



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة العربي التبسي تبسة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر  
تخصص: قانون جنائي و علوم جنائية  
بعنوان:

## جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الدكتور

بوساحية السايح

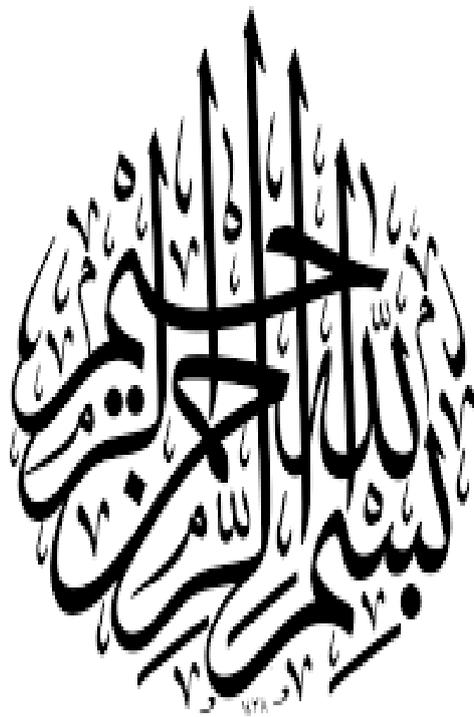
من إعداد الطالب :

سلطاني تقي الدين

أعضاء لجنة المناقشة

<u>الصفة</u>	<u>الرتبة العلمية</u>	<u>الإسم و اللقب</u>
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	أجود سعاد
مشرفا و مقورا	أستاذ محاضر - أ -	بوساحية السايح
ممتحنا	أستاذ محاضر - أ -	جديدي طلال

السنة الجامعية : 2022/2021



الكلية لا تتحمل أي المسؤولية  
على ما يرد  
في هذه المذكرة من آراء

بسم الله الرحمن الرحيم

" يرفع الله الذين آمنوا منكم و الذين أوتوا العلم درجات والله

بما تعملون خير "

صدق الله العظيم

سورة المجادلة الآية "11"

# شكر و عرفان

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

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة كل من الأستاذة " أجعود سعاد " و الأستاذ " جديدي طلال " على قبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع ولهم مني فائق الاحترام والتقدير والعرفان.

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

دون أن أنسى جميع إخوتي وأصدقائي وزملائي .

فلكل هؤلاء جل التقدير و الاحترام

الباحث



فائمة

المختصـرات

# قائمة المختصرات

---

ق.ع.ج : قانون العقوبات الجزائري

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ق.أ.ع : قانون الأملاك العقارية

ق.ت.ع : قانون التوجيه العقاري

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

د.ط : دون طبعة

د.ب.ن : دون بلد نشر

د.س.ن : دون سنة نشر

ص : صفحة

ص،ص : صفتان متتاليتان

ص-ص : من الصفحة .... إلى الصفحة .....

# مقدمة

جامعة العربي اليابسي - ليبيا

الكلية العلمية للبنات - ليبيا

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية الذي تقتضيه الفطرة الإنسانية، وتدفع إليه غريزة حب البقاء لذلك أعتبر حقا مقدسا في الشرائع القديمة، ولا يمكن المساس به، بل اعتبر لصيقا بشخص الإنسان فطريا، وعليه فقد حظي حق الملكية باهتمام واسع ، حتى أضحي يشكل إحدى المرتكزات الأساسية في الأنظمة القانونية الحديثة ، وبما أن حق الملكية هو حق مكفول دستوريا فقد أولى المشرع الجزائري حصانة قانونية لهذه الملكية، سواء كانت ملكية الأفراد أو ملكية الدولة، وبتزايد التطور تزداد أهمية الملكية كلما كان محلها ذا قيمة واعتبار و مما هو معروف أم الأملاك العقارية تصنف ضمن أرفع الأموال قيمة، لذا أصبح الكثير من الناس يتهافتون عليها بطريقة مشروعة وحتى غير مشروعة .

ونظرا لأهمية العقار بغض النظر عن مالكة ومساهمته في تحقيق التطور والازدهار لكل دولة، و مع تزايد الكثافة السكانية وارتفاع الطلب عليه حدثت اعتداءات كثيرة ومتكررة على الملكية العقارية وهي الملكية التي تخول صاحبها استعمال عقار ما والتمتع فيه واستغلاله والتصرف فيه ضمن ما تسمح به القوانين و التنظيمات .

وقد قام المشرع الجزائري بوضع نصوص قانونية للمحافظة على الملكية العقارية، من خلال وضع آليات لحمايتها، تتمثل أساسا في الحماية المدنية والحماية الإدارية والحماية الجزائية. فالحماية الجزائية تسعى إلى حفظ النظام العام و حماية الحقوق المكتسبة بشكل قانوني فلعدم نجاعة وكفاية الحماية الإدارية والمدنية للملكية العقارية وأمام تزايد التجاوزات الخطيرة والمتكررة عليها لجأ المشرع الجزائري إلى الحماية الجزائية للملكية العقارية من خلال وضع

نصوص قانونية جزائية تحافظ على الملكية العقارية ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف أو معتدي .

### أهداف و أهمية الدراسة :

ومن هذا المنطلق تظهر أهمية البحث في موضوع جرائم التعدي على الملكية العقارية على عدة مستويات منها تمكين الأفراد والمتقاضين من معرفة حقوقهم القانونية من خلال إبراز النصوص القانونية الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع الجزائي لكي يحمي من خلالها الملكية العقارية من جميع الانتهاكات والتجاوزات غير القانونية، بالإضافة إلى زيادة الجرائم المتعلقة باغتصاب العقار والتي أصبحت تؤرق الكثير من أصحاب العقارات خاصة في المدن الرئيسية مع زيادة التوسع والتخطيط العمراني الهائل، هذا لم يؤثر فقط على حركة بيع و شراء العقارات بل إنه أدى إلى الكثير من الجرائم وصلت إلى إزهاق العديد من الأرواح .

### أسباب اختيار الموضوع :

بالرغم من التساؤلات الكثيرة التي يثيرها هذا الموضوع ، فان الأهمية البالغة للأموال العقارية و حساسيتها كونها ترتبط بالجانب الاجتماعي و الاقتصادي للأفراد ، أي لها دورا أساسيا في التنمية الاجتماعية والاقتصادية ، ما يفتح مجالا واسعا للبحث عن الطريق الأنسب لاستغلال هذه الممتلكات العقارية وتحقيق الأهداف المرجوة منها، وهذا الأمر الذي دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع وذلك قصد محاولة الإلمام به قدر الإمكان .

ولا يخفى أن كل دراسة تحمل في طياتها أهدافا شخصية لمنجزها، وعليه فإن أهدافنا الشخصية من دراسة الحال هي في عمقها أهداف علمية من خلال الفضول العلمي للتعرف على هذه الجرائم من جهة وأمام تزايد القضايا المطروحة أمام الجهات القضائية بخصوص جرائم التعدي على الملكية العقارية من جهة أخرى .

### الصعوبات :

حقيقة انه رغم تنوع الدراسات وتعددتها في موضوع الملكية العقارية بشكل عام ، إلا أن الصعوبة تكمن في قلة الدراسات والمراجع المتخصصة، ولعل سبب ذلك هو صعوبة الموضوع وتشعبه بالإضافة إلى حالات التشابه الكثير سواء في البحوث أو الكتب أو المؤلفات بخصوص مجال دراسة "الملكية العقارية" حيث طغى عليها التكرار لنفس المعلومات، وعليه فقد اعتمدنا على المصادر والمراجع التي تمكنا من الحصول عليها وحاولنا الاستفادة منها قدر الإمكان من أجل إثراء بحثنا.

### الدراسات السابقة:

إن بحث ودراسة موضوع جرائم التعدي على الملكية العقارية جعلنا نبحت فيما تم التطرق إليه سابقا من دراسات سواء في شكل كتب فقهية قانونية أو رسائل وأطروحات علمية أو مجلات منها كتاب الجرائم الواقعة في العقار للأستاذ الفاضل خمار، إضافة إلى مؤلفات أخرى تناولت الملكية العقارية في مختلف جوانبها كما هو الحال في دراسات للأستاذ حمدي باشا عمر والأستاذ عمار علوي وغيرهم، بالإضافة إلى المذكرات التي تثري هذه الدراسة من أهمها مذكرة

لنيل شهادة الماجستير للباحث الغوثي بن ملح، ومذكرة نيل شهادة المدرسة العليا للقضاة سلطانية عبد الكريم وغيرها من المصادر والمراجع .

### إشكالية البحث :

أثناء بحثنا ودراستنا لهذا الموضوع ومن خلال اطلاعنا على مختلف المراجع التي تمكنا من الحصول عليها خاصة وأن هذا الموضوع كما هو واضح يتكون من مفاهيم دقيقة مرتبطة ببعضها البعض ارتباطا وثيقا وجدنا أنفسنا أمام عدة تساؤلات حول جرائم التعدي على الملكية العقارية، وهو ما حاولنا وضعه وتركيزه ضمن التساؤل التالي :

✓ كيف أحاط المشرع الجزائري الملكية العقارية بالحماية الجزائية؟

و الذي بدوره تفرع عند عدت تساؤلات فرعية أهمها :

✓ ما المقصود بالملكية العقارية ، وماهي تصنيفات هذه الأملاك العقارية ؟

✓ كيف جسد المشرع الجزائري الحماية الجزائية للأملاك العقارية ؟

### المنهج المتبع :

من خلال جملة التساؤلات المثارة سابقا، ومحاولة منا للإجابة عنها فقد اعتمدنا في بحثنا على المنهجين الوصفي والتحليلي وذلك بحصر جرائم التعدي على الملكية العقارية في الأطر القانونية التي وضعها المشرع الجزائري وإعطاء الوصف القانوني لكل حالة من الحالات التي تدخل في إطار هذا الموضوع، وتحليل مختلف الاتجاهات والمفاهيم الفقهية والنصوص القانونية

الواردة في التشريع الجزائري والمتعلق بجرائم التعدي على الملكية العقارية، وسيكون ذلك بالاعتماد على ما تم الوصول إليه في الدراسات السابقة من خلال المؤلفات المتخصصة والعامّة و كذا الرسائل البحثية والأطروحات، إضافة إلى القوانين والمراسيم والقرارات والمجالات القانونية لنصل في دراستنا للموضوع إلى وفق وضع خطة بحث مقسمة إلى فصلين يتفرع كل منهما إلى ثلاثة مباحث بعدد من المطالب و الفروع بحسب توفر المادة العلمية نوردها كمايلي :

الفصل الأول : الإطار الموضوعي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول : ماهية حق الملكية في التشريع الجزائري

المبحث الثاني : ماهية العقار في التشريع الجزائري

المبحث الثالث : ماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول : الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني : الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية

المبحث الثالث : الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية



الفصل الأول  
الإطار الموضوعي لحماية  
الملكية العقارية في التشريع  
الجزائري

## الفصل الأول: الإطار الموضوعي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

إن الملكية العقارية في القانون الجزائري من أهم المواضيع، لما للعقارات من أهمية اقتصادية واجتماعية وسياسية وللدور الفعال الذي تلعبه في تنمية الاقتصاد الوطني وذلك راجع إلى ما تجنيه الدولة من فوائد وأرباح ، بالإضافة إلى أثره على الاستقرار الاجتماعي المحلي .

ولا شك أن مسألة كيفية ضبط الملكية العقارية تعتبر احد المسائل المطروحة بحدة أمام جهات القضاء الإداري والعادي بمختلف أسبابها و تنوع مظاهرها، لكثرة وتفشي واستفحال جرائم التعدي على الملكية العقارية، كون ما يثيره التعامل في الأملاك العقارية وقيمتها المتزايدة بسبب التطورات الحديثة، وحتى يتسنى دراسة موضوع الملكية العقارية باعتبارها مصطلح مركب من لفظين الملكية والعقار، استدعى الأمر تعريف ودراسة ماهية كل منهما على حدا الملكية ومن ثم العقار، ومن ثم التطرق إلى التصنيفات القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري .

وعليه قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث نتناول في المبحث الأول: ماهية الملكية في التشريع الجزائري، وسنتطرق في المبحث الثاني: إلى ماهية العقار في التشريع الجزائري وفي المبحث الثالث: لماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري والتي يندرج ضمنها التصنيفات القانونية وصور اكتساب الملكية العقارية في التشريعات الخاصة .

### المبحث الأول: ماهية حق الملكية في التشريع الجزائري

يعتبر حق التملك والملكية من الحقوق الأكثر حماية وحصانة، حيث نصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال على حصانة حق الملكية العامة والخاصة وحمايتها من التعدي أيا كان نوعه، ويعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن له حق الملكية على الشيء كان له حق استعماله، وحق استغلاله، وحق التصرف فيه، يستجمع بذلك كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء وعليه سنتطرق إلى مفهوم حق الملكية في المطلب الأول و من ثم سنتطرق إلى الحيازة في العقار بوجه خاص في المطلب الثاني .

### المطلب الأول : مفهوم حق الملكية في التشريع الجزائري

تناولت أغلب التشريعات المدنية المعاصرة حق الملكية بنوع من التفصيل والتدقيق وقد تناول المشرع الجزائري حق الملكية كحق من الحقوق العينية في التقنين المدني الجزائري وكون موضوع البحث يتعلق أساسا بالملكية العقارية، كان لزاما علينا الخوض في مختلف الجوانب العامة للملكية كون الملكية من أعقد الموضوعات القانونية وأشدها تشعبا .

#### الفرع الأول: تعريف حق الملكية

#### أولا: تعريف حق الملكية في اللغة

ملك، يملك، ملكا، فهي من ملكه، يملكه، ملكية خاصة، أي ما يملكه الإنسان وينفرد في التصرف فيه <sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، د ط ، مكتبة لبنان ، 1986 ، ص 264 .

ثانيا - تعريف حق الملكية في القانون الوضعي

يمكن تعريف حق الملكية الخاصة على انه " حق الاستئثار بالاستعمال والاستغلال و التصرف على وجه دائم في الشيء الذي ترد عليه في حدود القانون " .

وقد عرف الأستاذ الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري الملكية كما يلي: " حق الاستئثار بالشيء واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون " <sup>1</sup> .

وقد عرف فقهاء آخرون حق الملكية على انه " الحق العيني الذي يخول صاحبه من السلطات ما يمكنه من الحصول على جميع منافع الشيء وذلك باستعماله واستغلاله والتصرف فيه مع مراعاة القيود القانونية التي يفرضها القانون على هذا الحق " .

إذا فحق الملكية هو " سلطة مباشرة لشخص على شيء مادي تخوله الاستئثار باستعمال هذا الشيء والتصرف فيه وفقا لما يقتضيه القانون " .

وهذا ما ورد فعلا في التقنين المدني الجزائري حيث نصت المادة 674 على مايلي " الملكية هي حق المتمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " <sup>2</sup> .

كما هو واضح فان كافة التعاريف السابقة تتفق في تعريف الملكية من حيث التركيز على السلطات المقررة للمالك على أملاكه، من استعمال واستغلال وتصرف، غير أن هذه السلطات ليست بالمطلقة وإنما مقيدة، بحيث يجب أن تمارس وفق الإطار المحدد لها في القانون.

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م.ج ( حق الملكية ) ، ج 08 ، ط 03، منشورات حلبية الحقوقية، لبنان، سنة 2008، ص 493.  
2 - أنظر المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 ، المتضمن ق.م.ج المعدل والمتمم .

الفرع الثاني: خصائص وعناصر حق الملكية في التشريع الجزائري

أولا : خصائص حق الملكية

من المعلوم أن حق الملكية حق عيني وانه بهذا الوصف يرد على شيء مادي معين على أن هذا الأمر لا يمكن اعتباره احد خصائص حق الملكية الخاصة لأن هذا الوصف يرد كذلك في الحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع وحق الامتياز ... ، وانطلاقا من تعريف القانون المدني لحق الملكية يمكن استخلاص الخصائص والمميزات الأساسية لحق الملكية فيمايلي :

❖ حق جامع مانع

هذه الخاصية مستمدة من مضمون حق الملكية، ولا توجد في غيره من الحقوق ولذلك فهو خاصية جوهرية ينفرد بها حق الملكية.

ومن مظاهر كون حق الملكية حقا جامعا مانعا، أن الأصل فيها اجتماع كل السلطات في يد المالك وبالتالي فعلى من يدعي اكتسابه لأحد هذه السلطات أن يثبت دعواه، فلو أن شخصا ادعى انه اكتسب حق الانتفاع أو الارتفاق أو رهن على شيء معين مملوك للغير، فعلى مدعي اكتساب هذا الحق أن يقدم الدليل على الواقعة المنشأة له<sup>1</sup>.

فاستعمال الشيء أو استغلاله أو التصرف فيه، لا يكون إلا للمالك دون غيره من الأشخاص والواقع أن هذه الصفة المانعة أو الاستثنائية ليست مقصورة على الملكية بل نجدها في جميع الحقوق الأخرى، فجوهر الحق العيني عموما هو الاستثناء بالسلطة على الشيء<sup>2</sup>.

اقتضى ذلك الحق عادت السلطات التي يقررها القانون إلى المالك، غير أن وصف حق الملكية بأنه حق جامع مانع لا ينفي ضرورة أن يتقيد المالك في ممارسته لسلطته بما هو منصوص عليه في القانون من قواعد تحد من هذه السلطات تحقيقا للمصلحة العامة<sup>3</sup>.

1 - نعمان محمد خليل جمعة، الحقوق العينية، دط، دار النهضة العربية، د.ب.ن، سنة 2000، ص 40.

2 - نعمان محمد خليل جمعة ، نفس المرجع ، ص 44 .

3 - نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ، مصادرها ، دط ، دار الجامعة الجديدة ، د.ب.ن ، سنة 2006 ، ص 18 .

### ❖ حق الملكية حق دائم

يقصد بوصف الملكية على أنها حق دائم معينين :

➤ **حق الملكية لا يقبل التاقيت** : حيث لا يمكن أن يتفق شخص مع آخر على أن ينقل إليه ملكية عين معينة لمدة مؤقتة تعود بعدها الملكية إلى المتصرف أو المالك الأصلي، إذ يخول هذا الاتفاق المتصرف إليه و الذي انتقلت إليه ملكية الشيء فتجعل له سلطة التصرف في المال الذي تلقاه تصرفا ماديا أو قانونيا، فيستطيع المتصرف إليه أن يعدم الشيء الذي تلقى ملكيته فيصبح حق المتصرف لغوا لا قيمة له <sup>1</sup> .

و على هذا الأساس فإنه لا يمكن تأقيت حق الملكية لفترة زمنية محددة تعود بعدها العين لمالكها الأصلي .

➤ **حق الملكية لا يزول بعدم الاستعمال**: لا يزول حق الملكية بعدم الاستعمال مهما طالته مدته وبالتالي فهو لا يخضع للتقادم المسقط الذي تخضع له جميع الحقوق الأخرى سواء كانت عينية أم شخصية، فالحقوق الشخصية تنقضي بالتقادم المسقط و إن اختلفت المدة التي تخضع له و تنقضي أيضا الحقوق العينية التبعية بانقضاء الوفاء بها و كذلك الحقوق العينية غير حق الملكية و التي تزول جميعا بعد الاستعمال مدة 15 سنة، أما حق الملكية فهو وحده الذي لم يرد له نص في القانون ينص على زواله بعدم الاستعمال في مدة معينة <sup>2</sup> .

إذا فاعتبار حق الملكية حق دائم، ينصرف إلى أن هذا الحق يدوم بدوام حاله، ولا يمكن أن ينتقل مؤقتا إلى ذمة شخص غير المالك الأصلي من جهة، وانه حق لا يسقط بالتقادم بسبب عدم استعماله حيث يبقى في ذمة مالكة حتى وان لم يتم استعماله على انه إذا كان حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال، فإنه ينقضي إذا اقترن عدم الاستعمال في حيازة الشيء من جانب الغير الذي تتوفر فيه شروط التقادم المكسب، فهو لا يسقط بالتقادم ولكنه يكتسب بالتقادم ، ومهما يكن

1 - نبيل إبراهيم سعد ، نفس المرجع ، ص 26 .

2 - سعيد سعد عبد السلام ، حق الملكية فقها و قضاء ، د.ط ، مطابع الولاء الحديثة ، د.ب.ن ، سنة 2008 ، ص 17 .

من أمر مبررات دوام حق الملكية رغم عدم الاستعمال فان هذا الحكم لا يعتبر صفة جوهرية للملكية وإنما هو من بقايا صفة الإطلاق التي كانت تضي على الملكية في العهد الماضي<sup>1</sup>.

### ❖ حق مقيد لا مطلق

حق الملكية لا يرد مطلقا كما كان عليه في السابق عندما كان المذهب الفردي في الملكية هو السائد، وذلك لما لهذا المذهب من مساوئ تبتدئ أساسا من تغليب المالك لمصلحته الخاصة على المصلحة الأم، إضافة إلى إمكانية التعسف في استعمال هذا الحق، وكذلك ما لبث أن إتضح أن هذا التصور يغلب عليه الطابع النظري، فالفرد لا يعيش وحده وإنما هو عضو في جماعة والحقوق التي تمنح له لا تمثل فقط مزايا فردية، وإنما لها إلى جانب ذلك وظيفة اجتماعية ولا تخرج الملكية عن هذا الإطار فهي إلى جانب كونها ميزة للمالك لها وظيفة اجتماعية يتعين عليها أن تقوم بها.

وفي ظل هذا المنظور صار من السائع أن يتدخل المشرع لوضع بعض القواعد التي يراد بها توجيه حق الملكية أو حتى تقييد المالك في استعماله لهذا الحق بما يسمح للملكية أن تؤدي الوظيفة المنوطة بها فأجيز نزع الملكية للمنفعة العامة، ومن ثم حرمان المالك من ملكه و اخضع حق الملكية لقواعد عدم التعسف في استعمال الحق.

وبالرجوع إلى نصوص التقنين المدني في التشريع الجزائري نجد أن حق الملكية مقيد فعلا فنصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري على: ".... بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة"<sup>2</sup>.

### ثانيا : العناصر المكونة لحق الملكية :

نصت المادة 670 من التقنين المدني الجزائري على أن " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمله استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

1 - سعيد سعد عبد السلام ، مرجع سابق ذكره ، ص 21 .

2 - انظر المادة 674 من الامر 58/75 المتضمن ق.م.ج ، السابق ذكره .

**01/ سلطة الاستعمال:** انطلاقا من النص السابق نجد أن المشرع الجزائري قد منح المالك سلطة استعمال الشيء المملوك حيث أورد ما يفيد هذه السلطة على الشيء المملوك بمفهوم أوسع حيث استخدم لفظ التمتع بدل الاستعمال .

ويقصد بالاستعمال هنا ، استخدام الشيء المملوك بما يتفق وطبيعته من أجل الحصول على منفعه فاستعمال الأرض يكون بزراعتها أو بالبناء عليها واستعمال المنزل يكون بسكنه والثياب بلبسها والاستعمال إذا يفترض الحصول على منافع الشيء دون ثماره، ومع عدم المساس بجوهره يختلف الاستغلال عن التصرف فالاستغلال هو الأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء<sup>1</sup> .

**02/ سلطة الاستغلال :** المقصود بالاستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره فاستغلال الدار يكون بإيجارها والبستان بالحصول على ثماره...، فالاستغلال يختلف عن الاستعمال .

وعليه إذا كان القصد من مباشرة المالك لسلطاته على الشيء محل الحق هو الانتفاع بهذا الشيء مباشرة عدا ذلك استعمالا له، أما إذا كان القصد هو الحصول على ثمار الشيء فإن ذلك يعد استغلالا للشيء لا استعمالا له<sup>2</sup>.

**03/ سلطة التصرف :** سلطة التصرف ثابتة قانونا وبنص صريح، حيث و كما ذكر أنفا في المادة السالفة الذكر من القانون الجزائري و التي تخول لمالك الشيء سلطة التصرف في ملكه وبعبارة صريحة وهي " والتصرف" .

ويشمل التصرف في الشيء المملوك على نوعين من الأعمال<sup>3</sup>.

**الأول :** العمل المادي وهو العمل الذي ينال مادة الشيء باستهلاكه أو إعدامه أو للتغيير فيه وهذه السلطة لا تثبت لغير المالك، وبالتالي فهي تميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية .

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ذكره ، ص 497 .

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، نفس المرجع ، ص 498 .

3 - سعيد سعد عبد السلام ، مرجع سابق ذكره ، ص 35 .

**الثاني :** العمل القانوني وهو ينصرف إلى التصرف القانوني في الحق سواء كان هذا التصرف سيؤدي إلى زوال حقه كليا كان يبيع الشيء أو يهبه أو إلى الإنقاص و لو مؤقتا من السلطات التي له على الشيء كان يرتب عليه حق انتفاع للغير أو يرهنه .

ويلاحظ أن الفارق بين نوعي التصرف يكمن في أن التصرف المادي يرد مباشرة على مادة الشيء في حين يرد التصرف القانوني على حق المالك دون أن يمس الشيء ذاته ونظرا لان أصحاب الحقوق العينية الأصلية الأخرى كالمنتفع مثلا يمكنهم مباشرة أعمال التصرف القانوني فيما يتعلق بحقوقهم مع التزاماتهم في الوقت ذاته بالمحافظة على الشيء محل الحق، فقد قيل أن سلطة التصرف المادي في الشيء هي العنصر الوحيد الذي يميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية وجملة القول أن المالك وحده له سلطة التصرف المادي في الشيء الذي يملكه وله وحده سلطة التصرف القانوني في رقبته كما له سلطة التصرف القانوني في مناعه وبذلك ينفرد وحده دون سواه من أصحاب الحقوق العينية بسلطة التصرف المادي والقانوني في رقبة الشيء<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : الحيازة في العقار بوجه خاص

كما درسنا في المطلب الأول في إمكانية حدوث التعدي على الملكية العقارية و التي يستند مالكيها للوثائق الرسمية فحسب بل يكون التعدي على المالك وهذا ما يتحلى في بعض تفسيرات قرارات المحكمة العليا حيث أن المشرع لا يقصد بعبارة :المملوك للغير" في المادة 386 من قانون العقوبات الملكية الحقيقية للعقارية فحسب وإنما يقصد بها الملكية الفعلية ولذا ينبغي أن تأخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية فقط بل يتعداها إلى الحيازة القانونية<sup>2</sup>.

ونظرا لأهمية الكبيرة التي عاجها المشرع لاعتبارها الملكية الظاهرة سنتناول مفهوم

وأركان و شروط الحيازة في الفرعين التاليين :

<sup>1</sup> - نعمان محمد خليل جمعة ، مرجع سابق ذكره ، ص 48 .  
<sup>2</sup> - أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية ، د.ط ، منشورات بيروت ، لبنان ، سنة 2006 ، ص 179 .

## الفرع الأول : مفهوم الحيازة

### أولاً/ تعريف الحيازة

لم يتضمن القانون المدني ولا غير تعريفها للحيازة، فعرفها الفقه والقضاء على أنها واقعة مادية يترتب عليها القانون اثر هو كسب الملكية طبقاً لنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري ضف إلى ذلك فهي السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال القانونية على شيء تجوز حيازته كالعقار بجميع أنواعه ذلك بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا لهذا الشيء أو غير مالك له<sup>1</sup>.

وبالتالي فهو وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل حقا من الحقوق ، والسيطرة الفعلية على هذا الحق تكون عن طريق الأعمال المادية التي يقوم بها الشخص<sup>2</sup>.

### ثانياً : أركان الحيازة

للحيازة ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي إذ أنه لا تقوم الحيازة بدونها وتبعاً، لهما تتخذ الحيازة الصورة القانونية، إضافة إلى جميع الشروط المطلوبة قانوناً أو الحيازة العرضية التي يتخلف فيها الركن المعنوي .

**1- الركن المادي :** عرفه الفقه على انه مجموعة من الأعمال التي يباشرها الحق على الشيء بالاستئثار به مادياً واستعماله و الانتفاع به طبقاً لما تسمح به طبيعة الشيء وفي صدد آخر يقوم العنصر المادي والحيازة في رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء، وفي صدد آخر يقوم العنصر المادي في الحيازة على رابطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحاز عليه ، تتمثل في قيامه بأعمال

1 - أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، فرع قانون خاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية سنة 2013 ، ص 19 .

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ذكره ، ص 785 .

مادية يخولها حق من حقوق الملكية على الشيء المحاز وتكون هذه مماثلة للأعمال التي يقوم بها صاحب الحق العيني عليه<sup>1</sup>.

وتكون الأعمال المادية كافية لقيام الركن المادي كالسكن و الزراعة، إلا إذا قام الشخص الحائز بأعمال قانونية كالتأجير، إذا العمل القانوني وحده لا يفيد السيطرة الفعلية على الشيء بل يجب أن يكون مصحوبا بعمل مادي.

**2 - الركن المعنوي :** وهو العنصر الجوهري في الحيازة وعليه إذا انعدمت النية فلا تقوم الحيازة القانونية وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: " حيث أن الحائز العرضي وهو كل شخص انتقلت إليه من الحائز السيطرة المادية على الشيء يباشرها باسم الحائز ولحسابه وذلك بموجب عقد كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والمستعير و صاحب حق الانتفاع والدائن، وذلك بموجب عقد كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والمستعير وصاحب حق الانتفاع والدائن المرتهن رهن حيازي وغيرهم ممن يرتبطون بعقد من الحائز، لذا فان قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما عندما رفضوا اعتماد الحيازة لأنها عرضية " <sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : شروط صحة الحيازة

لكي تنتج الحيازة أثر قانوني وتكون سببا لكسب ملكية بالتقادم ومنه تكريس لها الحماية القانونية عن طريق رفع دعوى الحيازة، وجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط وهي :

#### أولا/ أن تكون الحيازة هادئة و ظاهرة

■ أن تكون الحيازة هادئة: أي استعمال الشيء والانتفاع به دون إكراه، أو اللجوء إلى العنف والقوة أو عن طريق استعمال طرق احتيالية، إضافة إلى أن لا تكون محل لاعتراض أو منازعة من طرف الغير، وقت وضع اليد على العقار ودون انقطاع ، فالإكراه المعتد به هو الذي يكون وقت وقوعه مصاحبا لبدء الحيازة المؤدية إليها.

1 - أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، مرجع سابق ذكره ، ص 17 .

2 - قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم :40184 صادرة بتاريخ 1987/07/01 ، المجلة القضائية عدد4 ، سنة 1990 ، ص 18 .

■ أن تكون الحيازة ظاهرة : أي مباشرة الحائز لحيازته في علانية، وعلى مرأى و مسمع من الناس حتى وإن كان على مشهد من المالك أو صاحب الحق و بهذه الطريقة يعلن بان الشيء الثابت في حيازته هو ملك له، وأن تكون ظاهرة وعلنية لان من يحوز الحق يجب أن يستعمله كما لو أن صاحبه، أما إذا أخفاها الحائز من المالك أو صاحب الحق، كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء .

### ثانيا/ أن تكون الحيازة واضحة و مستمرة

■ أن تكون الحيازة واضحة: إذا كانت الأعمال المكونة للحيازة ليست في غاية الوضوح تكشف عن نية التملك لدى الحائز وبالتالي لا يتضح للغير إذا كان يباشر سلطته على العقار ولحساب غيره وهذا العيب ينصب على الركن المعنوي للحيازة، إذ انه لا يكفي أن يكون لدى الحائز نية التملك واعتبار نفسه صاحب حق لكي تكون حيازته صحيحة وخالية من اللبس والغموض، بل يجب أن تكون الظروف قاطعة الدلالة على انصراف نية الحائز إلى حيازة العقار لحسابه<sup>1</sup>.

■ أن تكون الحيازة مستمرة: لم يرد شرط الاستمرار في المادة 808 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>، بل أشير إليه ضمن أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن "... وكانت حيازته هادئة مستمرة لا يشوبها شائبة ... " <sup>3</sup> .

ويقصد بالاستمرار ممارسة الأعمال اللازمة للركن المادي للحيازة من قبل الحائز بطريقة منظمة دون انقطاع وبما يتناسب مع طبيعة الحق المحاز للاستخدام المخصص لها فيستعمل الحائز الشيء في كل وقت دعت إليه الحاجة، وعلى نفس المنوال الذي يستعمل في مال مالك ملكه عادة، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة من الزمن لم يستعمل فيه الحائز العقار فتكون الحيازة متقطعة .

فإذا استوفت الحيازة لجميع هذه الشروط بالإضافة إلى الركنين المادي والمعنوي يكون

1 - ادرار كاهنة ، تركي يسرية ، مرجع سابق ذكره ، ص 25.

2 - انظر المادة 808 ، من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن ق.م.ج ، السابق ذكره .

3 - أنظر المادة 524 ، من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن ق.إ.م.إ .

لها أثر قانوني في حالة التعدي عليها وبالتالي تكون جديرة بالحماية المقرر قانونا، إن كسب الحقوق العينية المنقولة أو الغير منقول بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير، تتم إذا كانت الحيابة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة خالية من العيوب مستندة إلى سبب صحيح ومن ثم القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقا خاطئا للقانون<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا، السابق ذكره، ص 20.

### المبحث الثاني : ماهية العقار في التشريع الجزائري

لقد قسم المشرع الجزائري الأشياء إلى عقارات ومنقولات، فاهتم القانون المدني وغيره بهذا التقسيم لما له من أهمية كبيرة، أين قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سنتطرق إلى مفهوم العقار في المطلب الأول ومن ثم نتطرق إلى في المطلب الثاني إلى أنواع العقارات في التشريع الجزائري .

### المطلب الأول : مفهوم العقار في التشريع الجزائري

في إطار معالجتنا لموضوع الدراسة المتعلق بالملكية العقارية وهي كلمة مركبة من لفظين التي ألزمتنا دراسة كل منها على حدا الملكية والعقار، وبعد دراستنا لحق الملكية في المبحث الأول سنقوم بدراسة العقار في هذا المطلب والذي قمنا من خلاله بالتطرق إلى ماهية العقار في التشريع الجزائري، حيث تناولنا في الفرع الأول: تعريف العقار لغة واصطلاحاً و في الفرع الثاني: خصائص العقارات في التشريع الجزائري .

### الفرع الأول : تعريف العقار في التشريع الجزائري

#### أولاً/ تعريف العقار لغوياً :

بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات، وهو الشيء الثابت بطبيعته وأصله<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المنجد في اللغة و الإعلام ، الطبعة 28 ، دار الشروق ، بيروت ، سنة 1986 ، ص 519 .

### ثانيا/ تعريف العقار اصطلاحا

العقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف<sup>1</sup> والذي يهمننا هو العقار بطبيعته المتمثل في العقار غير المبني كالأرض والعقار المبني كالمنشآت والمباني .

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

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

\* و بعبارة أخرى أن الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون الالتفات إلى مالكةا، فلا يؤثر ذلك في طبيعتها العقارية، كما تعتبر المباني عقارات بطبيعتها وتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها تتخذ شكلا ثابتا ومستقرا فيها<sup>3</sup>، كذلك الأشجار تعد عقارات بطبيعتها ما دامت جذورها ممتدة ومتصلة بالأرض بحيث يصعب نقلها دون تلف، لذلك على هذا الأساس ميز قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بين العقارات والمنقولات من حيث اختصاص المحاكم والمجالس القضائية، فنص على اختصاص المحاكم في المواد العقارية فيما يتفرع عنها من حقوق عينية على محكمة موقع العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار و ثابت، أما بالنسبة للمنقولات فيؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعى عليه، باعتبار المنقول قابل للحركة والنقل كما هو مذكور سابقا، وهذا حسب نص المادة 40 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للعقار، أما بالنسبة للمنقول المادة 37 من ذات القانون<sup>4</sup>.

1 - المادة 683 ، من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

2 - المادة 683 ، من نفس الأمر .

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

4 - انظر المادة 37 من القانون رقم 09/08 ، المتضمن ق.إ.م.إ السابق ذكره .

أما من حيث الاختصاص النوعي فإن المنازعات العقارية يختص بها القاضي العقاري في المواد 511 ، 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، إما القضايا الخاصة بالمنقولات فتختص بها المحاكم المدنية .

تختلف القواعد الإجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ومن خلال هذه المفاهيم يتضح لنا بان:

- ❖ العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف .
- ❖ العقارات إما أن تكون عقارات طبيعية أو حكومية أو تبعية .
- ❖ الأراضي والمباني و النباتات مادامت بالأرض عقارات طبيعية .
- ❖ الأجهزة والأنابيب اللاصقة بالأراضي والمباني والمتممة لها عقارات طبيعية .
- ❖ العقارات الحكومية هي كل ما يضعه المالك بعقاره من الأشياء المنقولة الملتحمة بالعقار بشكل يتعذر فصلها عنه دون إفساده كونها متصل به<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : خصائص العقارات

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

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

**ثانيا : صفة الثبات و الاستقرار (أنه شيء ثابت و مستقر):** وهي أهم خاصية تميز العقار عن غيره من الأشياء المادية مشابهة مثل المنقول، فالثبات والاستقرار ميزتان ملتصقتان بالعقار

<sup>1</sup> - انظر المادتين 511، 530 ، من القانون 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ. ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، د.ط ، دار الخلدونية ، د ب ن ، سنة 2012 ، ص-ص 10-11 .

وبزوالهما أو انعدامهما يتحول العقار إلى منقول، وهاتان الصفتان أهم العوامل أو الخصائص التي جعلت العقار ينفرد بمفهوم خاص ونظام قانوني مستقل ومحدد ومرتب لأثاره، ويستوي في ذلك أن يكون الشيء (العقار) قد اكتسب الثبات من أصل خلقه (كالأرض) أم كن ذلك بصنع صانع كما هو الحال في المباني<sup>1</sup>، والعمارات والمنشآت القيمة والمعتبرة عقارا لأنها لا تتحول ولا تنتقل ولا تتغير أجزاؤها وانفصال بعضها عن بعض .

### المطلب الثاني : أنواع العقارات في التشريع الجزائري

تنقسم العقارات من الناحية القانونية و الفقهية إلى ثلاثة أنواع هي :

- عقارات بطبيعتها
- عقارات بحسب موضوعها .
- عقارات بالتخصيص .

### الفرع الأول : العقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر موقع ثابت غير منتقل فتشمل الأرض على وجه الاستقرار وما عليها من نباتات وأشجار<sup>2</sup> .

من خلال ما ذكرناه يعد عقارا بطبيعته الأرض وما عليها من بناءات وأشجار أو نباتات أيا كان نوعها .

ومعيار التمييز في ذلك هو ثبات الأرض و استقرارها بغض النظر إذا كانت أرضا أو بناء أو أرضا زراعية أو مباني، أو قاحلة أو جرداء لا نبات فيها، أو حجرية أو رملية أو قريبة من العمران أو بعيدة عنه<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ذكره ، ص 14.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ذكره ، ص 29.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام ، د. ط ، دار هومة ، بوزريعة الجزائر ، سنة 2004 ، ص 14.

ويمكن القول أن العقارات بطبيعتها هي العقارات ذات المستقر الدائم كالأراضي والأشجار المتأصلة في الأرض و التي لم تنفصل عنها .

وانطلاقا من هذه المفاهيم نستطيع أن نقول أن العقارات بطبيعتها تشتمل على العناصر التالية :

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

- الأبنية : يشمل كل بناء أو تشييد على الأرض وأيما كان مالكة مادام التعامل فيه بنية الإبقاء على الاستقرار .

- الأشجار والنباتات : المستقرة في مكانها بواسطة جذورها العميقة في الأرض، تأخذ حكم العقار بطبيعته أيما كان نوعها أو قيمتها .

### الفرع الثاني : العقارات بحسب موضوعها

هذه العقارات عرفت المادة 684 من القانون المدني الجزائري كالآتي : " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"<sup>1</sup>.

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، وحق الاستعمال والحقوق العينية التبعية الأخرى، كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص وحق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا ، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا .

<sup>1</sup> - انظر المادة 684 ، من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

### الفرع الثالث : العقارات بالتخصيص

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

حسب نص الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري أن: " فإذا كان العقار بطبيعته هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف، فإن العقار بالتخصيص من حيث طبيعته المادية يمكن نقله من مكان إلى آخر ولكن القانون يعتبر تلك المنقولات من العقارات إذا رصدت لخدمة عقار أو استغلاله"<sup>1</sup> .

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

#### شروط اعتبار المنقول بطبيعته عقارا بالتخصيص :

- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه .
- أن يكون لدينا منقول بطبيعته و عقار بطبيعته .
- أن تكون هاته المنقولات لخدمة العقار .
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول و العقار<sup>2</sup> .

1 - انظر المادة 683 فقرة 2 ، من الأمر 58/75 المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

2 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ذكره ، ص 08 .

### المبحث الثالث : ماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

حتى يتسنى للباحث وضع موضوع الدراسة في إطارها لا بد من البحث في أقسام الملكية ذلك أن كل نوع من أنواع الملكية تحكمه قواعد قانونية خاصة به حسب طبيعته ، كما استحدثت صورا جديدة للملكية، فلا هي تقليدية جامعة مانعة تشمل الرقبة والانتفاع ولا هي حق عيني يقتصر على جزء من الملكية قوامه الانتفاع دون سلطة التصرف ، فبمقتضى بعض النصوص القانونية انشأ حقا عينيا يخرج عن القواعد القانونية العامة اصطلح على تسميته بالانتفاع الدائم وفي نصوص أخرى قد قيد حق الملكية و جعله ناقصا محدد الأجل ومبتورا من خاصية الديمومة وعليه قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، المطلب الأول: ماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المطلب الثاني : صور اكتساب الملكية العقارية تبعا للتشريعات الخاصة.

### المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية في التشريع الجزائري

إن مسألة حماية العقار وطريقة استغلاله ، تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم في حد بعيد في تطور الشعوب، و تؤثر أساسا على مستقبلنا ، وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى تعريف الملكية العقارية بناءا على دراستنا لماهية كل من الملكية والعقار، يمكننا التطرق إلى تعريف الملكية العقارية في الفرع الأول ومن ثم سنتطرق في الفرع الثاني إلى التصنيفات القانونية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري .

### الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية في التشريع الجزائري

#### تعريف الملكية العقارية

قد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 90/25 بأنها " الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية " .

كما أورد المشروع تعريف خاص في القانون المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> بموجب المادة 27 منه مايلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملك و فقا لطبيعتها أو غرضها " .

ونستخلص من هذه المادة، أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري بحت يخول له سلطة التصرف في المال العقاري بالاستغلال والاستعمال لتحقيق منفعة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : تقسيم الأملك العقارية في التشريع الجزائري

نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري على انه تصنف الأملك العقارية على اختلاف أنواعها إلى ثلاثة أصناف وهي كالاتي<sup>3</sup> :

✓ الأملك الوطنية .

✓ أملك الخواص أو الأملك الخاصة .

✓ الأملك الوقفية .

1 - انظر المادة 02 ، من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملك العقارية .  
2 - جوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، سنة 2008 ، ص 23 .  
3 - المادة 23 ، من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/12/25 ، المعدل و المتمم ، المتضمن قانون التوجيه العقاري .

### أولا : الأملاك الوطنية

وتخضع لأحكام القانون رقم 30/90<sup>1</sup> المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 455/91<sup>2</sup> المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 455/91<sup>3</sup> المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .

و تتكون الأملاك الوطنية حسب المادة 24 من قانون التوجيه العقاري من مايلي :

- ❖ الأملاك العمومية و الخاصة للدولة .
- ❖ الأملاك العمومية و الخاصة للولاية .
- ❖ الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية .

كما تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين:

- الأملاك الوطنية العامة .
- الأملاك الوطنية الخاصة .

و يتميز كل صنف من هذه الأصناف حسب ما نراه كمايلي :

### 01/ الأملاك الوطنية العامة

ويدخل ضمنها جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة للاستعمال الجمهوري سواء بصفة مباشرة كالطرق والشواطئ أو بواسطة مرفق عام كالموانئ والمطارات والسكك الحديدية

<sup>1</sup> - القانون رقم 30/90 المتضمن ق.أ.ع ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها .

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

بالإضافة إلى الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عامة كالمؤسسات التعليمية والقضائية المؤسسات الإستشفائية<sup>1</sup>.

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

لذلك يمكننا القول انه يمكن ضم احد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها قانونا.

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

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

\* الطرق الاستثنائية الخاضعة للقانون العام ، نزع الملكية و الشفعة.

\* أما التصنيف أو إلغاء تصنيف الأملاك العمومية، وتبيان الحدود وتبيان توابع الأملاك فإنه يخضع لتلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد 27 إلى 37 من قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup>.

### 02/ الأملاك الوطنية الخاصة

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

✓ العقارات والمنقولات التي لم يصنفها القانون مع فئة الأموال العامة .

✓ الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو المحققة في إطار القانون .

<sup>1</sup> - المادة 24 من قانون التوجيه العقاري 26/95 التي نصت على مايلي : " تدخل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية و تتكون الأملاك الوطنية من : - الأملاك العمومية و الخاصة للدولة- الأملاك العمومية و الخاصة للولاية - الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية " .

<sup>2</sup> - عمر يحيوي ، الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، د طدار هومة ، بوزريعة ، الجزائر سنة 2005 ص 09

✓ الأملاك و الحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية.

✓ الأملاك غير المصنفة أو الأملاك الملغى تخصيصها والتي فقدت صفة العمومية .

✓ الأملاك التي ليس سندات قانونية واسترجعت في إطار القانون.

ولقد بينت المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 130/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي لها مفاهيم خاصة غير تلك المنصوص عليها في قواعد القانون الخاص بالنسبة للهبات والوصايا المقدمة للدولة وجامعتها المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها .

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

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

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

### ثانيا : الأملاك الخاصة

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

<sup>1</sup> - أنظر المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 ، المتضمن ق.أ.ع السابق ذكره .

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

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

### ثالثا : الأملاك الوقفية

طبقا لقانون الأوقاف رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف فإن الوقف هو حبس العين الموقوفة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر والخير لذلك إن المشرع اخرج بذلك العين الموقوفة من ملكية الواقف حتى ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم<sup>2</sup>

كما نصت على ذلك المادة 213 من قانون الأسرة بنصها على : " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق " و هو نوعان:

#### 1- وقف عام

وهو الذي يحبس لصالح جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص رבעه للمساهمة في سبيل الخير و هو نوعان :

- وقف يتم فيه تحديد مصرف معين لريعه فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويمنع بناء على ذلك صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ.
- وقف لا يحدد نية وجه الخير الذي أراده الله فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة وعليه يصرف ريعه على سبيل الخير أو العلم .

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 6، دار هومة بوزريعة، الجزائر، سنة 2006، ص-ص 12-14 .  
2 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة - الوصية - الوقف"، د.ط، دار هومة بوزريعة، الجزائر، د ن س، ن، ص 75 .

## 2- وقف خاص

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

وما تجدر الإشارة إليه هو أن عقد الواقف على عقار يعتبر من بين الحقوق العينية العقارية فلا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا عن طريق الإشهار وذلك تطبيقاً لنص المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 السالف ذكره.

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

وتظهر أهمية شهر الوقف في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يصدر من الغير بل هو وسيلة قانونية تمكن الدولة من بسط مراقبتها بصفة كاملة على الأملاك الوقفية المتواجدة عبر كل ولاية ولهذا نجد المادة 41<sup>1</sup> من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف قد أكد ضرورة إحالة نسخة من العقد المشهر الهيئة المكلفة بالأوقاف 2 .

### المطلب الثاني : صور اكتساب الملكية العقارية تبعا للتشريعات الخاصة

تعرض المشرع الجزائري من خلال تلك النصوص الخاصة التي انشأ من خلالها صوراً جديدة للملكية من خلال ما يسمى بالانتفاع الدائم وتقيده للملكية وجعلها مبتورة من عنصر الديمومة إلى جنسية مالك العقار واعتبارها عنصراً جوهرياً إذا اعتبر توافر الجنسية الجزائرية لدى المرشح للاستفادة من الأراضي شرطاً للتملك .

فبموجب المادة 76 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري و المادة 3 من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المادة 10 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

1 - أنظر المادة 41 ، من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف .  
2 - رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملك الوقف في الجزائر ، دط ، دار هومة بوزريعة ، الجزائر ، سنة 2004 .

المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية، استبعد من مجال تملك الأراضي الفلاحية الأجانب وأبقى هذا الحق حكرا على الجزائريين .

و عليه سنتطرق إلى مفهوم كل من حق الانتفاع الدائم والاستصلاح والاستثمار في ظل التشريعات الخاصة .

### الفرع الأول : اكتساب الملكية بموجب حق الانتفاع الدائم

لقد ارتئ المشرع الجزائري الخروج من القواعد العامة حينما اصبح على حق الانتفاع صفة التأييد بناء على نصوص خاصة ليتحول الانتفاع من جزء ضمن الكل ويقترب إلى حد بعيد من الملكية نفسها، ومن أهم القوانين الخاصة التي أراد بها المشرع الجزائري ترسيخ نظرة مميزة لحق الانتفاع نجد القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>1</sup>، لذلك سوف نحاول التطرق إلى مفهوم حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 وشروط منح حق الانتفاع الدائم في ظل هذا القانون، وكذلك الجهة المختصة بحل النزاعات المتعلقة بتطبيق القانون 19/87 .

### أولاً: مفهوم حق انتفاع الدائم في ظل القانون 19/87

قبل التطرق إلى مفهوم حق انتفاع، نشير أولاً إلى القانون 19/87 وإلى خلفيات إصداره.

إن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية صنفها القانون رقم 230/90<sup>2</sup>، في المادة 18 من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وقد نصت المادة 105 منه على أن استغلال هذه الأراضي يتم وفقاً لأحكام القانون 19/87<sup>3</sup>، والذي صدر في ظل الدستور الجزائري لسنة 1976.

<sup>1</sup> - قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية ، و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية 50 ، الصادرة بتاريخ 1987/12/09 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 18 ، من القانون رقم 30/90 ، المتضمن ق.أ.ع السابق ذكره .

<sup>3</sup> - القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطني ، السابق ذكره .

ولقد كرس القانون 19/87 وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة علما أن هذا الأخير ألغى النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني الجزائري، في حين أن قانون الثورة الزراعية ألغى بموجب قانون التوجيه العقاري المذكور سابقا<sup>1</sup>.

وبموجب القانون 19/87 تم منح أراضي من طرف الدولة إلى المنتجين في شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي .

ويمنح حق الانتفاع في هذه الأراضي أساسا بصفة جماعية وعلى الشيوع و لكم استثناءا يمكن منحه فرديا .

وهكذا بعد الإشارة إلى القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة إلى الدولة نعرض الآن على مفهوم حق الانتفاع الدائم طبقا لهذا القانون .

### ➤ مفهوم حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم 19/87 .

إن مصطلح الانتفاع الدائم ليس جديدا فقد سبق للمشرع الجزائري أن استعمل مصطلح مشابه في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي وهو "حق انتفاع غير محدد المدة" أما في ظل قانون الثورة الزراعية الملغى فقد كان يطلق عليه (حق الانتفاع المؤبد) في حين نص قانون 19/97 على مصطلح "حق الانتفاع الدائم" و هذا الأخير هو الذي يهمننا .

### 01/ المفهوم القانوني لحق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم 19/87

إن القانون 19/87 جعل من حق الانتفاع الدائم حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة و يمكن التنازل عن الحجز عليه و بالتالي رهنه أيضا، وهو الشيء الذي لم يكن مسموحا به قبل صدور هذا الأخير، مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع التقليدي المنصوص على أحكامه في القانون

<sup>1</sup> - القانون 26/95 ، المتضمن ق.ت.ع السابق ذكره .

المدني الجزائري<sup>1</sup> والتي يمكن من خلالها تعريفه على انه (حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده لصاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع).

أما حق الانتفاع الذي منحه المشرع الجزائري على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية فقد كان في البداية على شكل حق تنازل مؤبد على المنفعة غير قابل للتصرف ولا للاكتساب لا يجوز التنازل عنه ولا حجرة، ولا يمكن إيقاله بأي حق عيني عقاري ليتحول في ظل قانون 19/87، إلى حق عيني عقاري يمنح على الشيوع بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية قابل للتنازل والحجز و الإرث .

كذلك فان حق الانتفاع معروف في الشريعة الإسلامية أيضا، ويسمى بالحكر، وهو حق عيني يخول للمحتكر حق الانتفاع بالأرض الموقوفة بالبناء عليها و الغرس فيها مقابل أجره معينة<sup>2</sup> كما قد يكون الحكر محدد المدة أو مفتوح والهدف منه هو التحايل على أحكام الوقف لجمودها وقد أخذت به بعض التشريعات العربية وحددت أقصى مدة له بستين (60) سنة، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص على الحكر، لأول مرة في القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف و ذلك بموجب المادة 26 مكرر 2 منه<sup>3</sup> .

### ثانيا/ شروط منح حق الانتفاع طبقا للقانون 19/87 و المنازعات الخاصة به .

حق انتفاع المنصوص عليه بموجب القانون 19/87 المتعلق بكيفية تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، يمنح على أساس توفر مجموعة من الشروط في المستفيد في شخصه، وشروطا أخرى يجب توافرها في كيفية استغلاله للأرض الممنوحة له، مع العلم أن حق الرقابة يكون للدولة وتمارسه عن طريق هيئات خول لها القانون هذه الصلاحيات .

1 - حق الانتفاع منصوص عليه في القانون المدني الجزائري في المادة 852 منه ، و هو يختلف عن حق الانتفاع الدائم الذي منحه المشرع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية للدولة .

2 - صالح بن سليمان بن حمد الحويص ، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي ، أطروحة دكتوراه ، جامعة أم القرى ، المملكة العربية السعودية ، سنة 2007 ص 33.

3 - انظر المادة 26 مكرر 2 ، من القانون رقم 10/91 ، المتعلق بالأوقاف السابق ذكره .

أ/ الشروط التي يجب توفرها في المستفيد :

لقد حددت المادة 10 من القانون رقم 19/87 الشروط الواجب توفرها في المستفيد وأهمها أن يكون شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية، ولم يكن له موقف معادي من الثورة التحريرية .

والهدف من وضع هذه الشروط هو أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلالها و قد نص المشرع على ذلكم في القانون المدني الجزائري في المادة 692 التي نصت على " الأرض ملك لمن يخدمها ..."<sup>1</sup>، ولكن إذا رجعنا إلى الواقع العملي وبعيدا على الجانب التشريعي فإن الأمر مختلف تماما، إذ لم تحترم الإدارة تطبيق الشروط المنصوص عليها سابقا ومنحت أراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم هذه الأخيرة، وبعد اكتشاف الأمر تم إصدار قرارات تقضي بسحب الاستفادة من طرف بعض الولاية .

لكن المحكمة العليا لم تقبل التراجع وألغت قرارات إلغاء الاستفادة مستندة في ذلك على الاجتهاد القضائي الإداري والذي بموجبه لا تمكن للإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوقا بناء على خطأها الشخصي .

ب/ الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية :

نص عليها القانون 19/87 السابق الذكر على الشروط الواجبة الاحترام عند استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وما يترتب عن عدم احترامها ومن أهمها :

- يجب أن يكون استغلال الأرض جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية وهي عبارة عن شركة مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة ارض أو عدة قطع أرضية منحت من طرف الدولة بصفة جماعية و على الشيوخ.

<sup>1</sup> - انظر المادة 692 من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

- الأشخاص المكونين للمستثمرة الفلاحية هم طبيعيون، و كل عضو هو شريك يقدم حق الانتفاع الدائم على الأرض، وكذلك نصيبه من الوسائل المتنازل عليها بصفة نهائية وعمله المباشر فيها وهذا يكون حصته .

- يجب أن تنشأ المستثمرة الفلاحية بتحرير العقد الإداري الذي يشهر في المحافظة العقارية وذلك حتى تنتقل لها ملكية الوسائل وحق الانتفاع الدائم و تصبح بموجب ذلك صاحبة شخصية معنوية ولها حق استقلالها المالي و يترتب على ذلك :

- حصة الشريك في حق شخصي في ذمة المستثمرة و لدائنيه حقوق عليه و ليست لهم حقوق مباشرة على ممتلكات المستثمرة، ولكن لدائني المستثمرة حقيق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية<sup>1</sup>.

- في حالة حل المستثمرة يسترجع كل شريك حصته منها إلا إذا حال سبب شرعي يسقط حقه في ذلك .

- لا يجوز لدائني المستفيد توقيع تخصيص أو رهن على أموال المستثمرة ولكن يحق لهم حجز حصته من الإرباح .

- يجب على أعضاء المستثمرة استغلال الأرض الممنوحة لهم استغلالا امثلا و الحفاظ على وجهتها الفلاحية كما عليهم دفع الإتاوة السنوية و التي يحدد وعاؤها سنويا بموجب قانون المالية .

### \* المنازعات المتعلقة بتطبيق قانون 19/87

بما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية فان المنازعات التي قد تقوم بين أعضائها أو بينهم وبين الغير تكون من اختصاص القضاء العادي بما فيها المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها باعتبارها مالكة للرقبة أو للسكن وهذا لا يمنع من تدخل الاختصاص القضائي الإداري

<sup>1</sup> - انظر المادة 17 من القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطني ، السابق ذكره .

في بعض المنازعات وذلك تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع القضاء العادي والقضاء الإداري<sup>1</sup> و سوف نتطرق إلى كل من اختصاص هذين الأخيرين كل منهما على حد .

### ➤ المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالنظر في النزاعات التي تقوم بين المستثمرة أو احد أعضائها سواء إذا تعلق الأمر بإسقاط حق الانتفاع أو نزاع حول الأرباح أو التنازل على الحصة أو تسوية التركة بعد الوفاة .

وكذلك إذا وقع نزاع بين المستثمرة والغير سواء كان هذا الأخير شخصا طبيعيا أو معنويا يحكمه القانون الخاص في حالة ما إذا تعلق النزاع بتنفيذ التزامات تعاقدية أو تعويض عن ضرر سببه الغير .

ترفع الدعوى باسم المستثمرة و ليس باسم أعضائها و يمثلها رئيسها شر ط أن تكون المستثمرة شركة مدنية منشأة فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية حتى يولد آثاره القانونية وذلك بنشأة الحق العيني العقاري<sup>2</sup> .

كذلك بالنسبة للمنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها فإذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة فانه من المفروض أن يمثل الدولة في هذه الحالة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تخضع للاختصاص القضائي العادي لكن هذه الهيئة لم تنصب وبعد صدور التعلية رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15<sup>3</sup>، منح الاختصاص لتمثيل الدولة في ممارسة حق الشفعة للمدير الولائي لأمالك الدولة المختص إقليميا .

فيما يخص المنازعات المتعلقة بالعقارات التابعة للمستثمرات والتي تم التنازل عنها للمستفيدين، والتي من المفروض ألا يشغلها إلا أعضائها ويجبرون على مغادرتها إذا تخلو عن نشاطهم الفلاحي بمستثمرة أن التعلية رقم 07 المذكورة في الهامش، أكدت أن حصة المستفيد

1 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ذكره ، ص 122.

2 - مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، ط1 ، سنة 2008 ، ص 33

3 - هذه التعلية تتعلق بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87 السابق ذكره ، و الموقعة من طرف وزيرى الفلاحة و المالية .

تشمل حق الانتفاع ونصيبه من المنشأة والعقارات المبنية بما فيها السكنات والتنازل يشمل كل هذه العناصر دون استثناء .

### ➤ المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

رغم أن جل المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية هي من اختصاص القاضي العادي، إلا أن القاضي الإداري يختص بثلاثة أنواع من الدعاوى :

✓ في حالة التشكيك في الملكية، كان يدعي شخصا أن الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له وعليه في هذه الحالة رفع دعواه أمام الغرفة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة، ويمكن في هذه الحالة استدعاء أعضاء المستثمرة ووزارة الفلاحة في النزاع، لكن إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجهها ، كذلك إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص وذلك بموجب نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري الجديد<sup>1</sup>.

✓ في حالة اتخاذ الوالي قرار تعسفي بإسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة فعلى أعضائها رفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار .

✓ الحالة الثالثة والأخيرة تتعلق بالفترة السابقة على تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية، فالوالي المختص إقليميا يمنح الأرض للمستفيد بموجب قرار إداري فإذا وقع خلاف بين المستفيدين و الإدارة أصدرت بموجب هذه الأخيرة قرار سحب الاستفادة، وان الطعن في هذا القرار يكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا .

وفيما يخص القواعد العامة لكل من الاختصاصين القضائيين العادي والإداري يمكن الرجوع إلى نصوص المواد 37 إلى 40 و المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

<sup>1</sup> - انظر المواد 37 إلى 40 و المادة 800 من القانون رقم 09/08 ، المتضمن ق.إ.م.إ السابق ذكره .

### الفرع الثاني : اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

إن اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح يعدد سببا لاكتساب الملكية في التشريع الجزائري أسوة لما جاءت به أحكام الشريعة الإسلامية، ويلجأ في ذلك إلى الاستيلاء كوسيلة لوضع اليد على الأرض بنية التملك مستقبلا ويعد هذا الأخير واقعة مادية للاكتساب وليس أسلوبا لتحقيق النفع العام متى توفر عنصري الاستعجال و الضرورة وفق ما هو وارد في القانون المدني الجزائري في نص المادة 679 المعدلة<sup>1</sup> إلا انه يمكن في الحالات الاستثنائية والإستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي في الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء<sup>1</sup> حيث أن الغدرة تباشر بصورة مؤقتة الاستيلاء دون الحاجة إلى نزع الملكية .

ولقد كان الهدف من إصدار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983<sup>2</sup>، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح هو تمكين الأفراد الخاضعين للقانون الخاص من تملك الأراضي بغرض تحقيق هدفين أولهما هو التشجيع على الهجرة إلى المناطق الداخلية في اتجاه الجنوب وثانيهما توسيع دائرة الأراضي الفلاحية والزيادة في حجمها اقتصاديا وهذا أشبه بما يعرف في فقه الشريعة الإسلامية بإحياء الأراضي الموات التي لا ينتفع بها لأسباب معينة.

والأراضي الأموات هي التي لا مالك لها و البعيدة عن العمران والتي ينتفع بها احد والأرض الموات في الفقه الإسلامي هي الأرض الخراب الدراسة، والأحياء يتم بمباشرة بإزالة المانع الذي حال دون الانتفاع لقوله صلى الله عليه و سلم " من أحيا أرضا ميتة فهي له " وهذا ما أكدته المادة 4 من القانون رقم 18/83 السالف الذكر حيث نصت " مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة كذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بع

<sup>1</sup> - المادة 679 من الأمر رقم : 58/75 المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

<sup>2</sup> - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

الاستصلاح "تخرج من الاستصلاح الأراضي التابعة للخواص والأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني.

وبصدور المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>1</sup>....والمعلق بتطبيق القانون 18/83 حددت كيفية حصر الأراضي محل الاستصلاح فيما أن تتم العملية بمبادرة من المجموعات المحلية بناء على رأي المصالح التقنية المؤهلة، وبالتنسيق مع مديريات الفلاحة والري وأملاك الدولة يتبعها قرار من الوالي أو بمبادرة شخصية من المعنيين بالاستصلاح الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 3 من القانون رقم 18/83 و هذا محتواها :

" يجوز لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني جزائري الجنسية أن يملك أراضي فلاحية أو قابلة لذلك ضمن الشروط المحدد بموجب ها القانون " وتمنح للمستفيد خمس سنوات قابلة للتحديد من اجل إنجاز برنامج استصلاح أرضية باستثناء حالة القوة القاهرة ومن هنا تتجلى لنا الشروط الواجب توافرها حتى تمنح الأراضي للمستفيد لاستصلاحها.

### أولا / حيازة الملكية العقارية الفلاحية وفقا للقانون 18/83

إن مفهوم الحيازة وفقا لأحكام القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية وغن كانت سببا مؤديا إلى الملكية إلا أنها تختلف في جوهرها عن الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني، فالحيازة المتعلقة بالاستصلاح تكون لاحقة لعقد البيع المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة، فلا يجوز للمستفيد مباشرة من استغلال الأرض قبل الحصول على السند الرسمي وهي حينئذ لاحقة وليس سابقة لها ، بحيث يتقدم المرشح بطلبه الى رئيس الدائرة التي توجد بها الأرض المراد اصطلاحها مرفوقا بالملف الذي نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 18/83<sup>2</sup> وبعد الدراسة ترسل المداولات إلى الوالي المختص إقليميا ليوافق عليها حسب الأشكال والأجال

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، و المتعلق بتطبيق القانون 18/83 حددت كيفية حصر الأراضي محل الاستصلاح .

<sup>2</sup> - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

القانونية، يستلم على أثرها المعني عقدا رسميا يعد بمثابة إذن يسمح له ببدأ عملية الاستصلاح و التمتع بالأرض، أما بالنسبة للملكية الناجمة عن الحيازة وفق المرسوم رقم 724/83 المذكور أعلاه فهي عبارة عن تسوية لوضعية قائمة أهملتها الواقعة المادية ، حيث تنص المادة 01 من نفس المرسوم على انه: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع إلى حد الآن لإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> - عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة غير متقطعة ولا متنازع عليها وعلانية ليست مشوبة بلبس طبقا للأحكام القانون المدني الجزائري يمكنه أن يطلب من الموثق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية " .

إن المستصلح يعد مالكا لقطعة الأرض منذ تسليمه عقد البيع ولا يعتبر حائزا فعليا فحسب، إذ يتمتع هذا الأخير بكامل الامتيازات الممنوحة قانونيا للمالك وفقا لأحكام المادة 674 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup> باستثناء ما يتعلق بشرط الفسخ والسند المحرر في هذا الشأن بعد وثيقة رسمية ذات حجية في الإثبات وذلك عكس الحائز الذي لا تستند حيازته على سند .

وتتميز الحيازة عن حق الملكية وان كانت الأولى سببا من كسب الثانية فهما مختلفان من حيث التكيف فالحيازة هي عبارة عن واقعة مادية يسيطر بموجبها الحائز على الشيء فعليا وتعد الحكمة من حمايتها هو الحفاظ على النظام العام. بينما يعد حق الملكية وضع قانون يمنح بموجبه المالك السلطة على استعمال الشيء واستغلاله في إطار ما يسمح به القانون و الذي بدوره يفترض على أساس مألوف أن من كان حائزا للحق فهو صاحبه حتى يقوم الدليل على عكس ذلك وهذا الافتراض يجعل من الحائز في مركز المدعي عليه في النزاع عن الحق فلا يكلف بإثبات حقه وإنما على من ينازعه إن يثبت ما يدعيه وقد تؤدي الحيازة إلى كسب الملكية إذا ما استمرت مدة من الزمن دون أن يلحق بها عيب من العيوب التي تشكل حاجزا أمام الآثار القانونية ، إضافة إلى ذلك يشترط توفير عنصرين وهما : القيام بالأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق موضوع الحيازة، فإذا كان هذا الحق يتعلق بملكية عقار زراعي وجب على الحائز القيام بزراعة

1 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

2 - انظر المادة 674 من الأمر 58/75 ، المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

الأرض، ثم توفر نية التملك و الظهور بوضوح في مظهر صاحب الحق محل الحيازة، وهناك شروط أخرى توجب توفر مجموعة من الصفات لترتب الحيازة أثرها وردت الإشارة إليها بمفهوم المخالفة في نص المادة 808 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>، ضمن العيوب التي يشترط المشرع خلوها في الحيازة منها وهي : الإكراه والخفاء و لبس أو الغموض ،ولا تكتسب الحيازة صورها المشروعية إلا إذا كانت مستمرة ، هادئة ، ظاهرة و غير غامضة و التي تم التطرق لها ضمن المبحث الأول.

### ثانيا / عقد الملكية عن طريق الاستصلاح

أشرنا في مبحث سابق إلى كيفية حصول المرشح لعملية الاستصلاح على قطعة ارض وأن هذه الاستفادة تتم بموجب عقد يمضيه هذا الأخير مع مديرية أملاك الدولة إلا انه من خلال الاطلاع على المادة 06 من القانون 18/83 السالف الذكر نلاحظ بان الملكية الناجمة عن عقد الاستصلاح مثقلة بشرط فاسخ حيث جاء في نص المادة المذكورة أعلاه ( يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المرشح لاستصلاح الأراضي، يقيد نقل الملكية المعترف بها بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة، يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي ).

وهذا الشرط الفاسخ مرتبط بمدى التزام المرشح بتعهداته المتضمنة استصلاح الأرض خلال الخمس سنوات الموالية والتي يمكن تمديدتها في حالة القوة القاهرة حسب المادة 11 من القانون المذكور أعلاه وأثناء هذه المدة يعتبر المستصلح مالكا للعقار وحائزا للصفة الواجب توفرها عند التقاضي والتي تقتضيها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المعدل مؤخرا<sup>2</sup> والتي تنص على انه ( لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ).

<sup>1</sup> - المادة 808 ، من الأمر 58/75 المتضمن ق.م.ج السابق ذكره .

<sup>2</sup> - انظر المادة 13 من القانون رقم: 09/08 ، المتضمن ق.إ.م.ج السابق ذكره .

وبذلك يعتبر عقد البيع المسلم للمستفيد من طرف الإدارة صحيحا لتوفره على العناصر الجوهرية في العقود الناقلة للملكية في المعاملات العقارية ولكي نميز العقد القائم بين الإدارة و المستفيد من الاستصلاح عن غيره من السندات الرسمية كالقرارات الصادرة من السلطة العمومية نتطرق أولا إلى صفة الإذعان التي يتسم بها عقد الاستصلاح وثانيا إلى الشرط الفاسخ.

### \* الملكية تستند إلى عقد خاص في شكل إذعان

يعد البيع عقدا يلتزم بموجبه البائع نقل الملكية أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي، وبذلك فهو وسيلة لاكتساب الملكية، إلا أن العقد المتعلق بعملية الاستصلاح يختلف عن عقد البيع فهو يتسم بطابع الإذعان من جانب المرشح فأما القول أن الملكية ناجمة عن عقد من نوع خاص فذلك يستند إلى عدم توفر احد أركان البيع المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري في المادة 351 منه و المتمثل في ثمن المبيع، لأن التزام الدولة بنقل الحق المتنازل عليه وهي الأرض محل الاستصلاح، والتزام المرشح بالقيام بعملية الاستصلاح ينقصها عنصر الثمن الجدي بحيث لا يعتبر الدينار الرمزي ثمنا للبيع<sup>1</sup>.

أما عن جانب الإذعان في عقود الاستصلاح فيتجسد في المستفيد بالحق المتنازل عليه يتم وفق ما يمليه عليه الموجب دون مناقشة أو مفاوضة بنود العقد كما يحدث عادة في العقود الرضائية، ولما كان المذعن في حاجة إلى التعاقد على شيء لا غنا عنه، فهو مضطر على الموافقة، فالرضا هنا موجود ولكن يكاد أن يكون مكرها وهذا الإكراه ليس هو المعروف في عيوب الرضا، بل هو إكراه متصل بعوامل اقتصادية أكثر من اتصاله بعوامل نفسية<sup>2</sup>.

إن الإذعان لا يوجد ذالا حيث يصدر الإيجاب من متعاقد يحتكر احتكارا فعليا قانونيا شيئا يعد ضروريا للمستهلك، ويصدر الإيجاب عادة إلى الناس كافة والشروط التي يملئها الموجب لا تناقش إلا في إطار القانون و تمثل الدولة في عقود الاستصلاح الطرف القوي لامتلاكها بصورة منفردة دون غيرها للأراضي القابلة للاستصلاح وأن الإجراءات المنصوص

1 - بربارة عبد الرحمان ، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ، سنة 2000/1999 ، ص 42

2 - عبد الرزاق السنهوري ، نظرية العقد ، مرجع سابق ذكره ، ص 279-280.

عليها في القانون 18/83 المذكور سابقا ماهي إلا إيجاب موجه لعامة الناس، و على الراغب في الاستفادة الإذعان لما ورد في القانون<sup>1</sup> .

### \* الشرط الفاسخ في عقد الاستصلاح

لقد ورد في النصين السابقين القانون رقم 18/83 و المرسوم التنفيذي رقم 724/83 ذكر مصطلحين قانونيين للتعبير عن انحلال العقد لو لم يتم المرشح بالتزامه المتعلق باستصلاح الأراضي الممنوحة له ، فنجد المواد 10 و 15 و 17 من القانون 18/83 قد احتوت عبارة شرط فاسخ بينما تحتوي المواد 15 - 19 - 20 - 23 - 24 - 25 - 27 من المرسوم التنفيذي رقم 724/83 على عبارة بطلان العقد .

ورغم أن كل منهما يترتب عليه زوال العقد بأثر رجعي بحيث يرجع المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد و لكنهما يختلفان من نواحي عديدة أهمها :

01/ يرد الفسخ على عقد نشأ صحيحا لم يتم فيه المتعاقدان بتنفيذ التزامه المترتبة عليه بينما الإبطال يرد على عقد نشأ معيبا من يوم انعقاده .

02/ يختلف الفسخ عن الإبطال في أن الحكم به جوازي للتقاضي إلا إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه ، أما بالنسبة للإبطال إذا طلبه من شرع له الحق في ذلك و يجب أن يحكم به له .

وبما أن العقد يتضمن الملكية عن طريق الاستصلاح يحتوي على شرط فاسخ فهو حينئذ عقد صحيح يمكن الاحتجاج به أمام الغير ما لم يتعرض للفسخ ، أما بالنسبة لما ورد في المرسوم رقم 724/83 المذكور أنفا فنرى أن المشرع الجزائري كان يقصد الفسخ لا البطلان لعدم جواز

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ذكره ، ص 42.

الجمع بين الشرط الفاسخ و القابلية للبطلان في عقد واحد، فعقد الملكية عن طريق الاستصلاح إذا يعد سندا رسميا يثبت الصفة لدى المستفيد منه وله من الحجية ما للعقود الرسمية الأخرى ما لم يدفع بوقوع التزوير وذلك سواء كان مثقلا بشرط فاسخ أو رفع عنه ذلك الشرط .

### ملخص الفصل الأول

يتضح لنا من خلال دراستنا للحماية الموضوعية للملكية العقارية في التشريع الجزائري الأهمية التي يتصف بها العقار كونه كان ولا زال يكتسي قيمة اقتصادية واجتماعية هائلة وعليه يبقى عنصرا أساسيا يضمن استقرار الأسرة والمجتمع في آن واحد، كما أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لحماية الملكية العقارية من خلال تجريم و متابعة مرتكبي هذه الجرائم لتحقيق الغاية التي يسعى إليها ألا وهي صيانة امن المجتمع واستقراره وإقامة العدالة فيه .

مما سبق ذكره تدعونا الحاجة إلى تحصين الملكية العقارية و تعزيز الأمن العقاري حيث يعتبر تدخل الدولة في مجال ضبط وتصفية الملكية العقارية وضمان الأمن العقاري أساسا من خلال السهر على تحصينها وتنظيم تسيير تداولها و انتقالها، بما يكفل استقرار المعاملات العقارية و حماية حقوق المالكين لها .

## الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لحماية الملكية

العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تتعرض الملكية العقارية، سواء كانت عامة أو خاصة إلى الكثير من الاعتداءات سواء في طريق اكتسابها أو كيفية الانتفاع بها التي غالبا ما تكون بطريقة غير قانونية، مخالفة للتشريع مما ينطبق عليها وصف جرائم التعدي على الملكية العقارية، هذا مادفع بالمشرع الجزائري إلى وضع نصوص قانونية ردعية من أجل حماية الملكية العقارية من التعدي عليها، بناء على المسؤولية التقصيرية التي تدخل في إطار الحماية المدنية، أو عن طريق الحماية الجزائية التي تتمثل في تسليط العقاب على التعدي على الملكية العقارية، وذلك باتخاذ التدابير والجزاءات لدفع الاعتداء والحفاظ على النظام العام، إذ أن الحماية الجزائية هي حماية للمجتمع والفرد وعليه فإن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري يعد إجراء يشكل حصنا لمنع التعدي الصارخ و المتكرر على الملكية العقارية .

لذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من خلال المبحث الأول، ثم سنتطرق إلى الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية في المبحث الثاني و من ثم سنتطرق إلى الحماية الجزائية للملكية الوقفية في المبحث الثالث .

المبحث الأول : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

الأساس أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدني لدرء الاعتداء والمطالبة بالتعويض، لكن استثناء عن هذا الأصل قرر المشرع الجزائري منح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائي، و الغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة، بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف<sup>1</sup>، إذ انه حسب نص المادة 01 من قانون العقوبات ( لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير امن بغير قانون )، و بالتالي فان وسيلة الحماية الجزائية باعتبارها تتمثل في عنصر التجريم، لا يمكن التوسع فيها خارج القوانين العقابية<sup>2</sup>.

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

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

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، د.ط ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص 85 .  
<sup>2</sup> - ليلي تونسي ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة ، الدفعة 15 ، سنة 2007 ، ص 19 .  
<sup>3</sup> - محمد عبد الحميد الألفي ، جرائم الحيازة و انتهاك حرمة ملك الغير ، د.ط ، دار الطباعات الجامعية الإسكندرية ، د.س ن ، ص 05 .

**المطلب الأول : جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة**

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

**الفرع الأول : أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية**

جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة تقوم متى توفرت الأركان العامة والخاصة حيث تنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائية كمايلي : "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج، كل من انتزع عقارات مملوكة للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان التعدي على الملكية وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو طريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة احد أو أكثر من الجناة، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشرة سنوات، و الغرامة متن 10.000 دج إلى 30.000 دج"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط3 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، سنة 2008 ، ص 11.  
<sup>2</sup> - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن ق.ع المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 ، لسنة 1966 .

و بالنسبة للأركان العامة للجريمة تتمثل في ثلاثة أركان وهي :

✚ **الركن الشرعي للجريمة ( يطلق أيضا عليه الركن القانوني )** : وهو يعني خضوع الفعل المعتبر جريمة إلى نص يخدمه ويعاقب عليه، وصفة النص يوجد في قانون العقوبات، أو في القوانين المكملة له<sup>1</sup>، وهذا ما اقره المشرع الجزائري في جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في قانون العقوبات ، في نص المادة 386 منه .

✚ **الركن المادي للجريمة** : يتمثل دائما في عمل أو فعل، غير انه لا يتمثل في نتيجة هذا الفعل فقد يكون الركن المادي أما عملا ايجابيا أو سلبيا، وقد يكون الركن المادي من عناصر تتمثل في السلوك الإجرامي وسلوك خارجي واع و موجه، يقوم به الشخص بغرض إحداث تغيير في العالم الخارجي والنتيجة الإجرامية الناتجة عن هذا السلوك ، وهي الأمر الذي يحدثه سواء كان أثرا ايجابيا أو سلبيا، والعلاقة السلبية أي الرابطة بين السلوك والنتيجة، بحيث تكون هذه الأخيرة ثمرة للسلوك الإجرامي فلا تنسب لغيره<sup>2</sup> .

✚ **الركن المعنوي للجريمة** : ويقصد به الجانب الشخصي، أو النفسي للجريمة، فلا تقوم الجريمة بمجرد قيام الواقعة المادية التي تخضع لنص التجريم، ولا تخضع لسبب من أسباب الإباحة، بل لا بد من أن تصدر هذه الواقعة عن إرادة فاعلها وترتبط بها ارتباطا معنويا أو أدبيا فان الركن المعنوي هو هذه الرابطة المعنوية أو الصلة النفسية أو العلاقة الأدبية التي تربط بين

1 - منصور رحمانى ، الوجيز في القانون الجنائي العام ، د ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 126 .  
- عبد الله أوهايبية ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، د ط ، موفم للنشر ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 335 .<sup>2</sup>

ماديات ونفسية فاعلها، بحيث يمكن أن يقال بان الفعل والنتيجة لإرادة الفاعل و بالتالي فان قيام هذه الرابطة هي التي تعطي الواقعة وصفها القانوني ، وتكتمل صورتها و توصف بالجريمة<sup>1</sup>.

\* أما الأركان الخاصة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة هي :

### أولا : انتزاع عقار مملوك للغير

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

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

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

كما يشترط لكي تقوم جنحة الاعتداء على حق الملكية العقارية أن يكون العقار الذي تم الاستيلاء عليه مملوكا للغير ، فلا يعقل أن ترفع هذه الدعوى على المالك ، إذا قام بشغل ملكيته بعدما كان قد تركها، ولو لزم من طويل، فهذا الشرط يجرنا إلى القول بأنه لا تقبل الدعوى، إلا من المالك للعقار أو الحائز له حيازة فعلية وشرعية، فعلى هذا الأخير إثبات ملكية العقار واشتراط

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

<sup>2</sup> - إبراهيم الشباسي ، نفس المرجع ، ص 37 .

قبول هذه الدعوى من المالك، أو الحائز ينطوي على أمرين لقبولها وبعدهم توفرها في رفعها ترفض الدعوى، هما الثقة و المصلحة<sup>1</sup>.

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

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

### ثانيا : اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري، تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها في فهم العناصر الخاصة المخولة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ولمن يعتمد المشرع الجزائري طريقة تحديد المعاني والمقاصد والألفاظ كما سبق له وان اعتمدها عند التعرض لجريمة السرقة<sup>3</sup>.

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

- حمادي باشا عمر ، مرجع سابق ذكره ، ص 87 .<sup>2</sup>

3 - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط1 ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 24 .

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

✓ **الخلسة** : هي قيام الجاني بفعل انتزاع الملكية العقارية خفية وبعيدا عن أنظار المالك و دون علمه ، معنى ذلك يقوم بسلب الحيازة عن طريق الاستيلاء على الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة ، ودون علم وموافقة صاحب الحق<sup>1</sup> .

✓ **التدليس** : هو عودة الجاني لشغل العقار من جديد غصبا و دون رضا المالك بعد أن تم إخلائه و يختلف التدليس في هذه الدعوى عما هو معروف به في القانون المدني<sup>2</sup> .

و الشروط الواجب توفرها يوصف الفعل بالخلسة والتدليس حتى يتصف فعل التعدي على الملكية العقارية الخاصة بالخلسة والتدليس، والمرتب للمسؤولية الجزائية يجب توفر عدة شروط لم ينص المشرع الجزائري عليها، وإنما استخلصها القضاء الجزائري من القضايا المعروضة عليه وهي :

➤ صدور قرار نهائي يقضي بطرد المستولي على العقار، يجب أن يكون هذا الحكم نهائيا قابل للتنفيذ يقضي بطرد المستولي على العقار وإخراجه ولو بالتنفيذ الجبري إن اقتضت الضرورة ذلك .

1 - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ذكره ، ص 24 .

2 - عبد الرزاق مسوني ، مرجع سابق ذكره ، ص 139 .

➤ أن يكون قد تم التنفيذ على المحكوم عليه بالطرد ، معنى ذلك حتى تثبت صفتي الخلسة والتدليس في فعل الاعتداء على أن يكون قد تم التنفيذ فعلا، وبالطرق والإجراءات الصحيحة على المحكوم عليه .

➤ عودة المحكوم عليه للاستيلاء على العقار ويعتبر هذا الشرط هو أهم شرط في إضفاء صفتي الخلسة و التدليس على فعل الاستيلاء .

### الفرع الثاني : العقوبة المقررة و حالات التشديد

بعد أن نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 386 من قانون العقوبات على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية تناول بالذكر في الفقرة الثانية من نفس المادة العقوبات المقررة و ظروف التشديد<sup>1</sup>.

#### أولا: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

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

**عقوبة الحبس :** فهي عقوبة سالبة للحرية تسلط على مرتكب الجنحة ، ففي حالة الجنحة البسيطة العقوبة المسلطة على الجاني في هذه الحالة هي الحبس من 01 سنة إلى 05 سنوات حيث أن

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

نص هذه الفقرة يتفق مع نص المادة 05 من قانون العقوبات التي صنفتم عقوبة كل جريمة معتبرة أن عقوبة الحبس من شهرين إلى خمسة سنوات هي جنحة<sup>1</sup>.

**عقوبة الغرامة :** إن عقوبة الغرامة في مواد الجناح من العقوبات الأصلية التي تسلط على الجاني فهي عبارة عن مقدار من المال يدفعه الجاني إلى خزينة الدولة، ففي حالة الجنحة البسيطة تتراوح عقوبة الغرامة ما بين 2000 دج كحد أدنى و 20.000 دج كحد أقصى ، إلا أن القاضي قد ينزل إلى ما دون الحد الأدنى في حالة ظروف التخفيف وترجع إليه السلطة التقديرية في ذلك<sup>2</sup>.

#### ثانيا : ظروف التشديد

أورد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري ستة عناصر متوافرة أحداها إلى جانب فعل الانتزاع مقترن بالخلصة أو التدليس عند ظرفا مشددا من شأنه مضاعفة العقوبة دون تغيير الوصف الجزائي وهذه العناصر هي: الليل، العنف التسلق، الكسر، حمل السلاح و التعدد<sup>3</sup>.

**01/ الليل :** هو ما تواضع الناس عليه من الفترة بين غروب الشمس وشروقها ، وتعتبر هذه الفترة ظرفا مشددا ، إذا ما اقترنت بارتكاب الجريمة<sup>4</sup>.

**02/ التهديد :** هو الإكراه المعنوي يتحقق بمجرد إنذار المهدد بشر جسيم، يلحق به أو بشخص عزيز عليه<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 41 .

<sup>2</sup> - عبد الرزاق مسوني ، مرجع سابق ذكره ، ص 129 .

<sup>3</sup> - الهام بعبع ، مرجع سابق ذكره ، ص 129 .

<sup>4</sup> - إسحاق إبراهيم منصور ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1983 ، ص 150.

03/ **العنف** : يعتبر العنف كل وسيلة قصريه تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها وهي أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم في جسم المعتدى عليه، بغض النظر لدرجة خطورتها، وسواء أدت أعمال العنف تلك إلى عجز كلي عن العمل أو لم تؤدي إلى ذلك أو إلى مرض، قد لا ينجم عن أعمال العنف نسبة عجز كان يمسك الفاعل بعنق الضحية أو يطرحها أرضاً مع التهديد ويختلف التهديد عن أعمال العنف، في أن التهديد يقتصر عن الوعيد دون نية بالضرورة إلى تنفيذ محتواه، أما أعمال العنف فهي تصرفات غير مشروعة تلحق ضرراً جسدياً بالغير ذات طبيعة مادية<sup>2</sup>.

04/ **التسلق**: هو دخول المساكن المسورة من غير أبوابها، مهما كانت الوسيلة المستعملة للدخول إلى ملك الغير من دون أبواب هي دخول عن طريق التسلق، و يستوي التسلق مع ظرف الليل من حيث المخادعة<sup>3</sup>.

05/ **الكسر** : هو ارتكاب الفاعل عملاً من أعمال العنف للدخول إلى المكان المراد التعدي عليه وقد عرفت المادة 356 من قانون العقوبات الجزائري الكسر كمايلي: " يوصف بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأية طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول ، أو في أثاث أو عاء مغلق " .

- عبد المجيد الزعلاني ، قانون العقوبات الخاص ، د.ط، مطبعة الكاهنة ، الجزائر ، سنة 2000 ، ص 130.

<sup>2</sup> - إلهام بعبع ، مرجع سابق ذكره ، ص 130.

<sup>3</sup> - مدحت محمد الحسيني ، الحماية الجنائية و المدنية للحيازة ، ط2 ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية مصر ، سنة 1991 ، ص 114.

06/ تعداد الفاعلين وحمل السلاح : بالنسبة لتعداد الفاعلين إذا اجتمع اثنين أو أكثر من الجناة وعزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم معاً، عد هذا الأمر مما يعد إصراراً على تنفيذ ما خططوا له، ويعتبر ظرف التعداد متوافراً حتى ولو وقعت الجريمة عند الشروع<sup>1</sup> .

أما حمل السلاح يقصد به أدوات من شأنها لو استعملت إن تمس بسلامة الجسم من ذلك الأسلحة النارية كالبنادق والمسدسات، أو الأسلحة البيضاء كالسكاكين والفؤوس والعصي وكلها وسائل للاعتداء، اعتبرها المشرع ظرفاً مشدداً سواء كان السلاح ظاهراً أو مخبأً، أو تم استعماله أو لم يتم استعماله<sup>2</sup> .

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

أما الغرامة تتراوح بين 10.000 دج كحد ادني و30.000 دج حد أقصى، والشيء الملاحظ في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري أن المشرع الجزائري قد جمع بين عقوبتي الحبس والغرامة سواء في الجريمة البسيطة أو في حالة الظروف المشددة<sup>3</sup> .

1 - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 36 .

2 - محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص ، ط 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1990 ، ص 128 .

3 - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 44-46 .

المطلب الثاني : صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

إضافة إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية، فإن قانون العقوبات جرم العديد من الأفعال الماسة بالعقار، بصفة مباشرة وغير مباشرة وهي في كل الأحوال لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا به أو بالحياة الخاصة بالأفراد وتتمثل هذه الجرائم في جريمة التعدي على حرمة مسكن وجريمة التعدي على ملك الغير، وجريمة التخريب العمدي لجزء من العقار .

الفرع الأول : جريمة التعدي على حرمة مسكن

نصت المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري على جريمة التعدي على حرمة مسكن على مايلي : " كل من يدخل فجأت وخدعة أو يفتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج ."

" وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمسة سنوات على الأقل إلى 10 سنوات على الأكثر، وبغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج " <sup>1</sup> .

ويقصد بانتهاك حرمة منزل كل من دخل بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير، وقد عرفت المحكمة العليا جريمة انتهاك منزل في قرارها رقم : 9988 المؤرخ في : 1975/05/18 بأنها هي الاقتحام بصفة غير شرعية والدخول إلى مسكن الغير بالعنف أو التهديد أو الغش <sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 295 ، من الأمر 156/66 ، المتضمن ق.ع السابق ذكره .  
<sup>2</sup> - جيلاني بغدادي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، ج 1 ، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر و الإشهار ، الجزائر ، سنة 1996 ، ص 104 .

ويستخلص من نص المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري أن أركان الجريمة ثلاثة

وهي :

### 01/ دخول منزل أو محل سكن أو معد للسكن

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

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

### 02/ يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل

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

<sup>1</sup> - الغوثي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1990، ص

03/ أن يقترب الدخول بعدم رضا الشاغل

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

أما العقوبة تبعا لنص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 295 من قانون العقوبات الجزائري يتم تكييف فعل انتهاك حرمة مسكن، فإما أن تكون جريمة بسيطة أو جريمة مشددة فالعقوبة في حالة الجريمة البسيطة طبقاً للمادة الأولى من المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري، يتخذ فعل انتهاك حرمة مسكن وصف جريمة بسيطة، أي جنحة بسيطة يعاقب عليها بالحبس من سنتين إلى خمسة سنوات وبغرامة من 1000 دج إلى 10.000 دج ، وذلك حماية لحرمة الأفراد وممتلكاتهم المكفولة دستورياً<sup>2</sup>.

والعقوبة في حالة الجريمة المشددة طبقاً للفقرة الثانية من المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري السالفة الذكر فإن الفعل المنصوص عليه في هذه الفقرة إذا اقترب بالتهديد أو العنف، فإن العقوبة تضاعف الحبس من 05 سنوات إلى 10 سنوات والغرامة من 5000 دج إلى

- الغوثي بن ملحمة ، مرجع سابق ذكره ، ص 105 .<sup>1</sup>

- الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 51 .<sup>2</sup>

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

ويتعين التفرقة بين ما إذا كان قد ارتكب الفعل مواطن عادي وتكون بصدد جنحة التعدي على حرمة مسكن، بينما إذا ارتكب الفعل من طرف مواطن عام وتكون بصدد جنحة إساءة استعمال السلطة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : جريمة التعدي على ملك الغير

يعتبر الاعتداء جريمة إذا انصب على الملكية العقارية الخاصة، والذي من شأنه سلب ملكية الغير، أما جرائم التعدي على ملكية الغير أي دون نية التملك أو الظهور بمظهر المالك التي تتمثل في مايلي :

#### أولاً: جريمة المرور على ملك الغير

يعد المرور على ملك الغير من القيود التي تفرض على حق الملكية، لأن حق المرور يدخل في إطار حقوق الارتفاق، وإن كان المشرع الجزائري قد نص على جريمة المرور على ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام بموجب المادة 458 من قانون العقوبات الجزائري في فقرتها الثانية على مايلي : " يعاقب بغرامة من 2000 دج إلى 4000 دج و يجوز أن يعاقب لأكثر ..... كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو منتفعا أو مزارعا لها أو لم يكن له الحق فيها أو في المرور بداخلها، أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمر في هذه الأرض

<sup>1</sup> - الهام بعبع ، مرجع سابق ذكره ، ص 153.

أو في جزء منها سواء كانت مهياً للزراعة أو بمدورة أو كانت بها حبوب أو ثمار ناضجة أو على شكل النضج ...".

من خلال هذه المادة يتضح أن جريمة المرور على ملك الغير تكيف بأنها مخالفة<sup>1</sup>.

### ثانياً : جريمة نقل و إزالة الحدود

نصت المادة 417 من قانون العقوبات الجزائري على مايلي: " كل من ردم حفرة أو هدم أسواراً مهما كانت المواد التي صنع بها، أو قطع أو اقتلع سياجاً أو خضراً أو أخشاباً جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود و أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأماكن أو ... عليها كفاصل بينها، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج " .

من خلال نص المادة يتبين أن جريمة نقل و إزالة الحدود تقوم بتوفر أركانها :

**الركن المادي :** والمتمثل في الأفعال التي يأتيها المعتدي على العقار والتي تم ذكرها ضمن نص المادة سالف الذكر .

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

الحدود.<sup>2</sup>

1 - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 58.

2 - إلهام بعبع ، مرجع سابق ذكره ، ص 159 .

الفرع الثالث : جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار

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

يتضح وجود ثلاثة أركان لهذه الجنحة وهي فعل التخريب الذي يمثل الركن المادي محل التخريب، والقصد الجنائي ففعل التخريب هو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفاد بالشيء<sup>1</sup> ونفصلها فيما يلي :

الركن المادي : ويتضمن فعل التخريب .

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

الركن الشرعي : بحيث يجب توفر نص يجرم الفعل لقيام الجريمة<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب و الإلتلاف و الحريق ، د ط ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، سنة 1989 ، ص 83 .  
<sup>2</sup> - راضية بن زكري ، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، سنة 2010/2009 ، ص 121-122 .

المبحث الثاني : الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية

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

ولتكريس مبدأ حماية الأماكن العقارية الوطنية نص القانون 30/90 المتضمن قانون الأماكن الوطنية على جريمة المساس بالأماكن الوطنية من خلال المادة 136 منه إذ انه ( يعاقب على كل أنواع المساس بالأماكن الوطنية كما يحددها القانون طبقا لقانون العقوبات )

وعليه فكل اعتداءات على الأماكن يعاقب عليه بموجب المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري باعتبارها القاعدة العامة التي تحكم التعدي على الملكية العقارية خاصة أو عامة.<sup>1</sup> حيث سنحاول تعداد بعض الأفعال المجرمة الواقعة على الملكية العقارية الوطنية وذلك من خلال التطرق إلى الجنايات الواقعة عليها في المطلب الأول، ثم إلى الجنح والمخالفات الواقعة عليها في المطلب الثاني .

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 102.

**المطلب الأول : تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية**

هناك جرائم تقع على الملكية العقارية الوطنية حددها المشرع الجزائري كجنايات نظرا لخطورة الفعل الإجرامي و نتائجه السلبية .

**الفرع الأول : جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة**

نصت عليها المادة 402 من قانون العقوبات الجزائري " كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من 10 سنوات إلى 20 سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج غير انه إذا وضعت الآلة بقصد القتل فيعتبر إبدائها شروعا في القتل، و يعاقب عليه بهذه الصفة .

**أولا : الأركان المكونة للجريمة**

من خلال نص المادة المشار إليها أعلاه يتضح أن الجريمة تقوم على ركنين و هما :

**01/ الركن المادي : يتكون الركن المادي من عنصرين أساسيين وهما :**

**- وضع المتفجرات عمدا : الفعل المادي للجريمة يتمثل في وضع آلات متفجرة عمدا في طريق**

عمومي وهذا أمر خطير في حد ذاته ، وقد أحسن المشرع التقدير في اعتباره جناية<sup>1</sup>.

**- محل الجريمة : يتمثل في وضع الآلات المتفجرة في طريق عام أو خاص، وعبارة طريق عام**

أو خاص يشمل في نظر الشراح كل المسالك البرية والنهرية والساحات العمومية<sup>1</sup>.

- مكي دروس ، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، ج 1 ، د. ط ، د. د. ن ، قسنطينة ، د س ن ، ص 106 .<sup>1</sup>

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

### ثانيا : العقوبة المقررة وظروف التشديد

#### 1- العقوبة المقررة للجريمة

في الحالة العادية طبقا لنص المادة المشار إليها أعلاه ، فان مرتكب جنائية وضع المتفجرات في الطرق العمومية " يعاقب عليها بالسجن المؤقت من 10 إلى 20 سنة و بغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج "

#### 2- ظروف التشديد

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

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

2 - مكي دربوس ، مرجع سابق ذكره ، ص 106 .

3 - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 76 .

الفرع الثاني : جناية هدم الأماكن الوطنية بواسطة الألغام

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

أولا: الأركان المكونة للجريمة

باستقراء نص المادة أعلاه يتضح انه لقيام هذه الجريمة يجب توافر الأركان التالية :

1- الركن المادي : يتكون الركن المادي من عنصرين أساسيين و هما :

- **الفعل المجرم (الهدم)** : يتجسد هذا الفعل في إتيان الجاني سلوك ايجابي وهو إلقاء مواد متفجرة  
أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك، ولا يختلف مفهوم الهدم عن مفهوم التخريب، إلا من حيث أن  
فعل الهدم يستهدف بنايات أو منشآت قائمة، وبهذا يعد مفهوم التخريب اشمل كونه يشمل  
المنقولات والعقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية ويقصد بالهدم إتلاف العقار فيصبح غير  
صالح للاستفادة به جزئيا، أو كليا كان يؤدي الفعل إلى هدم جزء من الطريق أو جسر أو يشرع  
فيه<sup>1</sup>.

- **محل الهدم** : هو احد الأشياء المذكورة في المادة 401 من قانون العقوبات الجزائري، وكلها  
تشمل المنشآت التحتية التي لا بد منها لضمان ازدهار اقتصاد البلاد، لكن من خلالها نستخلص أن

<sup>1</sup>- الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 73-74 .

المشرع لم يحم محل الهدم، وذلك من عبارة كل بناية ذات منعة عامة، مما يسمح باعتبار قائمة محل الهدم لهذه الجريمة واردة على سبيل المثال، ويبقى فيها للقاضي سلطة تقديرية كبيرة<sup>1</sup>.

## 2- الركن المعنوي :

تعتبر جنائية هدم الأماكن الوطنية بواسطة الألغام أو مواد متفجرة جريمة عمدية، يتحقق القصد الجنائي فيها بمجرد القيام بالفعل أو الشروع فيه مع علمه بملايسات الفعل<sup>2</sup>

## ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة

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

## المطلب الثاني : تحديد الجرح والمخالفات الواقعة على الأماكن العقارية الوطنية

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

1 - مكي دريوس ، مرجع سابق ذكره ، ص 105 .

2 - عبد الكريم سلاطينية ، عون سيف الدين ، محمودي لطفى ، مرجع سابق <كره ص 40

3 - مكي دريوس ، مرجع سابق ذكره ، ص 105.

### الفرع الأول : جنحة تخريب الغابات

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

لذلك خصص المشرع الجزائري في القانون رقم 12/84 المتعلق بالغابات<sup>2</sup>، الكثير من النصوص العقابية منها المواد من 72 إلى 88 لردع كل اعتداء يمس بالغابات، إلا أن دراستنا تقتصر على جريمة تخريب الغابات المنصوص عليها في المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري .

### أولاً: الأركان المكونة للجريمة

مثل معظم الجرائم تتكون جريمة تخريب الغابات من الركنين المادي والمعنوي

01/ الركن المادي: من خلال المادتين المذكورتين أعلاه، يتضح أن الركن المادي يتمثل فيمايلي:

- **فعل التخريب** : يقصد بهذا الفعل قطع الأشجار أو إتلاف الثروة الغابية أو حرقها خارج الحالات المنصوص عليها قانوناً، بغض النظر عن مرتكبها، سواء كان التخريب كلياً أو جزئياً، بحيث يؤثر على فعالية الشيء لتحقيق الغرض منه<sup>3</sup>.

- **محل التخريب** : حسب الفقرة 04 من المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري يجب ان يقع

الفعل على غابات أو حقول مزروعة، أشجار أو مقالع أشجار، أو أعشاب موضوعة في أكوام

1 - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2004 ، ص 277 .  
2- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 ، يتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، صادرة بتاريخ 1984/06/26 المعدل و المتمم .  
3 - عبد الكريم سلاطينية ، عون سيف الدين ، محمودي لطفى ، مرجع سابق ذكره ، ص 22.

وعلى هيئة مكعبات، وإذا كانت هذه المادة نصت على وضع النار عمدا كوسيلة مستخدمة في فعل التخريب، فالمادة 407 من نفس القانون قد فتحت المجال لوسائل أخرى غير وضع النار .

02/ الركن المعنوي : يتمثل في قصد التعدي على عقارات الدولة، و يتوفر هذا القصد كلما انصرفت نية الشخص إلى التعدي على الغابات أي إتيان فعل التخريب مع العلم أن نتيجته الطبيعية هي المساس بملك الدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة

حسب المادة 407 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص على انه: " يعاقب على جنحة تخريب الغابات بالحبس من سنتين إلى خمسة سنوات و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع من خلال الفقرة الثانية من هذه المادة يعاقب على الشروع في هذه الجنحة بنفس عقاب الجنحة التامة .

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

نص المشرع الجزائري على هذه المخالفة في نص المادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، تحت عنوان المخالفات المتعلقة بالطرق العمومية بقولها: " يعاقب بغرامة من 6000 دج إلى 12.000 دج و يجوز ان يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر كل من اتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها و ذلك بأي طريقة كانت ... " .

<sup>1</sup> - عدلي امير خالد ، الحماية المدنية و الجنائية لوضع اليد على العقار ، د ط ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 1992 ، ص 157 .

أولا : الأركان المكونة للجريمة

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

01/ الركن المادي : ويتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في إتيان الجاني إحدى الأفعال التي تفيد الإتلاف، أو التخريب أو الاغتصاب التي تقع في الطرق العمومية، بغض النظر عن نوعها، وذلك بأي طريقة كانت ماعدا استعمال ألغام أو مواد متفجرة<sup>1</sup>.

02/ الركن المعنوي : يتمثل القصد الجنائي في هذه الجريمة في قيام الجاني بإتلاف أو تخريب طريق عمومي أو اغتصاب جزء منها مع علمه<sup>2</sup>.

ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة

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

1 - عبد الكريم سلطانية ، عون سيف الدين ، محمودي لطفى ، مرجع سابق ذكره ، ص 34.

2 - ليلي تونسي ، مرجع سابق ذكره ، ص 46.

**المبحث الثالث : الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية**

بالرجوع إلى نص المادة 36 من قانون الأوقاف<sup>1</sup> والتي تنص على انه : " يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستمرة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات، وتشير هذه المادة إلى جملة من الجرائم المرتكبة على الأماكن الوقفية منها ما هو ذو طابع مادي يكون محل ارتكاب الجريمة عقارا ومنها ما هو ذو طابع وثائقي أو إداري يكون في محل الجريمة إخفاء العقود أو تزويرها بغرض استغلال تلك الأماكن الوقفية وسندرس هذه النقاط من خلال المطلبين المواليين :

**المطلب الأول : جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية المادية**

نصت المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات الجزائري على انه : " يعاقب الحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الأماكن المعدة للعبادة " .

ويقصد بالأماكن المعدة للعبادة وفقا لما نصت عليه المادة 08 من قانون الأوقاف مثل الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية .

فمن خلال نص المادتين 36 من قانون الأوقاف و المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات الجزائري نذكر الصفة التي تقام عليها هذه الجرائم :

<sup>1</sup> - قانون 91-10، المتضمن قانون الأوقاف ، السابق ذكره .

الفرع الأول : جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة

تعتبر أماكن العبادة من بين الأماكن الوقفية التي اقر المشرع حمايتها و جعل جزاءا لمن يقوم بفعل التعدي عليها .

أولاً: أركان الجريمة

بالإضافة إلى الأركان العامة للجريمة نذكر الأركان الخاصة لها :

01/ فعل الهدم أو التخريب أو التدنيس: أي إلحاق الضرر ويمكن أن تشمل جميع الأماكن كلواحقها مثلاً .

02/ محل الجريمة : وهي أماكن العبادة التي لحق بها الضرر و يمكن أن تشمل جميع الأماكن كلواحقها .

ثانياً : العقوبة المقررة للجريمة

توصف جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة على أنها جنحة يعاقب مقترفها بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، تطبيقاً لنص المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات الجزائري<sup>1</sup> .

الفرع الثاني : جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية

ترضت لها المادة 36 من قانون الأوقاف التي تعاقب الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوقفية بصورة خفية أو باستعمال طرق احتيالية طبقاً للجزاءات المقررة والمنصوص عليها في قانون العقوبات غير انه لم يشر هذا الأخير إلى النصوص العقابية الواجبة التطبيق

<sup>1</sup> - أمر رقم 155/66 ، المتضمن ق.ع السابق ذكره .

فطبق مقتضى هذه الجريمة جريمة التعدي على الملكية العقارية حسب نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري<sup>1</sup>.

### أولا : أركان الجريمة

#### 01/ استغلال الملك الوقفي بطريقة مستترة أو تدليسية

وهنا نفرق بين مسألتين بين الموقوف عليه وناظر الوقف من جهة أخرى، فهذا الأخير ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup> الذي يحدد شروط إدارة الأملاك، الذي إذا اخل بالأملاك الوقفية أو تصرف فيها بشكل غير شرعي .

#### 02/ محل الجريمة

وهي الأملاك الوقفية المتصرف فيها بطريقة مستترة أو تدليسية تمنع العمل الذي أنشأت من أجله.

### ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة

حسب نص المادة 36 من قانون الأوقاف انه : " يعاقب كل من قام باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية وفق ما نص عليه قانون العقوبات "، لكن هذا الأخير لم يشر إلى نص العقوبة الواجبة التطبيق ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع جاء في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور سابقا على انه يتم إنهاء مهام ناظر الملك الوقفي بقرار من وزير الشؤون الدينية، ويكون الرهن أو البيع المستغل دون إذن كتابي باطلا بقوة القانون

1 - كاهنة أدرار ، تركي يسرية ، مرجع سابق ذكره ، ص 82 .

2 - مرسوم تنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسيرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 90 ، المؤرخة في 1998/12/02 .

ويتحمل الناظر تبعات تصرفه . أما إذا كان الموقوف عليه شخص أو أشخاص يطبق عليهم جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات الجزائري .

### المطلب الثاني : جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية الإدارية

وتتمثل هذه الجريمة في إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ، وما يلاحظ عن هاتين الجريمتين أنهما تنصبان عن التزوير والإخفاء لتحويل و استغلال الأملاك الوقفية إلى أملاك خاصة<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : جريمة إخفاء محررات الوقف

الغاية من إخفاء العقود أو الوثائق أو المستندات هو تحويل الملكية الوقفية إلى ملكيات خاصة مما يمنع ويقطع سبيل الخير والغرض الذي انشيء من اجله الوقف، وعليه فكل شخص يقوم بهذه الأفعال يتعرض للجزاء المنصوص عليه في قانون العقوبات الجزائري والذي بدوره يحيلنا إلى الرجوع للقواعد العامة لعدم نص العقوبة الواجبة التطبيق ما نصت عليه المادة 36 من قانون الأوقاف .

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، مرجع سابق ذكره ، ص 104 .

أولاً: أركان الجريمة

تقوم هذه الجريمة بقيام الأركان الخاصة التالية :

01/ **فعل الإخفاء** : و يكون أو يتحقق بقيام الجاني بإخفاء عقود أو وثائق أو مستندات متعلقة بملك وقفي وهذا على سبيل الحصر خلافا لجريمة الإخفاء المنصوص عليها في المادة 387 من قانون العقوبات .

02/ **محل الجريمة** : وينحصر في الوثائق و المستندات أو العقود المتعلقة بأملك الوقف .

ثانياً : العقوبة المقررة للجريمة

إذا كان الإخفاء من شأنه تحويل الملكية الوقفية فهذا يعد تعدياً على الملكية العقارية الوقفية<sup>1</sup>، وبالتالي يطبق على هذه الجريمة الأحكام المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري<sup>2</sup> .

الفرع الثاني : جريمة تزوير محررات الوقف

الشخص الذي بيده الوثائق والمستندات و العقود المتعلقة بالوقف ينبغي أن يكون حريصاً على كل هذه الوثائق المتعلقة به، ولهذا فيمكن أن يقع التزوير فيها لتؤدي خدمة غير تلك التي جاء الوقف من أجلها، وهذه الجريمة يمكن أن تقتصر على الأشخاص الذين لهم صلة بملك الوقف من حيث تسيير أو استغلال مثل ناظر الوقف وهذا ما أشارت إليه المادة 09 وما يليها من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها .

1 - ليلي تونسي ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة ، دفعة 15 ، سنة دراسية 2007 ، ص 27 .  
2 - كاهنة أدرار ، تركي يسرية ، مرجع سابق ذكره ، ص 84 .

أولا : أركان الجريمة

01/ محل التزوير : ويتمثل في المحرر الخاص بالوقف إما عقدا أو وثيقة أو سندا ومنه يجب أن يكون هذا المحرر ظاهرا .

02/ تغيير الحقيقة : أي إبدال ما يجب أن يكون إلى ما يخالف الحقيقة بتغيير كلي أو جزئي في مضمون ذلك المحور محل التزوير .

03/ إلحاق الضرر : وهو الفعل الذي أقيم مكن اجله التزوير بشتى الطرق سواء كان ماديا بوضع توقيع مزور أو بحذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر أو باصطناعه، كما يكون معنويا بالإدلاء بالإقرارات الكاذبة أو انتحال شخصية الغير ذلك حسب نوع المحرر عرفي أو رسمي<sup>1</sup> .

ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة

يختلف الجزاء باختلاف صفة الجاني و طبيعة المحرر المزور<sup>2</sup>، في جريمة التزوير بالنظر لما اقره المشرع الجزائري، وبما أن الأملاك الوقفية تشترط تحرير عقودها الرسمية فإننا نميز بين حالتين في صفة الجاني، ما إذا كان موظفا أو شخصا عاديا، حسب نص المادتين 214 و 216 من قانون العقوبات الجزائري .

1 - سلطانية ، عون سيف الدين ، محمودي لطفى ، مرجع سابق ذكره ، ص 65.  
2 - نص المادة 220 من قانون العقوبات على جريمة التزوير في المحررات العرفية و تكون العقوبة بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج و يجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 بالمنع من الإقامة و من سنة إلى خمسة سنوات على الأكثر .

فالتزوير من طرف موظف : يعاقب بالسجن المؤبد، إما من طرف شخص عادي تكون

العقوبة بالسجن من عشرة سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى

2.000.000 دج .

### ملخص الفصل الثاني

وكخلاصة لدراستنا لهذا الفصل نرى أن المشرع الجزائري فأقر عدة نصوص في قانون العقوبات تتضمن تجريم الاعتداء على الملكية العقارية من المادة 386 ، إضافة الى نصوص هدفها حماية العقار في حد ذاته من كل أنواع التعدي و كذا نصوص تحمي حرمة المساكن وملك الغير في غيرها من المواد ، فإذا كانت هذه المواد كلها تنص على حماية الملكية العقارية فان المادة 386 تعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم الواقعة على الملكية العقارية .

وعليه قد حصر المشرع الجزائري نطاق الحماية الجزائية للملكية العقارية في نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، حيث أننا نجد هناك اختلاف بين الأركان الخاصة بالجريمة المعمول بها في المادة السالفة الذكر والأركان التي حددها الاجتهاد القضائي المتمثلة في صدور حكم قضائي نهائي بالطرد من العقار محل النزاع أمام القضاء المدني، وإتمام إجراءات التنفيذ ، وعودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها، لذلك وحسب هذه الشروط و الأركان التي ذكرها القضاء فانه لا يمكن أن يعاقب من يعتدي على العقار للمرة الأولى بالرغم من الانتهاك الذي تعرض له مالك العقار وعلى حقه في الملكية المكفول دستوريا .

# الخاتمة

يعد حق الملكية العقارية من أقدس الحقوق المقررة للأفراد، هذا الحق الذي اهتمت به معظم القوانين والتشريعات في العالم، حيث يلعب العقار دورا أساسيا في تحقيق التنمية المستدامة بشتى مجالاتها، باعتباره الأرضية الخصبة التي تبنى عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية وقد عاشت الجزائر تحولات كبرى في جميع

أنشطتها المختلفة وأكثرها توسعا في المجال العقاري، يصاحب هذه التحولات مساس بحقوق الملكية العقارية، ولم يكتف المشرع الجزائري بتكريس المسؤولية المدنية من اجل حمايتها بل تجاوز ذلك إلى تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية سواء كانت ملكية عامة أو ملكية خاصة أو وقفية .

فقد أورد المشرع الجزائري نصا عاما للتجريم والعقاب على مجمل الأفعال التي تمثل اعتداء على الملكية العقارية يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات حيث يعتبر إطارا عاما للحماية الجزائية للملكية العقارية .

كما توجد صور أخرى للاعتداء على الملكية العقارية الخاصة والمتمثلة في جريمة انتهاك حرمة منزل وجريمة التعدي على ملك الغير... إلخ، وكلها جرائم معاقب عليها في قانون العقوبات الجزائري، كما أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لحماية الملكية العقارية الوطنية وكذا الوقفية وهذا لكثرة الاعتداءات المتكررة عليها .

وعليه فقد توصلنا بعد هذه الدراسة إلى عدة توصيات نذكر منها :

➤ إنشاء مركز علمي مختص لدراسة العقارات في الجزائر وكيفية حمايتها من مختلف الاعتداءات الواردة عليها

➤ نقترح أن يقوم المشرع الجزائري بالنص على تخفيف العقاب أو الإعفاء منه للجنة الذين يعترفون بقيامهم بالاعتداء على الملكية العقارية قبل تحريك الدعوى أمام الجهات القضائية .

➤ السعي إلى جعل الأفراد المستعملين لهذه الأملاك يكتسبون الوعي الكافي لقيمة وأهمية الأدوار التي تلعبها هذه الأملاك في حياتهم والتي تجبرهم تلقائيا على أن يقوموا بحمايتها.



فائمة  
المصادر  
والمراجع

## قائمة المصادر و المراجع

### ❖ أولا : القوانين

- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف .
- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية ، و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم .
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك العقارية .
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 ، يتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، صادرة بتاريخ 1984/06/26 المعدل و المتمم .
- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

### ❖ ثانيا : الأوامر

- الأمر 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- الأمر 156/66 المؤرخ في : 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم .
- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/12/25 ، المعدل و المتمم ، المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

### ❖ ثالثا : المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها.
- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها .

## قائمة المصادر و المراجع

➤ المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المتعلق بتطبيق القانون 18/83 حددت كيفية حصر الأراضي محل الاستصلاح .

### ❖ رابعاً : القرارات

➤ قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم: 40184 ، صادرة بتاريخ 01/07/1987  
المجلة القضائية ، عدد 4 ، سنة 1990 .

### ❖ خامساً : المؤلفات

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

➤ أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية ، د.ط ، منشورات بيروت لبنان ، سنة 2006 .

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

➤ الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط3 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع سنة 2008 .

➤ الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط 1 ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر سنة 2006 .

➤ المنجد في اللغة و الإعلام ، ط 28 ، دار الشروق ، بيروت ، سنة 1986 .

➤ جيلاني بغدادي ، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية ، ج1 ، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر و الإشهار ، الجزائر ، سنة 1996 .

➤ حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 6 ، دار هومة بوزريعة ، الجزائر سنة 2006 .

➤ حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة – الوصية – الوقف " ، د.ط ، دار هومة بوزريعة الجزائر ، د.س.ن .

## قائمة المصادر و المراجع

- رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، د.ط ، دار هومة بوزريعة ، الجزائر ، سنة 2004 .
- رمضان جمال كمال ، الحماية القانونية للحيازة ، ط 2 ، المركز القومي للإصدارات القانونية د ب ن ، سنة 2005 .
- سعيد سعد عبد السلام ، حق الملكية فقها و قضاء ، د.ط ، مطابع الولاء الحديثة ، د.ب.ن سنة 2008 .
- عبد الله أوهاببية ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، د .ط ، موفم للنشر الجزائر ، سنة 2009.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية) ، ج 8 ، ط 3 منشورات حلبية الحقوقية ، لبنان ، سنة 2008 .
- عبد المجيد الزعلاني ، قانون العقوبات الخاص ، د.ط ، مطبعة الكاهنة ، الجزائر ، سنة 2000 .
- عدلي أمير خالد ، الحماية المدنية و الجنائية لوضع اليد على العقار ، د ط ، منشأة المعارف الإسكندرية ، سنة 1992 .
- عمر يحيوي ، الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، د ط ، دار هومة بوزريعة ، الجزائر ، سنة 2005 .
- مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، ط 1 ، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2008 .
- مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، د ط ، دار الخلدونية ، د ب ن ، سنة 2012 .
- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، د ط ، دار الفكر بيروت ، لبنان د.س.ن .
- محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، د ط ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر سنة 1985 .

## قائمة المصادر و المراجع

- محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم الخاص ، ط 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1990 .
- محمد عبد الحميد الألفي ، جرائم الحيازة و انتهاك حرمة ملك الغير ، دار الطبعات الجامعية الإسكندرية ، د س ن .
- مدحت محمد الحسيني ، الحماية الجنائية و المدنية للحيازة ، ط 2 ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية مصر ، سنة 1991 .
- معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب و الإتلاف و الحريق ، د ط ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، سنة 1989 .
- مكي دروس ، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، ج 1 ، د ط ، د د ن قسنطينة ، د س ن .
- منصور رحمانى ، الوجيز في القانون الجنائي العام ، د.ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع الجزائر ، سنة 2006 .
- نعمان محمد خليل جمعة ، الحقوق العينية ، د.ط ، دار النهضة العربية ، د.ب.ن ، سنة 2000 .
- نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ، مصادرها ، د.ط ، دار الجامعة الجديدة ، د.ب.ن ، سنة 2006 .

### ❖ سادسا : الأطروحات و المذكرات الجامعية

- صالح بن سليمان بن حمد الحويص ، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي ، أطروحة دكتوراه جامعة أم القرى ، المملكة العربية السعودية ، سنة 2007 .
- إلهام بعبع ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2008 .
- الغوثي بن ملحمة ، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 1990 .

## قائمة المصادر و المراجع

---

- راضية بن زكري ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، سنة 2010/2009 .
- ليلي تونسي ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة ، الدفعة 15 ، سنة 2007 .
- سميحة حنان جوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2008 .
- عبد الرحمان بربارة ، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ، سنة 2000/1999 .
- عبد الرزاق مسوني ، حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، سنة 2008 .
- عبد الكريم سلاطنية ، عون سيف الدين ، محمودي لطي ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، سنة 2000 .

# فهرس المحتوىات

الصفحة	المحتوى
أ	مقدمة
8	الفصل الأول: الإطار الموضوعي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

9	المبحث الأول : ماهية حق الملكية في التشريع الجزائري
9	المطلب الأول : مفهوم حق الملكية في التشريع الجزائري
9	الفرع الأول : تعريف حق الملكية
9	أولا : تعريف الملكية في اللغة
10	ثانيا : تعريف الملكية في القانون الوضعي
11	الفرع الثاني : خصائص وعناصر حق الملكية في التشريع الجزائري
11	أولا : خصائص حق الملكية
13	ثانيا : العناصر المكونة لحق الملكية
15	المطلب الثاني : الحيابة في العقار بوجه خاص
16	الفرع الاول : مفهوم الحيابة
16	أولا: تعريف الحيابة
16	ثانيا : أركان الحيابة
17	الفرع الثاني : شروط صحة الحيابة
17	أولا : الحيابة الهادئة و الظاهرة
18	ثانيا : الحيابة الواضحة و المستمرة
20	المبحث الثاني : ماهية العقار في التشريع الجزائري
20	المطلب الأول : مفهوم العقار في التشريع الجزائري
20	الفرع الأول : تعريف العقار
20	أولا : تعريف العقار لغة
21	ثانيا : تعريف العقار إصطلاحا
22	الفرع الثاني : خصائص العقارات في التشريع الجزائري
22	أولا :العقار شيء مادي
22	ثانيا : صفة الثبات في العقارات
23	المطلب الثاني : أنواع العقارات في التشريع الجزائري
23	الفرع الاول : العقارات بطبيعتها
24	الفرع الثاني : العقارات حسب موضوعها
25	الفرع : الثالث : العقارات بالتخصيص
26	المبحث الثالث : ماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري
26	المطلب الأول مفهوم الملكية العقارية في التشريع الجزائري
27	الفرع الأول : تعريف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري
27	الفرع الثاني : تصنيف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

28	أولا : الأملاك الوطنية
30	ثانيا : الأملاك الخاصة
31	ثالثا : الأملاك الوقفية
32	المطلب الثاني : صور اكتساب الملكية العقارية في التشريعات الخاصة
33	الفرع الأول : اكتساب الملكية بموجب حق الانتفاع الدائم
33	أولا: حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية .
36	ثانيا : شروط حق الانتفاع طبقا للقانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية .
40	الفرع الثاني : اكتساب الملكية عن طريق الإستصلاح
41	أولا : حيازة الملكية العقارية الفلاحية وفقا للقانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح
43	ثانيا : عقد الملكية عن طريق الإستصلاح.
47	ملخص الفصل الأول
48	الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري
50	المبحث الأول :الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
51	المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
51	الفرع الأول : أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية
53	أولا : انتزاع عقار مملوك للغير
54	ثانيا : اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس
56	الفرع الثاني : العقوبة المقررة و حالات التشديد
56	أولا: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
57	ثانيا : ظروف التشديد
60	المطلب الثاني : صور الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة
60	الفرع الأول : جريمة التعدي على حرمة مسكن
63	الفرع الثاني : جريمة التعدي على ملك الغير
63	أولا: جريمة المرور على ملك الغير
64	ثانيا : جريمة نقل و إزالة الحدود
65	الفرع الثالث : جريمة التخريب العمدي لجزء من العقار
66	المبحث الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية
67	المطلب الأول : تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية

67	الفرع الأول : جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة
67	أولا : الأركان المكونة للجريمة
68	ثانيا : العقوبة المقررة و ظروف التشديد
69	الفرع الثاني : جناية هدم الأماكن الوطنية بواسطة الألغام
69	أولا: الأركان المكونة للجريمة
70	ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة
70	المطلب الثاني : تحديد الجرح والمخالفات الواقعة على الأماكن العقارية الوطنية
71	الفرع الأول : جنحة تخريب الغابات
71	أولا: الأركان المكونة للجريمة
72	ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة
72	الفرع الثاني : مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها
73	أولا : الأركان المكونة للجريمة
73	ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة
74	المبحث الثالث : الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية
74	المطلب الأول : جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية المادية
75	الفرع الأول : جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة
75	أولا: الأركان المكونة للجريمة
75	ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة
75	الفرع الثاني : جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية
76	أولا : الأركان المكونة للجريمة
76	ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة
77	المطلب الثاني : جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية الإدارية
77	الفرع الأول : جريمة إخفاء محررات الوقف
78	أولا: الأركان المكونة للجريمة
78	ثانيا : العقوبة المقررة للجريمة
78	الفرع الثاني : جريمة تزوير محررات الوقف
79	أولا : الأركان المكونة للجريمة
79	ثانيا : العقوبات المقررة للجريمة
82	ملخص الفصل الثاني
83	الخاتمة
86	قائمة المصادر والمراجع



### ملخص :

أقر المشرع عديد النصوص التي تهدف لحماية العقار من كل أنواع التعدي و إذا كان مسعاه من خلال المادة 386 من قانون العقوبات و التي تعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم الواقعة من العقار و السياج العام للحماية الجزائية للملكية العقارية هو إضفاء مزيدا من الحماية و تحقيق الردع إلا أن هذا المسعى ليس واضح المعالم فوقف الاعتداء على الملكية العقارية يجب أن يكون دون غموض يشوبه أو قصور يعيبه فالحاجة تدعونا إلى تحصين الملكية العقارية و تعزيز أمنها .

### Abstract

The algerian legislature approved many texts that aim at protecting the property from all types of infringement , and if his aim through article 386 of the penal code- which is considered the general principle underlying the various crimes against property and the general for the protection of criminal property – is to give more protection and achieve deterrence however , this endeavor is not clear- cut , stopping the usurpation of property must be clear and strong in fact , the need leads us to fortify the real property and enhance its security.