم لصاحب الحق مسبقا، وتتم هذه العملية بإتباع بعض الاجراءات المنصوص عنها قانونا وتحت رقابة السلطة القضائية.

المطلب الأول: نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العمومية:

ان هذا الاجراء يعد التصرف النهائي الذي تلجأ اليه الإدارة اذا باءت محاولتها بالفشل في حصولها على عقارات الخواص بالتراضي لتنفيذ مشاريعها عليها، وقد ترجع عدم قابلية الخواص للنزع للطمع الناتج عن رغبتهم في زيادة قيمة التعويض أو تعلقهم بعقاراتهم،¹ الا أن تعطيل هذه المشاريع قد تعود بالضرر على المنفعة العمومية مما يجعلها تلجأ الى النزع الجبري، ويتم ذلك وفق اجراءات منصوص عليها قانونا سوف ندرسها بعد التطرق الى مفهومه.

الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة اجراء استثنائي تباشره الإدارة عند عدم توصلها للاتفاق الودي مع صاحب الحق، ولهذه سوف أتطرق في هذا الفرع الى كل من تعريف وخصائص النزع من أجل المنفعة العمومية

أولا: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

لقد عرفه المشرع على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية

¹ - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون الاداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، 2006، ص04.

لاكتساب أملاك او حقوق عقارية، ولا يتم إلا اذا رأى انتهاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية....."¹.

كما عرفه الفقه على أنه: "نزع الملكية هو نزع عقار مملوك لأحد الأفراد الى شخص عام، بقصد المنفعة العامة، ونظير تعويض عادل"،² كما عرف ايضا على أنه "نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة".³

من خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف النزع للملكية من اجل المنفعة العمومية على أنها ذلك الاجراء الاستثنائي الجبري التي تباشره الادارة، لأجل تحقيق المنفعة العمومية، مقابل تعويض مادي عادل يقدم لصاحب الحق مسبقا.

ثانيا: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: وتتمثل فيما يلي:

1/ نزع الملكية اجراء استثنائي:

الأصل هو أن يتم الاتفاق بين صاحب الحق والادارة ليتم الاتفاق بالتراضي مقابل تعويض عادل ويكون مسبقا، ليحرر بعده محضر التنازل عن الملكية العقارية ليحرر بالمحافظة العقارية التابعة لدائرة مكان وجود العقار ليرتب أثره العيني المتمثل في نقل الملكية.⁴

أما الاستثناء فهو يتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعد اجراء استثنائي تباشره الادارة بعد استنفاد كل الطرق الودية التي باءت بالفشل، وحتى يكون هذا الاجراء صحيحا

¹ - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 1991/04/27 ، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، /العدد 21، الصادرة في 23 شوال 1411 الموافق لـ 1991/05/08، ص 693.

² - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة-دراسة تاصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، جامعة المنصورة، كلية الحقوق ، مصر، 1988، ص 05.

³ - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة-دراسة مقارنة-أموال الادارة العامة وامتيازاتها، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 224.

⁴ - محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولدي معمري، تيزي وزو، 2016، ص 361.

عليها أن تثبت عدم امكانية الوصول الى اتفاق ودي ويكون الاجراء باطلا اذا تم نزع دون محاولة اللجوء الى الاتفاق الرضائي.¹

2/ نزع الملكية اجراء جبري:

ان تمتع الادارة بامتيازات السلطة العامة يخول لها القيام بنزع ملكية الخواص العقارية جبرا في حال عدم التوصل الى اتفاق ودي، فالبرغم من خطورة هذه الاجراء فانه لا يعد اعتداء على الملكية العقارية الا اذا تم خارج الاجراءات المنصوص عليها قانونا، وبإمكان صاحب الحق الطعن في قرار نزع الملكية بالمطالبة بالغاء اذا أثبت عدم مشروعيته.²

3/ نزع الملكية يهدف للمنفعة العمومية:

يقوم قرار نزع الملكية على أن يكون هدفه الوحيد المنفعة العمومية ويعد باطلا قرار نزع الملكية الجبري لصالح الغير أو لفائدة الادارة، مع فتح مجال الطعن لمن تقرر نزع ملكيته، ولم يحدد المشرع دائرة النفع التي يقوم عليها قرار النزع للمنفعة العامة وترك المجال واسعا أي كلما تتحقق مصلحة المنفعة العامة كان القرار جائزا.

4/ نزع الملكية يكون مقابل تعويض:

حتى يتسنى للإدارة وضع يدها على العقار محل النزع عليها أن تقو بالتعويض لصاحبه تعويضا منصفا ومسبقا تحت طائلة قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية.³

بعد اعداد المصالح المختصة لتقرير تقييمي للملكية المراد نزع ملكيتها، يدفع مبلغ التعويض كاملا لصاحب الحق عما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب جراء النزع، كما قد يكون التعويض عيني أو نقدي.

¹ - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص05.

² - منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، الطبعة الاولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص288.

³ - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص06.

5/ نزع الملكية يكون منصب إلا على العقارات:

لقد نص القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على أن النزع يرد على العقارات والحقوق العينية دون المنقولات باعتبارها ثابتة ومستقرة، كما انه خلال النزع لا تهتم الادارة الى طبيعة العقار أو صفة مالكة ان كان قاصرا او محجورا عليه، ومهما ما كانت عليه من اعباء مثقلة من رهون وغيرها...¹

الفرع الثاني: اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

لقد نص القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 والقانون رقم 93/186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 على بعض الاجراءات والشكليات الواجب على الادارة اتباعها الى غاية نقل الملكية من ذمة صاحبها الى ذمة المستفيد وتتمثل فيما يلي:

أولاً: اثبات المنفعة العمومية:

باعتبار المنفعة العمومية هي الاساس الذي تقوم عليه الادارة عند نزع ملكية الخواص، ولإثبات المنفعة العمومية تلجأ الى تقديم طلب الى الوالي التابع لدائرة اختصاص مكان وجود العقار لتعلن من خلاله رغبتها في الحصول على عقارات معينة لاستخدامها كأوعية عقارية تعود بالمنفعة العمومية، ولا بد أن يكون الطلب مرفق بملف محدد على سبيل الحصر المنصوص عليه في نص المادة 02 من القانون رقم 93/186 المتعلق بتحديد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 السالف الذكر.

بعد تقديم الطلب يعمل الوالي بدراسة الملف ليقوم بعدها بتعيين لجنة التحقيق المسبق بموجب قرار يتم شهره على مستوى المجالس الشعبية البلدية المختصة وفي يوميتين وطنيتين وفي مجموع القرارات الادارية للولاية، حيث يتمثل دور هذه اللجنة في مراقبة مدى فاعلية المنفعة العمومية على المشروع المراد انجازه.²

¹ - راضية بن زكري، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2010/2009، ص166.

² - القانون رقم 93/186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ج/العدد51،المادة رقم 03.

بعد انتهاء التحقيق المسبق من طرف اللجنة المختصة، ترسل هذه الاخيرة خلال 15 ابتداء من تاريخ انتهاء التحقيق تقريرا ظرفيا ومؤشر وموقع عليه، ونسخ اخرى الى الاشخاص المعنية بناء على طلبهم، حيث تستعرض فيه النتائج المتوصل اليها عم مدى وجود النفع العمومي الوارد في المشروع المراد انجازه على ملكية الخواص.

ثانيا: صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

اذا كان قرار لجنة التحقيق المسبق يعلن بثبوت مدى فعالية النفع العمومي في المشروع المراد انجازهن يصدر قرار بصفة رسمية وقانونية عن الوالي اذا كان العقار مراد نزعه واقعا دائرة اختصاصه، ويصدر بموجب قرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية اذا كان العقار مراد نزعه واقعا في تراب ولايتين أو أكثر.¹

لابد على القرار الذي يقضي بالتصريح بالمنفعة أن يتضمن كل من أهداف نزع الملكية ومساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها مع تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.²

اما شكليا فلا بد أن يخضع القرار تحت طائلة البطلان الى النشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الادارية الخاصة بالولاية، وأن يتم تبليغه الى الأشخاص المعنيين مع التعليق في مقر البلدية الواقع بدائرتها العقار محل النزاع حسب ما هو منصوص عليه في نص المادة 06 من القانون رقم 11/91 ويترك مجال الطعن أمام أصحاب الملكية المراد نزعها.³

¹ - القانون رقم 11/91، مصدر سابق، المادة 09.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق لـ 10 يوليو 2005 يتم ² المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 7 صفر 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر.ج.ج، العدد 48، الصادرة في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق لـ 10 يوليو 2005.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 05/248، مصدر سابق، المادتين 10-11.

يترتب على الطعن أمام الجهات القضائية المختصة وقف تنفيذ القرار المصرح بالنزع من أجل المنفعة العمومية الى غاية الفصل فيه في اقرب الأجل، ولا يحق للإدارة مباشرة اجراءات النزع إلا بعد فصل الجهات القضائية في القرار المطعون فيه.¹

ثالثا: التحقيق الجزئي وتقييم الاملاك:

تعد هذه المرحلة من أهم المراحل التي تمر بها اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

1/ التحقيق الجزئي:

بعد نشر القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية، يقوم الوالي بتعيين خبير بموجب قرار، حيث يتم اختياره من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم القضائية وينشر قرار الوالي طبقا لأحكام نص المادة 11 من القانون 11/91 أو في مدونة القرارات الادارية الخاصة بالولاية،² يتضمن قرار الوالي الزام الخبير المختار ببعض المهام تقضي بتحديد دقيق للأملاك والحقوق العينية المراد نزعها وهوية مالكيها واصحابها.³

بعد انقضاء 15 من تاريخ نشر الخبير للمحضر الناتج عن تحقيقه الجزئي يعمل على التأكد من عدم وجود اعتراضات ليقوم بتحرير محضر نهائي يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها، ثم يرسل للوالي المختص اقليما ملف التحقيق الجزئي المتكون من المخطط الجزئي، المحضر النهائي، وقائمة العقارات المعنية وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية مع احترام الاجال المحددة له ضمن القرار.⁴

¹ - سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية- دراسة مقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص120.

² - القانون رقم 11/91، مصدر سابق، المادة 16.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 93/186، مصدر سابق، المادتين 13- 14.

⁴ - القانون رقم 11/91، مصدر سابق، المادة 19.

2/ تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العينية:

تعمل مصالح ادارة الاملاك الوطنية على تحديد قيمة الاملاك العقارية والحقوق العينية المراد نزعها من أجل المنفعة العمومية بموجب تقرير تقييمي، ويكون ذلك بطلب من الوالي وهذا يكون قبل عام من فتح التحقيق السابق للتصريح بالمنفعة العمومية.¹

رابعاً: التنازل عن الملكية ونقلها: بعد الانتهاء من الاجراءات السابقة الذكر يقوم الوالي المختص بتحرير قرار اداري بقابلية التنازل عن الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل التعويض المحدد في التقرير التقييمي لمصالح ادارة الاملاك الوطنية سواء كان عيني أو نقدي، ليتم بعدها تبليغ هذا القرار للمعنيين بالأمر ولهم الحق في الطعن فيه أمام الجهات القضائية برفع دعوى تقضي بإلغائه، وقد يتم الاتفاق بالتراضي مع تغيير قيمة التعويض اذ كانت غير مبالغ فيها.²

في حال لم يتعرض قرار الوالي لأي اعتراض أو تم الاتفاق ودياً أو حتى اذا كانت الأحكام والقرارات القضائية لصالح الادارة، يقوم الوالي بتحرير قرار النزع من أجل المنفعة العامة ويتم تبليغه لأصحاب الملكية العقارية وهذه القرار اشهاداً على أن التعويض مودع بخزينة العمومية للولاية،³ ليتم بعدها شهر قرار النزع على مستوى المحافظة العقارية التابع لها العقار ليرتب قرار نزع الملكية أثره القانوني.

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على قرار النزع من أجل المنفعة العمومية:

نظراً لما يقوم عليه اجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من اعتداء صارخ على الملكيات العقارية، أكد المشرع على التحقق من مدى فاعلية النفع العمومي الوارد على النزع لانجاز مشاريع تعود بالمنفعة إلا أن هذا لا يكفي، مما دفع المشرع لتمكين الاشخاص من حماية حقهم من التعسفات والاعتداءات الصادرة عن الادارة فضلاً على الضمانات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 11/91، تقرير ضمانات قضائية

¹ - القانون رقم 11/91 ، نفس المصدر، المادة 20.

² - القانون رقم 11/91 ، نفس المصدر، المادتين 26-27.

³ - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 387.

متمثلة في دعاوى القرارات الادارية ودعاوى التعويض واسترجاع الأملاك العقارية المنزوعة.

الفرع الأول: دعاوى الغاء القرارات الادارية:

ان القرارات الادارية الصادرة في اطار نزع الملكية العقارية قد تكون متعسفة في بعض الاحيان، كما قد لا تتوافق مع الأنظمة المستلزم العمل بها، لذلك أتاح المشرع للأشخاص المعنيين الطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا في بعض القرارات الادارية بموجب دعاوى مستوفية لشروطها المنصوص عليها في أحكام قانون الاجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما جاءت به المادة 13 من القانون 11/91 السالف الذكر والتي حددت أجل رفع هذه الدعاوى خلال شهر من تاريخ التبليغ بالقرار.

أولا: دعوى الغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

اذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بعد التحقيق المسبق كان لصاحب الحق أن يرفع دعوى الغاء هذه القرار خلال شهر من تاريخ تبليغه به، وعلى القاضي المختص خلال نظره للدعوى أن يتأكد أولا من مدى احترام الادارة الاجراءات القانونية المتبعة قبل اصدار قرار النزع للمنفعة العمومية، ومن بينها التأكد من سعي الادارة لإيجاد حل ودي بينها وبين صاحب الملكية ومدى احترامها لنص المادة 02 من القانون رقم 93/186 السالف الذكر.

كما عليه التأكد من مدى احترام اجراءات التحقيق الاداري المسبق لإصدار قرار التصريح بالمنفعة وفق الاجراءات القانونية المنصوص عليها قانونا، لأن تخلف الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من القانون 11/91 والمادة 06 من القانون 93/186 والمتعلقة بملف وكيفية قيام التحقيق الاداري المسبق، يؤدي الى بطلان القرار وكل ما يلحقه من اجراء يكون باطلا،¹ مع تأكد القاضي من مدى خضوع هذا القرار الى اجراءات

¹ - سهيلة الباشيش، رقابة القضاء الاداري على اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير في الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007/2008، ص31.

النشر والتبليغ والتعليق في مقر البادية المعنية طبقاً لما نصت عليه المادة 11 من القانون 11/91 السالف الذكر.

ومن أهم ما يراقبه القاضي للقرار محل الطعن اذا كان شرط المنفعة العمومية قائماً أم لا، لأنه صاحب السلطة التقديرية في ذلك، وباعتبار قيام المنفعة العمومية ركناً من أركان القرار الإداري فان تخلفه يترتب عنه ابطال المشروع لعدم مشروعيته.

إضافة الى ما سبق على القاضي مراقبة مدى ملائمة قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وذلك بالموازنة بين ما يحققه المشروع من نفع وما يترتب عليه من ضرر والأعباء المالية اللازمة لتحقيقه، ويتم الغاءه لعد مشروعيته اذا كان ما يترتب من ضرر يفوق مزاياه.¹

ليس للقاضي الإداري الحق في اصدار أوامر أو تعليمات للإدارة أو إلزامها بالقيام أو الامتناع عن عنه، حيث تقتصر سلطته على الغاء القرار أو الإلزام بالتعويض فقط، وهذا طبقاً لما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 5638 المؤرخ في 15 يوليو 2002.²

ثانياً: دعوى الغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك العقارية:

وهو ذلك القرار الإداري الذي يتضمن قائمة العقارات المراد انتزاعها مع تبيان هوية المالكين الحقيقيين للعقار، ويشمل أيضاً التقرير التقييمي المتعلق بالتعويض والذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، وهو كغيره من القرارات الإدارية الواجب تبليغها للمعني بعد اعداده ولأصحاب الحقوق الطعن بدعوى الغاء قرار قابلية النزاع لأملكهم العقارية خلا شهر يبدأ سريانه من تاريخ التبليغ.

¹ - محمد صلاح عبد البديع، الاتجاهات الحديثة للقضاء الإداري في الرقابة على ملائمة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، ط02، دار النهضة العربية، 2008، ص102.

² - القرار رقم 5638 الصادر عن مجلس الدولة في 15 يوليو 2002، مجلة مجلس الدولة، عدد03، الصادرة سنة 2003، ص161.

إذا عرضت هذه الدعوى على القاضي فما عليه إلا العمل على مراقبة مدى احترام الإدارة لكافة الإجراءات القانونية السابقة لإصدار هذا القرار،¹ وذلك تحت طائلة البطلان، كما أنح في حالة الغاءه للإدارة الحق في تدارك الأخطاء وتصحيحها الى غاية اصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ثالثا: دعوى قرار نزع الملكية العقارية:

ان قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لم ينص القانون صراحة على مجال الطعن فيه، إلا وأمنه بالرجوع الى نص المادة 33 من القانون 11/91 السالف الذكر نجده ينص على اعتبار كل القرارات الادارية الصادرة خارج الحالات والشروط الشكلية أو الموضوعية المعمول بها تكون محلا للطعن وباطلة ولا أثر لها.²

ان صاحب الحق أي الشخص المراد انتزاع ملكيته له الحق في رفع دعوى لإلغاء هذا القرار، ولا بد ان تكون دعواه مستوفية للشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والإدارية، فالقاضي المختص بالفصل في هذه الدعوى العمل على مراقبة كل الاجراءات التي قامت بها الادارة لإصدار هذا القرار وحتى ذلك مراجعة تلك القرارات الأولية من قرار التحقيق المسبق وقرار قابلية التنازل باعتبارهم قرارات سابقة لقرار النزع النهائي، ومراجعة كل ما قد يثبت عدم مشروعية القرار،³ فان ابطاله يترتب عليه الزام الادارة بإرجاع العقار لصاحبه وعدم التعرض إليه وإذا كان القرار صادرا وفقا للإشكال القانونية سترفض الدعوى وما يبقى لصاحب الحق إلا الحصول على التعويض.

الفرع الثاني: دعوى التعويض واسترجاع الملكية العقارية:

ان رافع دعاوى الغاء القرارات الادارية والمتعلقة بنزع ملكيته قد يخسر دعواه أمام الجهات القضائية مما سمح له القانون في المطالبة بالتعويض أمام الجهات القضائية من خلال

¹ - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص404.

² - المادة 33 من القانون 11/91، مصدر سابق.

³ - ليلي زروقي، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الادارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد03، الجزائر، 2003، ص27.

دعاوى التعويض ومكنه أيضا من المطالبة باسترجاع عقاره اذا رأى أنه لم يتم تخصيصه للمشروع المنتزع العقار لأجله من خلال دعوى استرجاع الملكية العقارية.

أولا: دعوى التعويض عن الملكية العقارية المنزوعة:

كما درسنا سابقا أن مصالح ادارة الأملاك الوطنية صاحبة الاختصاص في اعداد تقرير تقييمي للتعويض، والتي أكد عليها المشرع على أن يكون التعويض عادلا ومنصفا ويغطي كل من لحق صاحب الحق من ضرر وما فاتته من كسب، لتقاضي المنازعات القضائية بهذا الشأن، اضافة الى ذلك سمح المشرع الجزائري بموجب المادتين 22 و 26 من القانون 11/91 لصاحب الحق أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة اذا ارتأى غبنا في تقدير قيمة التعويض أو المطالبة بتعويضه على الجزء المتبقي من العقار اذا لم يتم النزاع كليا لملكيته وهذا راجع لنق قيمته المادية.

يتم رفع دعوى التعويض بعد تبليغ القرار التقييمي للعقار للمعني من طرف ادارة الأملاك الدولة خلال 15 يوما من التبليغ، وهذا اذا لم يتم الاستجابة لمقترحات المعني الأمر يتم رفع دعوى التعويض خلال شهر من تاريخ تبليغ القرار تحت طائلة رفض الدعوى شكلا،¹ لكن اذا رفعت خلال الأجل المعمول بها يقو القاضي اعادة تقييم العقار مقارنة بالتعويض وذلك بالاستعانة بخبير ليقوم بعدها بتحديد قيمة التعويض المستحقة بناء على تقرير الخبرة.²

أحيانا التحقيق المسبق لا تؤدي نتائجه لتحديد ملاك العقار المراد انتزاعه وهذا ما يعرقل سير المشروع، لهذا تقوم الادارة المعنية بوضع مبلغ التعويض بخزينة الولاية لمدة 15 سنة، بمجرد انقضاءه تنقضي معها حق أصحاب العقار في المطالبة بإعادة تقييم العقار.³

¹ - المرسوم التنفيذي 93/186، مصدر سابق، المادة 39.

² - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 410.

³ - المرسوم التنفيذي 93/186، مصدر سابق، المادة 35.

ثانيا: دعوى استرجاع الملكية العقارية المنزوعة:

من بين الالتزامات التي قيد بها المشرع الإدارة هي اتمام المشروع خلال المحددة مع امكانية التمديد مرة واحدة، وتخصيص العقار للغرض المنزوع لأجله، ليرتب على عدم احترام ما سبق ذكره امكانية صاحب الحق رفع دعوى لاسترجاع ملكيته، وعدم امكان الإدارة من اتمام المشروع قد يدفعها الى بيع أو ايجار العقار وهذا ما يكون لصاحبه الأولوية في ذلك،¹ فالمشرع الجزائري لم يحدد اجراءات للاسترجاع بل ترك صاحب الحق حرا في ذلك اما بتوجيه طلب للإدارة بعد مرور 5 سنوات ولم يتم تخصيص المشروع أو التوجه الى الإدارة مباشرة للمطالبة قضائيا باسترجاعه ودعوى الاسترجاع تتقدم بمرور 15 سنة ابتداء من تاريخ قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

كما أن تخصيص الإدارة للعقار للبيع أو الايجار في اطار تسيير أموالها يترتب عليه أن تقوم بمراسلة المالك السابق للعقار باعتباره صاحب الأولوية في الشراء أو الايجار، فاذا وافق المعني بالعرض بعد تبليغه به بكل طرق التبليغ، فهو ملزم بدفع الثمن خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ اما اذا رفض العرض الذي قد يزيد عن مقدار التعويض الذي تلقاه مسبقا فلا يمكن للقضاء الزام الإدارة بعدم الزيادة عن مقدار التعويض لأنه يعد من عقود البيع أو الايجار، وللإدارة الحق في تحديد المبلغ المراد الاتفاق عليه وعدم موافقة المعني يترتب عليه سقوط حقه في الأولوية.²

¹ - القانون رقم 11/91، مصدر سابق، المادة 32.

² - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص115.

المبحث الثاني: آليات الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة:

في إطار حماية الملكية العقارية عمل المشرع على فرض رقابة قانونية على بعض التصرفات التي يباشرها المالكين والحائزين، وذلك من خلال بعض الآليات الإدارية التي وضعت تحت تصرف الإدارة.

ونظرا لأهمية الملكية العقارية الخاصة سعى المشرع بكل ما أوتي من وسائل قانونية لحمايتها وتنظيمها، ولأجل ذلك قام بسن اجراءات قانونية تسعى للمحافظة على العقار وحمايته بغض النظر عن طبيعته سواء كان فلاحيا أو حضري، والتصدي لمخالفات المالكين للقوانين المسيرة له، كما سعى الى دفع التعسفات الادارية على الملكيات العقارية بطرق غير شرعية.

المطلب الأول: وسائل الحماية الإدارية للعقار الحضري:

ان صدور القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن التهيئة والتعمير، عمل على رفع احتكار الدولة لمجال انجاز الأشغال العمرانية وأصبح دورها يتمثل في تنظيم الوعاء العقاري من خلال أدوات التهيئة والتعمير، حيث الزم الإدارة على فرض رقابتها القبلية من خلال الرخص والشهادات وألزمها بالتصدي للمخالفات من خلال مراقبتها الميدانية.

الفرع الأول: دور المراقبة الإدارية القبلية في حماية الملكية:

ان المشرع عمل على تقييد المالك في سلطة استعماله للعقار، وذلك بإلزامه لضرورة الخضوع للمراقبة الإدارية القبلية من خلال طلبه الحصول على الرخص الإدارية والشهادات قبل الشروع في البناء أو الهدم وحتى عند الانتهاء من الأشغال لتمكين الإدارة من فرض رقابتها والاطلاع على الوضعية القانونية والإدارية للعقار.¹

¹ - لزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 2008، 03، ص. 05.

أولاً: الرخص الإدارية ودورها في تنظيم الوعاء العقاري: وتتمثل فيما يلي:

1- رخصة التجزئة:

هي تلك الوثيقة التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الإدارة من خلاله لمالك قطعة أرضية تجزئتها الى قطعتين أو أكثر، كما أنه للحصول عليها لا بد أن تكون بموجب طلب مرفق بملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة ليرسل في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي التابعة لدائرة اختصاصه القطعة الأرضية محل التجزئة.¹

بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة يتم ارساله في أربعة نسخ الى الهيئة المختصة بإصدارها في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية، ليبلغ صاحب الطلب بقرار الرفض أو القبول أو التأجيل في غضون الشهرين المواليين لايداع الطلب اذا كان إصدارها من اختصاص رئيس البلدية، أما اذا كان إصدارها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يتم إصدارها فب غضون ثلاثة أشهر الموالية لايداع الطلب.²

اذا كان القرار الصادر يقضي برفض طلب رخصة التجزئة أو بالتأجيل، كان لصاحب الحق أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع أمام الولاية، واهذه الأخيرة الرد على الطعن خلا 15 يوما من تاريخ إيداعه، وفي حال عدم الرد كن له الحق في التوجه الى القضاء لرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة.³

2- رخصة البناء:

لم يعرفها المشرع الجزائري وترك المجال للفقهاء الذي عرفها على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا)

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 07، الصادر في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 12 فبراير 2015، ص04.

2- المادة 16، مصدر سابق.

3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، الصادرة في 15 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 02 ديسمبر 1990، المادة 61.

بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أشغال البناء التي يجب ان تحترم قواعد القانون العمراني".¹

ان الحصول على رخصة بناء يقوم على اتباع إجراءات قانونية منصوص عليها بموجب المرسوم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمتمثلة في طلب رخصة البناء الذي يكون مرفق بكل من ملف اداري يتكون من كل الوثائق المثبتة للملكية وغيرها، ملف متعلق بالهندسة المعمارية الذي يحدد القطعة الأرضية محل البناء تحديدا دقيقا، وملف تقني يذكر فيه كل من عدد العمال وطريقة البناء والوسائل المستعملة وغيرها.

بعد إيداع الملف والموافقة عليه من الجهة المختصة يتم ايداعه في أجل لا يتعدى سنة في ثلاث نسخ إذا كان الطلب متعلق ببناء السكنات الفردية وفي ثمانية نسخ إذا كان من المشاريع المتطلبة لرأي المصالح العمومية.

إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يرسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة المنصوص عليها في نص المادة 47 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ليتم الفصل فيه خلال 15 يوما، أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يتعين حينها على رئيس المجلس الشعبي البلدي ارسال ملف الطلب مرفقا براي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ الى مصالح الدولة المكلفة بالعمران للولاية او المقاطعة الإدارية، وذلك في اجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب.

بعد دراسة الطلب تقوم الجهات المختصة في البت فيه اما بالقبول ومنحها لطالبتها أو الرفض مه ذكر أسباب الرفض او التأجيل،² كما بإمكانها السكوت وعدم الرد عن الطلب، وما يبقى امام طالب الرخصة في الحالات الأخيرة الا الطعن مقابل وصل لدى الولاية

¹ - الزين عزري، مصدر سابق، ص 07.

² - الزين عزري، مرجع سابق، ص 35.

وهذا طبقا لنص المادة 63 من القانون 29/90 السالف الذكر، ليتم الرد خلال 15 من تاريخ ايداع الطعن.

3- رخصة الهدم:

هي الرخصة التي يستخرجها صاحب البناء المراد هدمه او هدم جزء منه، وهي عبارة عن قرار يرخص بالهدم الكلي او الجزئي والتي تقتضي التقيد بشروط أمنية وتقنية اثناء عملية الهدم، ولا بد ان تسلم في الاشكال وبالشروط والآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

للحصول على رخصة الهدم لابد أن يتقدم المعني أو موكله لإيداع طلب موقع بمقر المجلس الشعبي البلدي ولا بد ان يرفق طلبه بالوثائق المثبتة لصفته والمتمثلة في نسخة من عقد الملكية او شهادة الحياة أو توكيل ان اقتضى الامر ذلك،¹ مع ارفاقه لملف يتم اعداده لدى مكتي دراسات الهندسة المعمارية والذي من شأنه تحديد العقار تحديدا دقيقا، ليتم بعدها ارسال الملف في ثلاث نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع بدائرة اختصاصه العقار محل الهدم.²

بعد إيداع الطلب يبدأ الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية بتحضير الطلب بنفس الاشكال المنصوص عليها قانونا، وذلك بقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتحقق من مدى خضوع الملف المقدم للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير السارية المفعول، ويتم ارسال نسخة من ملف الطلب خلال ثمانية ايم التالية لتاريخ ايداعه الى مصالح التعمير التابعة للبلدية للعمل على تحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ الاستشارة وجمع الآراء والموافقات والقرارات

1- المادة 62 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق لـ 22 نوفمبر 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج ، العدد 71 ، الصادرة في 16 ربيع الثاني 1442 الموافق لـ 2 ديسمبر 2020.

2- المادة 72 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 342/20، مصدر سابق.

لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، حيث لا بد عليهم ابداء رأيهم في أجل 15 يوماً، ابتداءً من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي وينبغي أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض.¹

خلال فترة إيداع الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعليقه لتلقي الاعتراضات والشكاوى من طرف المواطنين فيما يخص الحالة التي قد يصدر فيها قرار الهدم ولا بد أن يكون اعتراضهم قانونياً.²

باعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي المسؤول على تسليم رخصة الهدم، فعليه أن يصدر اما قرار بقبول طلب رخصة الهدم أو برفض الطلب أو التأجيل وهذه خلا شهر من تاريخ إيداع الطلب، فعلى من منحت له رخصة الهدم أن يقوم بأعمال الهدم قبل انقضاء خمس سنوات من تاريخ صدر الرخصة وألا يتوقف عن أعمال الهدم خلال سنة من تاريخ صدورهما والا تم الغاء الرخصة.³

إذا صدر قرار بالرفض لطالب رخصة البناء أو السكوت عن الرد من طرف الجهات المختصة، كان لمودع الطلب أن يقدم طعناً مقابل وصل لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد بـ 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم الاستجابة يمكنه رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.⁴

ثانياً: الشهادات الإدارية ودورها في تنظيم الوعاء العقاري: وتتمثل فيما يلي:

1- شهادة التعمير:

هي من الوثائق الادارية التي يتم تسليمها بناء على طلب الاشخاص قبل الشروع في الدراسات، وتعمل على تعيين حقوق طالبها في البناء وتحدد الارتفاعات التي تخضع لها

¹ - المواد 1/74 و 1/75 و 77 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 342/20، مصدر سابق.

² - المواد 80 و 81 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 342/20، مصدر سابق.

³ - المادة 85 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 342/20، مصدر سابق.

⁴ - المادة 63 من القانون 29/90، مصدر سابق.

القطعة الارضية المعنية،¹ وحتى يتم تسليم هذه الشهادة لابد على المالك أن يتقد بطلب مرفق بملف يتعلق بكل من طلب خطي، تصميم يسمح بتحديد القطعة الأرضية وحدودها ليقدم الملف في نسختين لدى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص أي التي تؤول الى محل اختصاصه القطعة الارضية.

بعد قبول ملف طلب شهادة التعمير تتم دراسته من طرف مصالح التعمير للبلدية المختصة اعتمادا على تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والمستمدة من احكام مخطط شغل الاراضي، وفي حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يمكن لها الاستعانة بكل مصلحة تقنية تراها ضرورية لذلك.²

بعد انتهاء دراسة الطلب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ان يبلغها خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب، وعليه ان يبين كل من الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية ومواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية وحتى الاخطار التي من شأنها أن تؤثر على القطعة الارضية، كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض الطلب بقرار مسبب عن ذلك.

لصاحب الطلب الحق في الطعن مقابل وصل ايداع لدى الولاية وهذه في حالة رفض طلبه أو عدم الرد عليه او حتى عدم الاستجابة للطعون المقدمة على مستوى المجلس الشعبي البلدي، كما انه على الجهة المختصة بالفصل في الطعن على مستوى الولاية أن تفصل فيه بتسليم الشهادة او الرفض خلال اجل 15 يوما من تاريخ إيداعه، كما له الحق في اللجوء الى القضاء أمام الجهات القضائية المختصة في حال عدم الاستجابة عن الطعن أو كانت الاستجابة سلبية.³

1- المادة 51 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق.

2- لعشاش محمد، مرجع سابق، ص459.

3- المادتين 34 و35 من القانون رقم 19/15، مصدر سابق.

2- شهادة التقسيم:

وهي من الوثائق المسلمة من طرف البلدين بناء على طلب المعني أو موكله والتي تبين شروط امكانية تقسيم الاملاك العقارية المبنية،¹ على المعني أن يقد طلبه مرفق بالملف المتمثل في نسخة من عقد الملكية وملف يتم اعداده أحد مكاتب الدراسات المعمارية لتحديد العقار تحديدا دقيقا.

يتم ارسال الملف في خمس نسخ الى رئيس المجلي الشعبي البلدي التابع لدائرة اختصاص مكان وجود العقار الذي يقوم بالتحقق من توفر جميع الوثائق المطلوبة، ليتم تحرير وصل الایداع لتسليمه الى طالب شهادة التقسيم.²

بعد دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية يتم اصدارها لصالح المعني اذا كان الملف مستوفيا كامل الشروط القانونية، يبلغ بها المعني في أجل شهر من تاريخ ايداع الطلب، ليتم شهرها بعدها بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا.³

ان شهادة التقسيم اذا لم يتم منحها خلال الاجال أو اذا لم تستجيب السلطة المختصة بالطلب كان لصاحب الطلب أن يطعن مقابل وصل ايداع لدى الولاية، لتقوم هذه الأخيرة الرد على الطعن خلال 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن.

في حال عدم الاستجابة لطلب المعني أو لطعونه المقدمة اللجوء الى رفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة.

3- شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة من الوثائق الادارية التي تعمل كوسيلة مراقبة لمدى احترام المستفيدين

من رخص البناء للتأكد من مطابقة ابناء لما تم الاعتماد عليه عند طلب رخصة البناء

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل والمتمم ، مصدر سابق.

² المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15، مصدر سابق.

³ المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل والمتمم ، مصدر سابق.

وخاصة طبقا للتصاميم المعمارية المرفقة ضمن ملف طلب رخصة البناء.

يقوم المعني بطلب شهادة المطابقة بتقديم طلبه خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء أشغال البناء، لتقوم اللجنة المعنية للخروج الى عين المكان للتأكد من مدى المطابقة وتحرر محضر بذلك يتأسس عليه منح شهادة المطابقة أم لا.¹

ان رفض الادارة لتسليم شهادة المطابقة يترتب عليه الزام المخالف بإعادة البناء لمطابقته مع التصاميم المعمارية، أو أن ترفع شكوى أمام الجهات القضائية لمتبعته تحت جريمة مخالفة القرارات والمراسيم الادارية.

الفرع الثاني: دور المراقبة الإدارية الميدانية في حماية الملكية:

نقصد بالمراقبة الميدانية هي تلك المعاينة التي يباشرها أعوان مؤهلين للبحث عن مخالفات في مجال التهيئة والتعمير وخاصة تلك الاشغال التي يباشرها اصحاب رخص البناء والهدم وغيرها، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، ففي حال وجود مخالفات يقوم الأعوان المعنيين بتحرير محضر معاينة عن ذلك لفرض عليه التزامات وواجبات لاحقا كما قد تتم متابعته قضائيا.

أولا: المعاينة الميدانية أثناء القيام بالاشغال:

لحماية الملكية العقارية وتنظيمها عمد المشرع الى منح الادارة سلطة مراقبة مدى مطابقة

الرخص والشهادات التي تمنحها على ارض الواقع من خلال الاعوان المؤهلين الذين يخرجون الى عين المكان للعمل على رقابة حسن السير والتنفيذ من خلال ممارستهم لحق الزيارة الذي يعتبر حق يمكن ممارسته من طرف الاجهزة الادارية المختصة،² حيث يتمثل الجهاز الاداري المختص بالرقابة كما يلي:

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص103.

² - فريدة مزياي، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد06، جامعة ورقلة، يناير 2012، ص57.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من المهام التي منحها المشرع لرؤساء المجالس الشعبية البلدية مهمة الرقابة العمرانية من خلال سلطات الضبط الاداري بنوعيه العام والخاص،¹ وذلك بعد توسيع سلطاتهم من خلال تعديل قانون الاجراءات الجزائية بمنحهم صفة الضبطية القضائية.²

كما انه من خلال نص المادة 72 من القانون رقم 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراقبة المباني والورشات الجاري انجازها وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، إلا أن هذا الامر يعكس الواقع لندرة الزيارات الميدانية وهذه راجع لعدم الزامهم القانون بذلك، لذلك تعد ثغرة أمام الافراد لقيامهم بانجازات تلبية حاجيتهم ولكننا تؤثر على الوعاء العقاري وتخالف احكام الرخص والشهادات الادارية، مما دفع المشرع بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 06/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يلزم رؤساء البلديات والأعوان المؤهلين لذلك بالزيارة والمعائنات الميدانية للحفاظ على الملكيات العقارية وتوقيع الجزاء على من

يخالف ما جاء به القانون، وتم اسناده ايضا بصلاحيه اصدار قرارات الهدم دون اللجوء الى القضاء في حالة ما اذا رأى بناء دون رخص الاملاك العقارية.³

2- الأعوان المؤهلين:

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 55/06 في مادته الثانية تعيين الاعوان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات في مجال التهيئة والتعمير ومن بينهم مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم

¹ - محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، أشغال الملتقى المسمى بتسيير الجماعات المحلية، 09-10 يناير 2010، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منوري، قسنطينة، كلية الحقوق، ص 40 و 41.

2- الامر رقم 02/15 المؤرخ في 07 شوال 1436 الموافق لـ 23 يوليو 2015، المعدل والمتمم لأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج. العدد 40، الصادرة في 7 شوال 1436 الموافق لـ 27 فبراير 2005، ص 20.

3- عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، أعمال الملتقى الدولي الموسوم بدور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغربية، المنعقد اليومي 03-04، محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 06، أفريل 2010، ص 258. ³ ماي 2009، جامعة

من بين المهندسين المعماريين الذين لهم ثلاث سنوات من الخدمة، والتقنيين الساميين والتقنيين الذين لهم تباعا لخمس سنوات أو من الاقدمية، حيث يمارسون مهامهم على مستوى المفتشيات العامة والجهوية للعمران والبناء ويسهرون على تطبيق القوانين ويتمثلون في:

- المفتشية العامة للعمران والبناء.
- المفتشية الجهوية للعمران والبناء.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.
- الاعوان الذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلديات.
- شرطة البيئة والعمران.¹

كما تتمثل مهمة الاعوان المؤهلين أساسا في مرافقة رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومساعدتهم في المراقبة والبحث معهم على المخالفات من خلال المعاينات، كما تتم مباشرة مهامهم بموجب تكليف مهني صادر عن الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص اقليميا ومصادق عليه من طرف الجهات القضائية بعد اداء اليمين.

في الحالة التي يكتشف فيها الأعوان خلال المراقبة الى عدم مطابقة القائم بالأشغال للرخص أو الشهادات الادارية ، عليه اعداد محضر معاينة وارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين اقليميا،² في أجل لا يتعدى 72 ساعة، أما اذا تعلق الأمر بالأشغال التي يقومون بها الأفراد بدون رخصة فهذا يترتب عليهم أن يعدوا محاضر معاينة عن ذلك ليتم ارسالها الى وكيل الجمهورية المختص اقليميا من أجل متابعته قضائيا، ونسخة الى كل من رئيس المجلس البلدي والوالي المختصين اقليميا من اجل

2- محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات البناء والتعمير،

جامعة بن خلدون، تيارت ، الجزائر، المجلد02، العدد07، سبتمبر 2018، ص26-36.

² - محمد لعمرى، مرجع سابق، ص28-30.

الهدم في أقرب الاجال مع تحميل المعني مصاريف الهدم، ولهذا الأخير الاعتراض امام القضاء عن قرار الهدم.

ثانيا: المعاينة الميدانية بعد الانتهاء من الاشغال:

ان المعاينة الميدانية بعد الانتهاء من الأشغال هي تلك المرحلة التي يخرج فيها الأعوان للتأكد من مدى مطابقة الأشغال للرخصة التي منحت للمعني، وتكون هذه المراقبة بعد تقدم المعني لطلب شهادة المطابقة لأن عدم المطالبة بها خلال 30 يوما من انتهاء الاشغال يترتب عواقب تأثر على صاحب البناء، والمعاينة البعدية هي التي تنتظر الى مدى مطابقة بنود رخصة البناء والتصاميم مع الاشغال، ونظرا لتساهل الإدارة والفوضى العارمة في المجال العمراني تم اصدار القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لمطابقة البناءات واتمام إنجازها، العمل على تسوية الوضعية القانونية التي تم بناءها قبل صدور هذا القانون.

1- التحقيق من مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08:

لقد سن المشرع الجزائري القانون 15/08 لتدارك الوضع فيما يخص البناءات الفوضوية المخافة للتشريعات، حيث نجد انه حدد ضمنه قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، بهدف مطابقة البناءات التي انتهت بها اشغال البناء أو هي في طور الاتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية،¹ كما نص ضمن المادة 15 منه على أصناف البناءات الخاضعة لتحقيق المطابقة، والتي تتمثل في:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة للرخصة المسلمة.
- البناءات المتممة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة بناء.

¹ - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، العدد44، الصادرة في 1 شعبان 1429 الموافق لـ 03 غشت 2008، ص19.

- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.¹

أما البناءات التي لا تدخل في إطار التسوية التي ينص عليها هذا القانون هي تلك التي تم

بنائه قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية اذ نجدها تخضع لأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم.²

كما تم تحديد الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة البناء ضمن هذا القانون والتي تتم بموجب طلب يتعلق بمراسلة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لمطالبتها بالتحقيق في مطابقة بناياتهم، ويعد الطلب في 5 نسخ ويحتوي على كل البيانات المنصوص عليها في القانون رقم 15/08،³ ويرفق كذلك بكل الوثائق التي الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء.

تتم دراسة طلب تحقيق المطابقة من خلال معالجة مدى مطابقة البناية لمخطط شغل الأراضي مع مراعاة قواعد التعمير واحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وخاصة الملكيات العقارية، فطلب الذي يقدمه المعني يترتب عليه وقف الاشغال بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي وإذا اكتشف خلال الزيارة اللاحقة أنه لم يستجيب لقرار وقف الاشغال تتم متابعته جزائياً.

تقوم مصالح التعمير التابعة للبلدية بدراسة الملف ليتم ارساله للدراسة الى مديرية البناء والتعمير بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي، بعد الدراسة في الأجل المحددة قد يصدر في حقه قرار بالموافقة او بالرفض ويكون قابلاً للطعن أو التوجه أمام القضاء لرفع دعواه أمام الجهة المختصة.

¹ - سعد صليح، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلات البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 اوت 1955، سكيكدة، المجلد 03، العدد 06، نوفمبر 2010، ص 298-315، ص 313.

² - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 472.

³ - المادة 35 من القانون رقم 15/08، مصدر سابق.

2- التحقيق من مطابقة البناءات طبقا للقانون 29/90:

على عكس ما سبق فان القانون رقم 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير ينص على أن يتم منح شهادة المطابقة للبناءات التي منحت لأصحابها مسبقا رخص البناء، وهي شهادة يتم تسليمها للمالك او صاحب الاشغال بعد الانتهاء من أعماله بموجب طلب يقدمه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، كما تعتبر أداة مراقبة لمدى مطابقة الاشغال للتصاميم المصادق عليها والمخطط التوجيهي ويتم تسليمها بعد تحقيق كما تحدثنا عنه سابقا، وفي حال عدم المطابقة يخضع المعني الى عقوبات مالية بعد اعداد محضر يحرر حسب الأشكال التنظيمية.

المطلب الثاني: وسائل الحماية الإدارية للعقار الفلاحي للخواص:

يعد العقار الفلاحي من العقارات ذات الأهمية والتي تعود بأموال طائلة على الخزينة العمومية، كما يعمل على تطوير التنمية الاقتصادية من خلال تأثيره إيجابيا على الجانب الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، وهذا ما دفع المشرع الى العمل على حمايته والمحافظة عليه من خلال فرض قيود قانونية تنظم عملية استغلال الأراضي الفلاحية وتعمل على حفظ طابعها.

الفرع الأول: تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية:

لقد اوجب المشرع على الأشخاص المالكين للأراضي الفلاحية استغلالها للمحافظة عليها، فاذا تم ثبوت عدم استغلالها من طرف أصحابها يترتب عليه تعرضهم لعقوبات قد تمتد الى حرمانهم منها لأن هذه الامر يعد تعسفا يؤثر سلبا على الجانب الاقتصادي وغيره، لهذا سوف نعالج كل من استغلال الأراضي الفلاحية وثبوت عدم استغلالها مع العقوبات المقررة في الحالة الأخيرة.

أولا: استغلال الأراضي الفلاحية:

كما نص المشرع على الزامية استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الأشخاص المعنوية الزم أيضا الأشخاص الطبيعية، فالمقصود من الاستغلال في هذه الحالة هو إعطاء الاعتبار للأرض الفلاحية وعدم تركها دون استغلال بغض النظر عن من تحت تصرفه

سواء كان مالكا أو غيره كالمستأجر،¹ وهذا ما جاءت بها المادة 48/ 02 من القانون رقم 25/90 بنصها: ".....، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

كما جاء في القرار رقم 656494 الصادر عن المحكمة العليا، الذي جاء في مضمونه: "بالرجوع الى القرار المطعون فيه يتضح ان قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعن لعدم التأسيس برروا قضائهم على ان عقود الايجار الزراعية يجب أن تفرغ في الشكل الرسمي طبقا لأحكام المادة 01/324 من القانون المدني في حين ان العقد المحتج به من قبل الطاعن عرفي، حيث يستفاد من الملف ومرفقات الطعن أن الطاعن أسس دعواه الرامية الى الزام المطعون ضدها بالسماح له بجني محصول البرتقال استنادا الى العقد العرفي المبرم بينه وبين المطعون ضدها بتاريخ 2007/01/28 يبدأ سريانه من سنة 2009 الى غاية سنة 2015، حيث انه لما كانت المادة 02/53 من القانون 25/90 التي تجيز تحرير عقود الايجار الفلاحي في شكل عرفي ومن هنا ان قضاة الموضوع لما فصلوا بالصورة المذكورة أعلاه وعرضوا قضائهم للنقض والابطال...."²، ومنه نجد ان كل من المشرع والاجتهاد القضائي أكدا على الزامية استغلال الأراضي الفلاحي تحت طائلة تطبيق الجزاءات، وبغض النظر عن من تحت يده سواء كان مالكا سند رسمي أو عرفي.

ثانيا: ثبوت عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة لجنة سميت بـ"لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية"، حيث

¹ - المادة رقم 02/53 من القانون 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ج، العدد 49، الصادر في جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، الذي ألغى الامر 26/74 المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق لـ 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ج.ج، العدد 19، الصادرة في 11 صفر 1394 الموافق لـ 5 مارس 1975.

² - قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - المؤرخ في 10 فبراير 2011، تحت رقم 656494، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2011، ص 157.

اوكل لها المشرع مهمة التحقيق في عدم الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، كما تتكون من مدير المصالح الفلاحية بالولاية كرئيسا وعضوين أحدهما من الغرفة الفلاحية بالولاية والأخر من المجلس الشعبي البلدي ويتم تعيينهم بموجب قرار وزاري لمدة 3 سنوات.¹

كم جاء في نص المادة 49 من القانون رقم 25/90 ما يلي: "تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل"، حيث انه اذا تحققت الشروط التي نصت عليها المادة يتحقق معها ثبوت عد الاستغلال للأرض الفلاحية وتتمثل في عدم الاستغلال لمدة موسمين متتاليين سواء من طرف المالك أو الحائز العيني العقاري.

تبادر اللجنة المختصة بالتحقيقات اللازمة لإثبات هذه الحالة وقوم بإعداد محضر عن ذلك ليتم ارساله الى الوالي أو الوزير المعني بالفلاحية، وتقوم بإعذار المالك أو كل من يحل محله بموجب رسالة مضمنة موسى عليها مع وصل استلام تقضي بضرورة اللجوء الى استغلالها خلال أجل لا يتجاوز ستة أشهر وهذا حسب الأرض الزراعية ومراعاة المناخ، لأن انقضاء الأجل مع عدم مباشرة المعني لاستغلالها يترتب عليه اعذاره مرة أخرى لمدة سنة، لان استجابته للإعذار قبل انقضاء المدة القانونية لا يعرض صاحبها أو من يحل محله الى أي اشكال.

أما في حالة عدم الاستجابة للإعذار وامتنع عن استغلال أرضه الفلاحية رغم الاعذارات الموجهة له، تقوم اللجنة بمجرد انتهاء المدة الممنوحة له بتحرير محضر عن ذلك لترسله بعدها الى كل من الوالي المختص إقليميا والوزير المكلف بالفلاحة، ليتم مباشرة الإجراءات القانونية اتجاهه.²

¹ - الماديين 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق لـ 15 ديسمبر 1997، المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج، العدد 83، الصادرة في 17 شعبان 1418 الموافق لـ 17 ديسمبر 1997.

² - المواد من 4 الى 8 من القانون 25/90 ، مصدر سابق.

ثالثا: الجزاءات المترتبة عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية:

بعد اثبات اللجنة المختصة لعدم استغلال الأرض الفلاحية بموجب محضر تؤكد فيه اخلال المعني بالتزام قانوني من شأنه الاضرار بالمصلحة العامة التي يحميها القانون ويعطيها الأهمية امام المصلحة الخاصة،¹ وهذا ما جاء في المادة 1/48 من القانون 25/90 على انه "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا الى الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي".

لقد نص المشرع في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، والتي جاء فيها: "إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثماره وإذا بقيت غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر اذا كان المالك الحقيقي غير معروف أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها اذا كانت خصبة جدا، أو خصبة".

تخضع الاراضي الفلاحية الغير مستغلة من طرف اصحابها الى الايجار أو بيعها اذا كانت خصبة او خصبة جدا ، كما يمكن ايضا ان تتقدم الهيئة العمومية المؤهلة لشراء الأراضي بممارسة حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني، أما اذا كان مالكا مجهولا او معلوما لكنه عاجزا مؤقتا لاستغلالها يتم وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة صاحبها،² فان فرض هذه الجزاءات لا يعد مساسا للملكية العقارية لأن حق الملكية ليس حقا مطلقا انما هو حق ذاتي له وظيفة اجتماعية يجب

¹ - رايح سلمان، القيود الواردة على الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير، جامعة سعد دحلب، الجزائر، 2010، ص46.

² - المادة 52 من القانون رقم 25/90، مصدر سابق.

عليه تأديتها وعدم استعمال المالك للعقار الفلاحي يكون حينها مضرا للغير ومتعسفا في استعمال حقه.¹

الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي:

نظرا لكثرة الضغط وزيادة الطلب على الأراضي الفلاحية لتلبية النقص في قطاع التعمير، كانت أحكام القانون 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري تعمل على تقييد حرية المالك عند قيامه بالمعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والتي من شأنها إلحاق الأضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وأن تغير وجهتها الفلاحية، رغم الحرية التي كفلها المشرع الجزائري للأشخاص في التصرف في ممتلكاتهم سواء بالاستغلال أو التصرف بالبيع و الإيجار وغيرها.

أولا: القيود الواردة على التصرفات القانونية في الأراضي الفلاحية:

بالرجوع الى نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 نجد أن المشرع عمل على تنظيم عملية التصرف القانون في الأراضي الفلاحية وذلك بتقييد حرية المالك واخضاع جميع المعاملات التي يقوم بها على أرضه لشروط تحت طائلة البطلان، مما اوجب عليه الرسمية في ابرام العقود المتعلقة بالعقار مهما كانت طبيعته ومن بينه العقار الفلاحي، وأن لا تتم تجزئة الأراضي الفلاحية الى مستثمرات وهذا اعتمادا الى المخطط التوجيهي ومقاييس التوجيه العقاري، ولا بد على مالكا الحصول على الرخص الادارية مسبقا لأي تصرف والا يعتبر مخالفا للقانون.

لقد حدد المشرع الجزائري المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية التي تستلزم الحصول على رخص ادارية ضمن القانون رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر 1997 والمتعلق بتحديد شروط انجاز عمليات التجزئة للأراضي الفلاحية:²

¹ - فتحي الدريني، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، دار النشر، الطبعة الاولى، بيروت، لبنان، 1997، ص112.

² - راضية بن زكري، مرجع سابق، ص271.

- الأراضي الفلاحية التي تقل مساحتها عن المساحة المرجعية النصوص عليها في المادة 03 من القانون 490/97 السالف الذكر، فان التصرف فيها يعد باطلا وعدم الأثر، ولإدارة الحق في عرض الشفعة عليه بنقل ملكية الارض الفلاحية الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تمكين المعني من مبلغ عادل.
- احترام المالك للمساحة المرجعية عند ايجاره لجزء من الأرض الفلاحية والا أنه ملزم بطلب ترخيص بالتجزئة.
- إلزام الورثة بطلب ترخيص من الادارة المعنية من أجل الخروج من الشيوع عند قسمة التركات ن فاذا تبين للإدارة ان مساحة أصغر نصيب بعد القسمة تقل عن المساحة المرجعية فإنها ترفض طلبهم وما عليهم الا ضم الانصبه.
- إذا كان العقد محل المعاملة العقارية ينصب على أرض فلاحية فمن المستلزم أن يقوم الموثق بإرسال طلب الى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية لتقوم بالتحقيق في طلب القسمة والرد عليه خلال 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب سواء بالقبول أو بالرفض،¹ فان هذه الأخيرة إذا وجدت في تحقيقها ان المعاملة العقارية محترمة للمساحة المرجعية عند التقييم والتي تم تحديدها بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97 فإنها تقوم بقبول الطلب وتحرر ترخيص بقبول قسمة الأرض، والسكوت أو عدم الرد عن الطلب يعد قبولا بعد انقضاء المدة المحددة، أما اذا كانت المعاملة العقارية المنصبه على تقسيم الأرض الفلاحية لا تعمل على احترام الأرض الفلاحية فهذا يترتب عنه اصدار المصالح المعنية لقرار مسبب عن رفض التقسيم وكل اجراء يعمل على إتمام هذه المعاملة العقارية يعد باطلا ومخالفا للقانون سواء كان من الموثق او من المحافظين العقاريين.، لأن احترام المساحات المرجعية يعمل على حفظ الفضاءات الفلاحية واستغلالها العقلاني
- ثانيا: القيود الواردة على التصرفات المادية في الاراضي الفلاحية:

ان تغيير الأراضي من حيث طابعها يؤثر سلبا على القطاع الفلاحي والمصلحة العامة،

¹ - راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 271-272.

لذلك نص المشرع ضمن احكام قانون التوجيه الفلاحي على نظام رقابة صارم حتى لا يتم استعمالها لأغراض أخرى غير الفلاحية وحتى لا يتمكن أصحابها من تغيير طابعها.

في اطار رقابة المشرع للأراضي الفلاحية خوفا من تغيير وجهتها، نص ضمن قانون التوجيه الفلاحي على عدم بناء أي بناية أو منشأة ذات الاستعمال السكني فوقها، الا اذا اثبت ان الهدف من تلك البناية هو أن تعود بالمنفعة على الأرض أو من شأنها رفع الطاقة الإنتاجية وهذه بعد حصو صاحب المستثمر الفلاحية على رخصة إدارية تسمح له بذلك، وهذه الإجراءات حرص المشرع على تنفيذها خوف من المستثمرين وتزايد طلبهم على العقار الحضري.¹

تختلف الأراضي الفلاحية من الأراضي الخصبة او الخصبة جدا وأصنافها الأخرى، فبالنسبة للصنفين الاولين لا يمكن تحويل طابعها الفلاحي الا بموجب القانون الذي يعد وحده من رخص له تحويل هاذين الصنفين من طابعهما الى طابع الأراضي القابلة للتعمير، مع مراعاة التعويض لأصحاب الأراضي والتعويض الذي لا بد ان يتم تقديمه للدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن التحويل،² أما فيما يخص الأصناف الأخرى فان الغاء طابعها الفلاحي يكون بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء وهذا طبقا لقانون التوجيه الفلاحي.³

الأصل حسب قانون التوجيه الفلاحي فانه لا يمكن الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الا بموجب نص قانوني أو مرسوم صادر عن مجلس الوزراء، وذلك بتأييد بالتعليمات الوزارية الصادرة عن وزير الفلاحية تحت رقم 533 المؤرخة في 11 نوفمبر 2009 والمتعلقة بتحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية، حيث تاكد على أنه لا يمكن الغار تصنيف الأراضي الفلاحية الا طبقا لأحكام قانون التوجيه الفلاحي الذي شدد في مضمون المادة 22 على عدم قيام التصرفات عليها، فبالرغم من هذا التأييد الا أن الواقع

¹ - فريدة مزياي، مرجع سابق، ص52.

² - المواد 8-14-23 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 1 شعبان 1429 الموافق لـ 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج.ج، العدد 46، الصادرة في 08 شعبان 1429 الموافق لـ 10 غشت 2008.

³ - المادة 15 من القانون 16/08، مصدر سابق.

يعكس كل من أحكام مواد قانون التوجيه الفلاحي والتعليمية الوزارية وخاصة بعد الغاءها لصدور التعليمة الوزارية رقم 1 التي تحدد كميّات وإجراءات الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من أجل توجيهها لأغراض البناء بمختلف أصنافها سواء كانت داخل القطاعات القابلة للتعمير أو خارجها،¹ وكان هذه بحجة نقص في المحفظة العقارية مما يدفعهم الى تغيير تصنيف الأراضي الى طابع عمراني بعدما كانت ضمن الطابع الفلاحي من أجل تنفيذ المشاريع التنموية، وجاء هذا القانون عاما دون أن يميز بين العقار الفلاحي التابع للدولة والعقار الفلاحي التابع للخواص.²

في إطار عملية تسهيل تغيير تصنيف الأراضي الفلاحية صدرت التعليمة رقم 2 والتي تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية لأغراض البناء ليصبح الغاء التصنيف للأراضي الفلاحية الذي كان يتم بموجب القانون أو مرسوم وزاري أصبح يتم بموجب قرار ولأني على أن يتم تكريره لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي،³ وأكد على مراعاة تعويض الحقوق العينية لصالح المستغلين الفلاحيين أو أصحابها.⁴

¹ - تعليمة وزارية رقم 01 مؤرخة في 19 أبريل 2010، تحدد كميّات استرجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن الوزير الأول.

² - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 447-449.

³ - تعليمة وزارية رقم 02 مؤرخة في 12 مايو 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية والملحة والمرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، صادرة عن الوزير الأول.

⁴ - محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 450.

خلاصة الفصل الثاني:

لم يكتفي المشرع بإقرار حماية الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء العادي فقط بل حتى أمام القضاء الإداري، وهذا راجع لأهمية العقار ورغبة المشرع في الحفاظ على الوعاء العقاري وتنظيمه.

كما جعل المشرع حدا لاعتداءات الدولة ومؤسساتها على الملكية العقارية الخاصة من خلال قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث جعل قراراتها موقوفة على تحقق المنفعة العامة واحترام الإجراءات القانونية التي تعمل على احترام مبدأ المشروعية، وتمكين أصحابها من تعويض عادل ومنصف وهذه في إطار تحقيق الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

في إطار ذلك جعل المشرع كل من الرخص والشهادات وسيلة إدارية لحماية العقار الحضري ضد كل الانتهاكات والاعتداءات المنافية للتشريع، وجعلها وسيلة للحفاظ على النسيج العمراني، تحت تسليط عقوبات وخيمة جراء عدم احترامها، وكرس أيضا بموجب قانوني التوجيه العقاري والفلاحي وسائل استغلاله، وقيد الخواص باحترام المساحة المرجعية عند تقسيم أو بيع الملكيات العقارية الفلاحية، مما جعل أيضا تغيير الطابع الفلاحي للأراضي لا يتم لا بموجب القانون أو القرارات الوزارية أو الولائية.

الخاتمة

خاتمة:

وفقا لدراسة موضوع الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة، نجد أن المشرع الجزائري وضع تحت يد الأشخاص الطبيعية وسائل قانونية لحماية حقوقهم العينية والتي يباشرونها أمام الجهات القضائية المختصة سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري.

ان حماية القضاء العادي للملكية العقارية الخاصة تنقسم الى الحماية المدنية والحماية الجزائية، فالأولى تختص في بعض الدعاوى التي يرفعها صاحب الحق لحماية ملكيته العقارية أو حيازته والمتمثلة في دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك لاسترداد ملكيته أو دعوى استرداد الحيازة التي يرفعها الحائز لاسترداد حيازته، أو دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة التي يباشرها صاحب الحق لدفع التعرض ووقف الشروع في انجاز الاشغال الجديدة فوق ملكيته أو حيازته، وحتى يتم الفصل فيها لابد من اثبات صفته من خلال اثباته لملكته العقارية أو حيازته بموجب وسائل الاثبات المقررة قانونا.

أما الحماية الجزائية هي تلك التي تعمل على دفع الاعتداء الواقع على الملكيات العقارية الخاصة بعد ان نص المشرع الجزائري بموجب قانون العقوبات وتجريمه للتعدي على الملكية العقارية الخاصة، وكان التصدي لهذه الجريمة غير كافيا لدفع الانتهاكات الواقعة عليها مما لجأ الى توقيع عقوبات صارمة من خلال تجريمه لبعض الأفعال بموجب قوانين خاصة.

وهناك من يرى أن الحماية الجزائية تعد استثناء في حالة عدم تحقيق الحماية المدنية غرضها، ليلجأ صاحب الحق أمام القضاء الجزائي من أجل استيفاء حقه عن طريق ممارسة حق الدعوى العمومية والتي تعد وسيلة للردع.

قد تتقدم الإدارة لنزع ملكية عقارية خاصة بهدف المنفعة العامة، وعادة ما تتعسف في قرارات تطبيقها للنزع وهذا ما جعل القضاء الإداري يتصدى لها من خلال تقييدها ببعض الإجراءات الواجب اتباعها واثباتها للمنفعة وتقدير التعويض عن النزع قبل مباشرتها لذلك والا يتم بطلان ذلك، والحماية الإدارية لم تختص الا بالقرارات الصادرة عن الهيئات الإدارية بل دفعها المشرع الى العمل على حماية العقار الحضري والفلاحي من خلال

قيود تفرضها على الإدارة من جهة وعلى أصحابها من جهة أخرى للمحافظة على الوعاء العقاري مهما كانت طبيعته.

من خلال الدراسة السابقة اتضحت العديد من الثغرات الواجب تداركها، وللحفاظ على الوعاء العقاري وحماية الملكيات العقارية نقترح ما يلي:

- التشديد من محاربة المعاملات العقارية بموجب محررات عرفية.
- تعميم الشرطة العمرانية والعمل على توسيع مهامها للحفاظ على الوعاء العقاري.
- تعديل النصوص القانونية لزيادة فعاليتها بناء على الثغرات الواردة فيها.
- اصدار مراسيم قانونية فيما يخص تضارب الاجتهادات القضائية لتوضيحها.
- توسيع دائرة تجريم التعدي على الملكية العقارية لتقادي الانحصار تحت تجريم حالة واحدة، وهذا لغلق مجال هروب الجاني بحجة عدم تجريم أفعاله المتمثلة في الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية.
- تقادي تحويل الأراضي الخصبة من طابعها الفلاحي الى الطابع العمراني بحجة انجاز مشاريع سكنية تعود بالمنفعة على القطاع الاجتماعي.
- إلزام الشركات التجارية بعدم انجاز خدماتها فوق الأراضي للزبائن إلا بعد أن يقوموا بإثبات ملكيتهم لها.
- توسيع عمليات المسح العقاري على كامل التراب الوطني بتدعيم تلك العملية ماديا وبشريا.
- اعتماد خبراء على مستوى المحاكم والمجالس القضائية أكثر كفاءة في المجال العقاري لتقادي الأخطاء، لأن القاضي قد يعتمد على الخبرة المنجزة من طرفهم عند فصله في النزاع.
- ابعاد التقادم المكسب كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية من خلال تعديل المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر القانونية:

• القوانين والأوامر:

(1) الامر 26/74 المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق لـ 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج، العدد19، الصادرة في 11 صفر 1394 الموافق لـ 5 مارس 1975.

(2) القانون رقم 04/82 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ13 فبراير 1982، يعدل ويتم الامر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، العدد7، الصادرة في 22 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ16 فبراير 1982، وتم استدراكه في الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 18 صفر 1403 الموافق لـ4 ديسمبر 1982.

(3) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ، عدد34، مؤرخة في 16/08/1983، ص.2046

(4) القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، الصادر في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990.

(5) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01/09/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ ديسمبر 1990.

(6) القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27/04/1991 ، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، /العدد21، الصادرة في 23 شوال 1411 الموافق لـ 08/05/1991،

(7) القانون رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ج/العدد.51

- (9) القانون رقم 04-07 المؤرخ في 14/09/2004 والمتعلق بالصيد في الجزائر.
- (10) القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، العدد44، الصادرة في 1 شعبان 1429 الموافق لـ 03 غشت 2008.
- (11) الأمر 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري، ج.ر.ج.ج، العدد 47.
- (12) القانون رقم 16/08 المؤرخ في 1 شعبان 1429 الموافق لـ 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج.ج، العدد 46، الصادرة في 08 شعبان 1429 الموافق لـ 10 غشت 2008.
- (13) الامر رقم 02/15 المؤرخ في 07 شوال 1436 الموافق لـ 23 يوليو 2015، المعدل والمتمم للأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج، العدد40، الصادرة في 7 شوال 1436 الموافق لـ 27 فبراير 2005.
- المراسيم:
- (1) المرسوم 352/83 المؤرخ في 8 شعبان 1403 الموافق لـ 21 ماي 1983 المتعلق باجراءات اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج، العدد21، الصادرة في 11 شعبان 1403 الموافق لـ 24 مايو 1983.-ملغى-
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق لـ 15 ديسمبر 1997، المتعلق بضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج، العدد83، الصادرة في 17 شعبان 1418 الموافق لـ 17 ديسمبر 1997.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق لـ 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 7 صفر 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر.ج.ج، العدد48، الصادرة في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق لـ 10 يوليو 2005.

4) المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 مايو 1991 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 07، الصادر في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 12 فبراير 2015، ص.04

5) المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق لـ 22 نوفمبر 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 71، الصادرة في 16 ربيع الثاني 1442 الموافق لـ 2 ديسمبر 2020.

• تعليمات وزارية:

- 1) تعليمة وزارية رقم 01 مؤرخة في 19 أبريل 2010، تحدد كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية، صادرة عن الوزير الأول.
- 2) تعليمة وزارية رقم 02 مؤرخة في 12 مايو 2013، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية والملحة والمرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، صادرة عن الوزير الأول.

• قائمة المراجع:

• مؤلفات:

- 01) أحسن بوسقيعة، شرح قانون العقوبات مدعم بالجتهاد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 02) أحمد خليل، أصول المحاكمات المدنية، بيروت لبنان، الدار الجامعية للطباعة والنشر، سنة 2000.
- 03) إبراهيم الشباسي، الوجيز في قانون العقوبات الجزائري، قصر الكتاب، البلية، 1998، دون طبعة.
- 04) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

- (05) حسين الطاهري، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية، دار ريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، الطبعة الأولى.
- (06) حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- (07) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام (طبعة 11)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- (08) حنان ميساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان-الجزائر، سنة 2007.
- (09) زريقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص. 148.
- (10) سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائري، دار النشر للطباعة والتوزيع، 2006.
- (11) سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية- دراسة مقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- (12) شيخ نسيم، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة-الوصية-الوقف، دار هومة الجزائر، 2012.
- (13) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 931.
- (14) عبد المالك جندي، الموسوعة الجزائرية، دار العلم، لبنان، بيروت، 1999، الجزء الثالث، دون طبعة.
- (15) عدلي أمير خالد، الحماية المدنية و الجنائية بوضع اليد على العقار، نشأة المعارف مصر، 1992، دون طبعة، ص. 113.
- (16) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط07، الجزائر، 2013.
- (17) عمر بن سعيد، عن الاثبات، منظمة المحامين ناحية باتنة، عين مليلة، دار الهدى للطباعة والنشر، العدد الأول، 2005.

- 18) عمر زودة، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، عدد4، سنة.1992
- 19) فتحي الدريني، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، دار النشر، الطبعة الاولى، بيروت، لبنان، 1997.
- 20) فريدة محدي زاوي، الحيازة والتقدم المكسب، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر، سنة2000.
- 21) فيصل الوافي، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط01، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 22) فؤاد ظاهر، جرائم السرقة-اغتصاب العقار-اساءة الاثمان، الاختلاس-تقليد العلامات الفرقة في ضوء الاجتهاد.
- 23) قمر محمد مرسي، الموسوعة الجامعية في التعليق على القانون المدني، دار الجامعي، الاسكندرية، مصر، الجزء الثامن، 2003.
- 24) محمد المنجي، الحيازة منشأة المعارف، الطبعة الثانية، سنة. 1985
- 25) محمد صلاح عبد البديع، الاتجاهات الحديثة للقضاء الاداري في الرقابة على ملائمة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، ط02، دار النهضة العربية، 2008.
- 26) محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة-دراسة تاصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، جامعة المنصورة، كلية الحقوق، مصر، 1988.
- 27) محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة-دراسة مقارنة-أموال الادارة العامة وامتيازاتها، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 28) محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الثانية، الدار الجامعية، بيروت، 1882.
- 29) معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب، والاتلاف والحريق، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة، 1998.

30) منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

31) يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2001.

• اطروحات جامعية:

1) محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولدي معمري، تيزي وزو، 2016.

• رسائل جامعية:

1) بعبع الهام، حماية الملكية العقارية الجزائرية والمدنية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007.

2) رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير، جامعة سعد دحلب، الجزائر، 2010..

3) راضية بن زكري، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2010/2009.

4) سهيلة الباشيش، رقابة القضاء الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير في الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2008/2007.

5) عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2007.

6) عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، 2006.

• مقالات علمية:

- 1) الزين عزري، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 2008، 03.
- 2) سعد صليح، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلات البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 اوت 1955، سكيكدة، المجلد 03، العدد 06، نوفمبر 2010.
- 3) عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، أعمال الملتقى الدولي الموسوم بدور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغربية، المنعقد اليومي 03-04، ماي 2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 06، أبريل 2010.
- 4) فريدة مزياي، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جامعة ورقلة، ينيابر 2012.
- 5) ليلي زروقي، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الادارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، الجزائر، 2003.
- 6) محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، أشغال الملتقى المسمى بتسيير الجماعات المحلية، 09-10 ينيابر 2010، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، 2010.
- 7) محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات البناء والتعمير، جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 07، سبتمبر 2018.

• مجلات قضائية:

- 1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 1992.
- 2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1993.

(3) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 1994.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 2003.

(5) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2018.

(6) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2018.

(7) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2018.

(8) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2019.

•Les Articles:

- 1) Thirrey Revet, propriété et droit réel, revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, N°01, Mars, Paris, 2011.

الفهرس

Aucune entrée de table des matières n'a été trouvée.

الملخص

الملخص:

على ضوء دراسة موضوع الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصن توصلنا الى أنه حتى يتم اثبات الملكية العقارية، لابد أن يستند صاحب الحق على سند من المحررات المثبتة للملكية والتي تتمثل في: السندات العرفية، الرسمية، الادارية، والقضائية، حيث تلعب دورا كبيرا في حماية الحق العيني سواءا للمالك أو الحائز.

فبما أن الملكية العقارية الخاصة أكثر عرضة للاعتداءات، كفل المشرع بعض الآليات القانونية لحمايتها، وما تسمى بالحماية القضائية المتمثلة في الحماية المدنية، الجزائية، والادارية.

مدنيا تتمثل في ثلاث دعاوى يباشرها المالك أو الحائز امام القضاء العادي على مستوى الأقسام المدنية (دعوى الاستحقاق أو دعوى استرداد الحيابة، دعوى منع التعرضن ودعوى وقف الأعمال الجديدة)، أما فيما يخص الجانب الجزائي فهو يتصدى الى الجرائم الواقعة على الملكية العقارية المنصوص عليها ضمن قانون العقوبات والقوانين الخاصة عندما يكون التعدي مقترن بالخلسة والتدليس.

أما اداريا فالحماية تكمن في بعض الاجراءات المفروضة على الادارة ان تباشرها عند نزعها لملكية الغير العقارية من أجل المنفعة العامة، وكذلك الاجراءات المخولة لها في سبيل حماية العقار الخاص للأفراد في جميع المجالات وخاصة العقار الحضري والفلاحي.

Résumé:

Sur la lumière de notre étude poue le sujet de la protection de la propriété foncière privé nous aboutissons aux conclusion: que la fixation de la propriété foncière foncière pour quelqu'un ce qu'il faux transmettre ce dernier sur une base foncière et se trouve des bases ratoionnel – archiviste – administratifs et

les bases juridiques ou elle joue le rôle d'un grand emploi dans la fixation de la propriété immobilière.

Pourvoyons au poids de propriété privé la cambrousse scientifiques sauf qu'elle est la plus exposée à l'attentat ce qui a amené le législateur algérien à prévoir des ressources juridiques pour la protégée et elle ce diffère d'une protection civil, rémunératoire et administratif jusqu'à protection juridique.

En civil il existe 3 assignations qui citent la protection de la propriété privée par assignation d'échéance et l'assignation d'interdiction d'opposition et l'assignation de stopper les nouveaux travaux, mais pénalement ce n'est possible de faire passer la plédoirerie devant la justice pénale sauf dans le cas d'atteinte grave de la propriété foncière qui compare au vol et la suberption suivant le code pénal.

Mais administrativement la protection se regroupe dans les procédures permises par l'administration pour la protection foncière au particulier dans toutes les domaines.