



جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



الحماية الجزائية للملكية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون الجنائي والعلوم الجنائية

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

عبد الرحمان خلفي

من إعداد الطالبين

لعجمي مختار

تسيرة وعلي

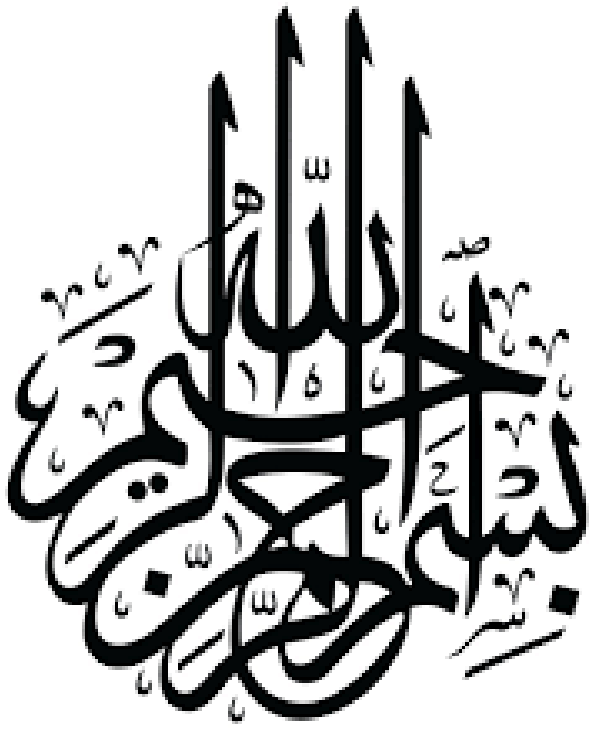
لجنة المناقشة:

الأستاذة هارون نورة، أستاذة محاضرة "أ" جامعة بجاية.....رئيسا.

الأستاذ عبد الرحمان خلفي، أستاذ جامعة بجاية..... مشرفا ومقررا.

الأستاذة عميروش هانية، أستاذة محاضرة "أ" جامعة بجاية-..... ممتحنا.

تاريخ المناقشة 13 جويلية 2021



شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، تبارك وتعالى له الكمال وحده، والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الأمين وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

بأسمى عبارات الشكر والعرفان نتقدم بالشكر الخاص إلى أستاذنا الدكتور عبد الرحمان خلفي على قبوله الإشراف على هذه المذكرة وعلى كل مساعداته وتوجيهاته التي قدمها لنا طوال فترة إعدادنا هذا البحث.

كما نتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة.

كما نتقدم بالشكر لكل من ساعدنا من بعيد أو قريب على إنجاز هذا العمل.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى الوالدين العزيزين أطال الله في عمرهما

إلى أخي أعمرو وأخوتي آمال وعلجية

إلى كل أفراد عائلة لعجمي وسليمانى، وإلى كل الأقارب والأصدقاء والزملاء

إلى كل الأساتذة الذين درسونا طيلة مشوارنا الجامعي وإلى كل أساتذة

كلية الحقوق في جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية

إلى كل من ساعدنا ورافقنا في إنجاز هذه المذكرة.

مختار

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أمي العزيزة التي إنتقلت إلى رحمة الله (نسأل الله أن يتغمدها
برحمته الواسعة وأن يسكنها فسيح جناته)

إلى أبي الكريم حفظه الله وأطال في عمره

إلى كل الإخوة والأخوات

إلى الأهل وكل الأقارب والأصدقاء والزملاء

إلى كل الأساتذة الذين حرصوا على تكويننا

إلى كل الأساتذة كلية الحقوق لجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية

إلى كل من ساعدنا وساندنا في إنجاز هذا العمل العلمي.

وعلي

قائمة المحتصرات

أولا: باللغة العربية

ج.ج.ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

د.س.ن: دون سنة نشر.

د.ب.ن: دون بلد نشر.

د.د.ن: دون دار النشر

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: الصفحة.

ط: طبعة.

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ثانيا: باللغة الفرنسية

p : page.

نقدہ

إحتل العقار مكانة هامة لدى كل التشريعات والقوانين في العالم، ومصدر كل هذا الإهتمام نابع من قيمته التي لا تتوقف عن الزيادة مع مرور الزمن، لما له من دور في شتى المجالات، إذ يعتبر الوعاء الذي تشيد عليه كل المنشآت في جميع الميادين ناهيك عن كونه القاعدة الأساسية في الحياة الإقتصادية والإجتماعية وحتى السياسية خاصة مع تزايد النمو الديموغرافي.

حيث كان الإنسان منذ القديم يتسابق للحصول عليه وتملكه بشتى الطرق، لكونه مالا لا يتعرض للتلف ولا للهلاك إلا في حالات نادرة، وكونه مصدرا للرزق يدّر بالخيرات ليعيش الإنسان منه ويشبع حاجياته الضرورية من غذاء وماء.

فالملكية الواقعة على العقار هي حق من الحقوق العينية الأصلية التي تخول لصاحبها كل السلطات على هذا العقار دون أن يتعرض له أحد في ذلك، وهو من الحقوق التي حظيت بإهتمام جميع تشريعات الدول قديما، خاصة في العهد الروماني والقرون الوسطى وعهد الثورة الفرنسية التي رفعت الملكية إلى حد التقديس، غير أن هذا التقديس قد تلاشى أمام تحول الملكية في العصر الحديث إلى حق مقيد، وأصبح يؤدي دورا إجتماعيا، وأساس تعتمد عليه الدول في توجهاتها السياسية.

وعليه فقد أصبح العقار وطريقة حمايته وإستغلاله مسألة جوهرية لدى التشريعات الدولية ومحلا لإهتمامها، مما دفع إلى تخصيص أحكاما وقوانين تهتم بالإحاطة بكامل جوانب العقار عامة والملكية العقارية على وجه الخصوص، هذا بعد أن عرف مفهوم العقار والملكية العقارية إزدهارا واسعا، وأصبح تدخل الدولة أكثر من ضروري لتنظيم وضبط وتأطير الملكية العقارية وحمايتها من الإعتداءات.

غير أن المقصود بالحماية هو تلك التدابير التي تتخذها الدول عن طريق السلطات المختصة التابعة لها لدفع الإعتداء وفرض النظام العام، والحماية تتجلى في عدّة صور

تتمثل في: الحماية المدنية، الحماية الإدارية، الحماية الجزائية من الإعتداءات التي قد تمارس على العقار أو على مالكه، إلا أنه محل دراستنا لهذا الموضوع سوف تنحصر في الحماية الجزائية فقط.

أما عن المشرع الجزائري فقد حظيت الملكية العقارية بإهتمامه منذ الإستقلال، من خلال التنظيمات والتشريعات العقارية التي أصدرها، بالإضافة إلى الترسنة القانونية التي تهتم بموضوع الملكية العقارية في الجزائر وتحرير السوق العقارية وتطهيرها بعد الركود الذي عرفته في السابق، فقد أنشأ أقساما عقارية في المحاكم لتحقيق التطبيق السليم والأسرع للخطة السياسية العقارية المرسومة.

سعت هذه القوانين إلى فرض حماية قبلية عن طريق الإجراءات الوقائية التي تفرضها هيئات الضبط الإداري، وحماية بعدية بواسطة القضاء عن طريق مختلف الدعاوى القضائية الرامية إلى إلغاء قرار إداري أو إبطال عقد مدني أو معاقبة كل من أدى إلى المساس بالعقار دون وجه حق.

كل السلوكات غير المشروعة التي تمارس على الملكية العقارية، تقابلها عقوبات جزائية ترمي إلى حفظ النظام العام وحماية الحقوق المكتسبة، فالهدف الأسمى من الحماية الجزائية هو الإلتزام الكلي والصارم بالنصوص القانونية الموضوعة من طرف الدولة، والتي تعد بمثابة الحصن الحامي للملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري.

الهدف من هذه الدراسة هو تحليل النصوص القانونية التي تتعلق بحماية الملكية العقارية من جانبها الجزائي والتطرق إلى بعض الإعتداءات المنصوص عليها إما في قانون العقوبات، أو في بعض القوانين الخاصة وهذا بالنظر إلى الأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للأحكام العقارية.

وتبعاً لذلك فالأسباب التي دفعتنا إلى الخوض في دراسة هذا الموضوع هي أنه موضوع كثير الطرح في حياتنا اليومية، وكذا الدور الذي يلعبه العقار ومساهمته الفعالة في صنع القرار من طرف الدول، كذلك بغية المساهمة بكل تواضع في إثراء رصيد مكتبة الجامعة بالمراجع.

فجداول المحاكم الجزائرية لا تخلو أبداً من هذه القضايا التي تتعلق بالإعتداء على الملكية العقارية مما يدفعنا إلى التساؤل حول مدى فعالية الحماية الجزائرية التي كرسها المشرع الجزائري في قانون العقوبات؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسة أسئلة فرعية تتمثل في:

(1) ماهية الحدود الموضوعية التي أقرها المشرع الجزائري لتنظيم الملكية العقارية؟

(2) فيما تتمثل الوسائل القانونية التي أقرها المشرع لحماية الملكية العقارية جزائياً؟

تجدر الإشارة أننا إعتدنا في موضوع دراستنا هذا على المنهج الإستقرائي من خلال محاولتنا تحليل مختلف النصوص القانونية إما ذات الطبيعة القمعية أو التنظيمية ناهيك عن المنهج الوصفي من خلال تقديم مختلف التعاريف الفقهية لبعض عناصر هذا البحث.

للإجابة لموضوع الإشكالية المطروحة أننا إرتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين بحيث سنعالج الملكية العقارية محل الحماية الجزائرية (الفصل الأول) الذي ينقسم بدوره إلى مبحثين أين سنعالج تقسيمات الملكية العقارية (المبحث الأول) لنسلط الضوء على إثبات الملكية العقارية (المبحث الثاني).

أما على ضوء (الفصل الثاني) فسوف نتطرق من خلاله إلى آليات تكريس الحماية الجزائرية للملكية العقارية، أين قسمناه بدوره إلى مبحثين عبر تكريس الحماية الجزائرية للملكية العقارية العامة (المبحث الأول) لنعالج بعد ذلك تكريس الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة (المبحث الثاني).

الفصل الأول

الملكية العقارية محل الحماية الجزائية

تعد الملكية العقارية من أهم مواضيع القانون العقاري والجنائي في بلادنا، لما تلعبه من أهمية إقتصادية وإجتماعية وسياسية، وكذا دورها الفعال في تنمية الإقتصاد الوطني لما تجنيه الدولة من فوائد وأثره على الإستقرار المحلي.

حيث عرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى المادة 683 ق.م.ج⁽¹⁾ حيث نصت أن العقار هو كل شيء مستقر، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقار بالتخصيص، كما عرف "على أنه كل مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف".

للعقار دور فعال على المستوى العالمي وله علاقة بمختلف القطاعات، ولا شك أن مسألة العقار وكيفية ضبط الملكية العقارية، تعتبر أحد المسائل المطروحة بكثرة أمام جهات القضاء العادي والإداري، بمختلف أسبابها وتنوع مظاهرها نظرا لما يثيره التعامل بالعقارات، ناهيك عن قيمتها المتزايدة في السوق.

ونظر للأهمية الكبيرة للعقار عامة والملكية العقارية على وجه الخصوص فقد سعى المشرع الجزائري إلى تكريس منظومة قانونية تنظم كافة المسائل الموضوعية والإجرائية للعقار مما يكفل له كافة أشكال الحماية القانونية، وفي هذا الفصل سوف نحاول تبيان أهم تقسيمات الملكية العقارية (المبحث الأول) لنعرج بعد ذلك إلى مسألة إثبات الملكية العقارية (المبحث الثاني).

(1) عرف المشرع الجزائري العقار " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقار بالتخصيص." المادة 683 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 06 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، (ج ر ج ج، عدد 78)، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

المبحث الأول

تقسيمات الملكية العقارية

كرس المشرع الجزائري موضوع الملكية العقارية في دستور 1989 وهذا من المواد 17-18⁽¹⁾ منه أين قام بتقسيم الأملاك العقارية إلى أملاك عقارية وطنية، وأملاك عقارية وقفية وأملاك عقارية خاصة، كما أن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ نهجت نفس نهج دستور 1989 فيما يخص هذا التقسيم.

حيث نصت المادة 17 من دستور الجمهورية لسنة 1989 " الملكية العامة هي

ملك المجموعة الوطنية. وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية، الطبيعية، والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون.

كما نصت المادة 18 منه " الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك

العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية، والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون.

(1) المواد 17-18 من دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، المتعلق بنص تعديل الدستور، (ج. ر. ج. عدد 09)، الصادرة في 03 مارس 1989، المعدل والمتمم.

(2) تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري على " تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:
- الأملاك الوطنية
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة

- الأملاك الوقفية. المادة 23 من قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، (ج. ر. ج. عدد 49)، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم.

وعليه فإن أهمية هذا التقسيم من الجانب الجزائي تظهر في كون أنه لكل تصنيف نوع من الخصوصية في تكريس الحماية الجزائية، إما من حيث تجريم أفعال التعدي أو العقاب عليها، وبالتالي ومن خلال هذا المبحث سوف نسعى إلى التطرق إلى كل تقسيم من هذه التقسيمات على حدا حيث سنعالج الملكية العقارية الوطنية والوقف (المطلب الأول) لنعرج بعد ذلك إلى الملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الملكية العقارية الوطنية والوقفية

تناول المشرع الملكية العقارية الوطنية وكذا الوقفية في كلا من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، والقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث تنقسم هذه الأخيرة إلى أملاك عقارية وطنية عامة أو خاصة وهذا بموجب أحكام دستور 1989.

أما فيما يخص الملكية الوقفية فقد تطرق المشرع إلى تعريفها من خلال أحكام المادة 04 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف التي تنص "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجه البر والخير".

وللفصل أكثر في موضوع الملكية العقارية الوطنية والوقفية إرتأينا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول الملكية العقارية الوطنية (الفرع الأول) والملكية العقارية الوقفية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الملكية العقارية الوطنية

عالج المشرع الجزائري الملكية العقارية الوطنية في منضومته القانونية بمفهومين حيث كان يعتمد على المفهوم الموسع للملكية العقارية الوطنية، في ظل النظام الإشتراكي، إلا أنه بعد سنة 1990 إعتد على المفهوم الضيق للأملاك الوطنية أين قام بتقسيمها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، إما من خلال أحكام دستور 1989 أو على ضوء قانون المتعلق بالأملاك الوطنية.

وبالتالي من خلال هذا الفرع سوف نحاول الخوض أكثر في الملكية العقارية الوطنية من خلال معالجة الملكية العقارية الوطنية العمومية (أولا)، لنعرج بعد ذلك إلى الأملاك العقارية الوطنية الخاصة (ثانيا).

أولا: الملكية العقارية الوطنية العمومية

عرف فقهاء وشرح القانون الملكية الوطنية العمومية على أنها " مجموعة من الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة التي تحكمها الدولة وتكون غير قابلة للتملك الخاص، ولا يمكن الحجز عليها وغير ممكن كسبها عن طريق التقادم المكسب المنصوص في القانون المدني⁽¹⁾".

إضافة إلى ذلك تطرق المشرع الجزائري بدوره إلى الأملاك الوطنية العمومية على ضوء أحكام نص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما

(1) RAHMANI (Ahmed), Les biens publics en droit algérien, Editions Internationales, Alger, 1996, p. 78.

بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق⁽¹⁾."

يستفاد من أحكام هذا النص أن الأملاك العقارية الوطنية العمومية تشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة والموجهة لإستعمال الجمهور، إما بشكل مباشر مثل الطرق العمومية أو شواطئ البحر أو مجرى المياه، إما عن طريق المرفق العام مثل السكك الحديدية والموانئ والمطارات... أخ⁽²⁾.

صنفت المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية، الاملاك الوطنية العامة إلى طبيعة⁽³⁾ وإصطناعية حيث نصت "تكون الأملاك الوطنية بمفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الإصطناعية"⁽⁴⁾.

ثانياً: الملكية العقارية الوطنية الخاصة

سنعالج في هذا العنصر النوع الثاني من الملكية العقارية الوطنية ألا وهو الملكية العقارية الوطنية الخاصة محاولين منا التطرق إلى تعريفه وأساسه القانوني من جهة، لنعرج بعد ذلك إلى التمييزه عن النوع الأول الذي سبق دراسته أنفاً.

(1) المادة 12 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ج.ج.ج، عدد 52) الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 09.

(3) المادة 14 من قانون رقم 90-30، المتضمن القانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

(4) يقصد بالأملاك الوطنية العامة الطبيعية: تلك الأملاك التي تتكون خصوصاً بفعل الطبيعة حيث تشمل الأملاك البحرية وهي ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية، وتشمل أيضاً شواطئ البحار والإمتداد القاري للمجال الجوي والموارد والثروات الطبيعية، أما الأملاك الوطنية العامة الصناعية فتتكون خصوصاً بفعل الإنسان وتشمل المنشآت المهيئة لإستقبال الجمهور كالحدائق العمومية، المنشآت الرياضية والثقافية، المنشآت المخصصة للنقل والمرور، الموانئ، السكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني... أخ، النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية، في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017، ص 116-125.

1) التعريف الفقهي للملكية العقارية الوطنية الخاصة

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري " أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية، كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.⁽¹⁾"

2) الأساس القانوني للملكية العقارية الوطنية الخاصة

نصت المادة 2/03 من قانون الأملاك الوطنية على "... أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفه إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾".

كما أنه بتفحص أحكام المواد 17-20⁽³⁾ من نفس القانون نجد أن المشرع الجزائري قسم الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية بصفة عامة مؤكدا على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ظل الأملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها، أي أن كل ملك وطني عمومي رفع عنه التخصيص أو التصنيف يخرج من دائرة الأملاك الوطنية العمومية ليدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽⁴⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عامل الإثبات، آثار الإلتزام، د. ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص 154.

(2) المادة 03 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

(3) المواد 17-20 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

(4) حسن رابع، خلوة إيهاب، النظام القانوني للأملاك الوطنية في ظل دستور 1989، د د ن، الجزائر، 1996، ص 33.

أقر المشرع الجزائري كذلك لهذه الأملاك حماية تتمثل في عدم قابلية للإكتساب بالتقادم ولا للحجز، بإستثناء المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية التي تقبل الحجز وهذا إستناد إلى نص المادة 04 من قانون 30-90⁽¹⁾.

3) التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة

إعتمد المشرع على النظرية التقليدية للفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة، حيث تقوم هذه النظرية على معيارين أساسيين وهما معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتملك الخاص، وكذا معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام.⁽²⁾

أ/ معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتملك الخاص

يقصد بهذا المعيار أن هذه الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها هذا على عكس الأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي فهي غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو إكتساب حق عليها بالتقادم ولا التنازل عنها كونها مخصصة للمنفعة العامة⁽³⁾.

ب/ معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام

يقوم هذا المعيار على أساس الغاية فإذا كانت الأموال مخصصة لغاية تحقيق المصلحة العامة أو المرفق العام، فإنه يجوز للإدارة إستعمال صلاحيات السلطة العامة، ومن ثم يكون القانون الواجب التطبيق هو القانون الإداري بإعتبار أن هذه الأموال تدخل ضمن الملكية العامة.

(1) المادة 04 من قانون رقم 30-90، مرجع سابق.

(2) حسن رابح، خلوة إهاب، مرجع سابق، ص 03.

(3) مرجع نفسه، ص 05.

يجدر التنويه أن موقف المشرع الجزائري من هذه التفرقة يمكن إستنتاجه من خلال إستقرء أحكام نص المادة 03 من قانون 30-90 التي تنص " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.⁽¹⁾"

يستفاد من عبارات هذا النص أن المشرع الجزائري أخذ بكلا المعيارين حيث إعتد على المعيار الأول للتفرقة بين أصناف الملكية الوطنية وذلك من حيث التخصيص، أما المعيار الثاني فيقصد به الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام والنشاط الإداري الرامي إلى تحقيق الوظيفة المالية بصفة عامة، بمفهوم المخالفة إذا كانت الأملاك الوطنية مخصصة لتحقيق النفع العام فهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العامة وتخضع لأحكام القانون العام، أما إذا كانت تهدف إلى تحقيق وظيفة إمتلاكية ومالية بحتة فهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وتخضع لأحكام القانون الخاص.⁽²⁾

الفرع الثاني

الملكية العقارية الوقفية

يعرف الوقف على أنه منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الإنتفاع بها مع بقاء أصلها وجعل المنفعة لجهة من جهات الخير إبتداء أو إنتهاء⁽³⁾ "

وعليه سوف نحاول الخوض أكثر في هذا العنصر من خلال التطرق إلى أساسه القانوني (أولا) ثم أنواعه (ثانيا) وأخير سوف نتطرق إلى أركانه (ثالثا).

(1) المادة 03 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

(2) سلاطينية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2005، ص 05.

(3) الإمام أبو زهرة محمد، محاضرات في الوقف، ط 02، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، ص 07.

أولاً: الأساس القانوني للوقف في التشريع الجزائري

عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من قانون حيث تطرق إليه في أحكام نص المادة 213 من قانون الأسرة التي تنص على "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق⁽¹⁾".

كما عرفه كذلك في المادة 31 من قانون التوجيه العقاري "الأمالك الوقفية هي الأمالك العقارية التي حبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك⁽²⁾".

يستنتج من خلال إستقراء هاتين المادتين أنهما تتفقان في ما يخص الطابع الخيري للوقف بشكل العام لكن الإشكال أن المادة 213 من قانون الأسرة عبارة على محل الوقف بالمال، وهو ما يفيد احتمال كونه عقاراً أو منقولاً، أما المادة 31 من قانون التوجيه العقاري عبارة على محل الوقف بكلمة عقار دون المنقول.

ثانياً: أنواع الوقف

بالعودة إلى نص المادة 06 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف⁽³⁾ نجده يقسم الملكية الوقفية إلى نوعين ملكية وقفية عامة وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه كوقف أرض لحساب مستشفى، أما الوقف الخاص فهو ما يحبسه الواقف على عقبه من

(1) المادة 213 من القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، (ج.ر.ج.ج، عدد 24) الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984، معدل ومتمم.

(2) المادة 31 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

(3) المادة 06 من القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، (ج.ر.ج.ج، عدد 21،) صادرة بتاريخ 08 ماي 1991، معدل ومتمم.

ذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم، وتطبيقا لذلك يصير الوقف الخاص عاما في حالة لم يقبله الموقوف عليهم.

تجدر الإشارة أن الأملاك الوقفية عقار كانت أو منقول لا يجوز إكتسابها بالتقادم المكسب وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 99360 "لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب في إستغلال الأرض المحبسة لإنعدام نية التملك"⁽¹⁾

ثالثا: أركان الوقف

حدد المشرع الجزائري أركان الوقف بموجب المادة 09 من قانون الأوقاف التي تنص "أركان الوقف هي الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه"⁽²⁾

1) الواقف

وهو منشأ الوقف بإرادته الحرة غير المعيبة، ولم ينص القانون الجزائري على ضرورة كونه شخصا طبيعيا أو معنوي، غير أنه في تعريف الوقف ذكر نية التصديق، حيث أنه يمكن إنصراف هذه النية على الشخص المعنوي، كأن يتصرف الشركاء في شركة أو أعضاء في جمعية، فيمكن هنا تصور الوقف ولكن بتوفر شروط خاصة، وهي أن يكون التبرع أو الوقف من أهداف الإنشاء، وأن يتم الوقف بإجماع كل الأعضاء المالكين، أما إذا كان الشخص المعنوي لا يمكن أن تتصور منه نية التصديق مثل البلدية أو الولاية فإنه لا يتصور الوقف منها لإنعدام نية التصديق⁽³⁾.

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 16.

(2) المادة 09 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

(3) أحمد علي الخطيب، الوقف والوصايا، الطبعة الثانية، مطبعة بغداد، 1978، ص 69.

(2) محل الوقف

تنص المادة 11 من قانون الأوقاف على " يكون محل الوقف عقار أو منقول أو منفعة، ويجب أن يكون محل الوقف معلوماً ومحدد ومشروع، ويصح وقف المال المشاع ففي هذه الحالة تتعين القسمة⁽¹⁾"

يستفاد من عبارات هذا النص أن المشرع إشتراط في محل الوقف أن يكون منقولاً أو منفعة أو عقاراً ولعلّ المعيار الموضوعي الذي سوف نستعمله في هذا المقام للتمييز بين العقار والمنقول أو المنفعة هي المادة 683 من ق.م.ج التي سبق التطرق إليها فيما سبق.

كما إشتراط المشرع في محل الوقف وجوبية كونه معلوماً حيث أنه لا يصح وقف المجهول كما يجب أن يكون محدداً، والتحديد يقتضي تعيين الموقوف حسب قواعد التعيين المتعارف عليها، فلو كان أرضاً فيجب أن تحدد المساحة والحدود وغير ذلك، ولا يصح الوقف إذا قال إني أقف جزء من أرضي دون أن يحدد مقدار هذا الجزء⁽²⁾.

أما بالنسبة لوقف المشرع الجزائري بموجب المادة 11 / 3 من قانون الأوقاف " ويصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة" وبالتالي إعتبر المشرع أن القسمة في الوقف المشاع أمر وجوبي وليس إختياري تحت طائلة البطلان⁽³⁾.

إشتراط المشرع كذلك في محل الوقف صفة المشروعية والإمكانية حيث أنه يجب أن يكون محل الوقف مما يجوز الإنتفاع به وليس مما لا يمكن الانتفاع به إما للإستحالة ذلك كأن يكون محل الوقف متمثلاً في الشمس أو الهواء، وإما لمخالفته للتشريع أو الآداب العامة

(1) المادة 11 من القانون رقم 10-91، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

(2) الإمام أبو زهرة محمد، مرجع سابق، ص 89.

(3) المادة 3/11 من القانون رقم 10-91، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

كأن يكون محل الوقف من المسكرات⁽¹⁾، وهذا كله وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 92 و98 من ق.م.ج.⁽²⁾.

(3) صيغة الوقف

حيث نصت المادة 12 من قانون الأوقاف على "تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه."⁽³⁾ يتبين لنا من هذه المادة أن المشرع إعتد فقط على صيغة الإيجاب دون القبول.

(4) الموقوف عليه

عرفت المادة 13 من قانون الأوقاف الموقوف عليه على أنه "الموقوف عليه بمفهوم هذا القانون هو شخص معنوي لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية"⁽⁴⁾.

بالستقراء عبارات هذه المادة نجد أنها تحمل الكثير من اللبس خاصة في عبارة الشخص المعنوي لا تبدو واضحة ولا يفهم معناها الحقيقي، حيث أنه إذا كان المقصود هو وجوبية كون الموقوف عليه شخص معنوي بالمفهوم القانوني للشخصية المعنوية، فذلك لا يستقيم مع حقيقة الوقف والذي قد يكون إلى جهات غير معنية بالشخصية المعنوية كالأوقاف على الفقراء والمساكين أو الوقف على العلماء أو الوقف على اليتيم والمسلمين حيث

(1) بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، امعة أبي بكر بن قايد، تلمسان، 2011، ص 47.

(2) المواد 92، 98 من الامر رقم 58-75، المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

(3) المادة 12 من القانون رقم 10-91، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

(4) المادة 13، مرجع نفسه.

أن هذه الجهات لا يمكن ان نتصور تمتعها بشخصيات المعنوية بالمفهوم القانوني أي أن يكون لها ذمة مالية مستقلة⁽¹⁾.

وفي كل حال من الأحوال يشترط في الموقوف عليه أن يكون جهة بر وخير كلمة البر كلمة جمعت لكل أنواع الخير وأساس ذلك أن سبب الوقف هو القرية إلى الله، والقرية لا تكون إلا وفق مقاصد الشريعة الإسلامية ولعل ذلك ما قصده المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون الأوقاف من خلال إشرطه في الموقوف عليه وجوبية عدم مخالفته لأحكام الشريعة الإسلامية⁽²⁾.

المطلب الثاني

الملكية العقارية الخاصة

للملكية العقارية حق عيني يخول لصاحبه سلطات قانونية يمارسها في عقاره، كما تخضع هذه الملكية بوصفها محلا للحماية الجزائية، وهذا الأخير يمكنه أن يصطدم مع المصالح العامة أو الخاصة فتكبح حقوق المالك مراعاة لتلك المصالح، بحيث سنقوم في هذا المطلب إلى تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول) ونطاق سلطات الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم الملكية العقارية الخاصة

في هذا الفرع سنقوم بتحديد المقصود بالملكية العقارية الخاصة (أولا) لنعرج بعد ذلك إلى خصائصها (ثانيا) كمايلي:

(1) صوراية زردوم بن عمارة، النظام القانوني للأموال الوقفية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2010، ص 43.

(2) بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 49.

أولاً: تحديد المقصود بالملكية العقارية الخاصة

هي سلطة مباشرة تمنح بقوة القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، فتخول له سلطة التصرف فيه عينا ومنفعة وإستغلالا، حسب المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، "على أن الملكية العقارية حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها" وتعد الملكية العقارية الخاصة ملكية تامة مجزأة مشتركة أو مشاعة حسب نص المادة 674 من القانون المدني⁽¹⁾.

يجدر التنويه أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية عقارية تامة، ومجزأة وشائعة ومشتركة، حيث يقصد بالملكية العقارية التامة تلك الملكية التي يكون لصاحب العقار فيها سلطة تامة في الممارسة، وبالتالي له الحق الكامل في الإستعمال والإستغلال والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، فإذا كان عبارة عن أرض فملكيتها تكون في الشيء المملوك و ثماره و منتجاته، أما إذا كان محل الملكية أرض ثابتة فنطاقه المادي يشمل الفضاء الجوي الذي يعلوه أي ملكية العلو، أي في حدود ما يمكن استخدامه مع مراعاة الأنظمة والقوانين⁽²⁾.

أما الملكية المجزأة وهي الملكية التي يتقسمها المالك مع شخص أو أكثر في حق الإنتفاع والإستغلال أو حق السكن، حيث تمكن صاحبه من ممارسة سلطة مباشرة على العقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كعقد أو مادي كالوفاة أو الحيازة أو الإلتصاق⁽³⁾.

(1) محمد نذير عماري، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص 15.

(2) زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص 13.

(3) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 77-78.

أما عن الملكية الشائعة فهي الحالة التي يملك فيها شخصان أو أكثر شيئاً غير مفرز حيث لهذا الأخير حصة يتصرف فيها كما وله الحق في أن يستعملها ويستغلها بشكل لا يضر بباقي الشركاء، وتوصف الملكية الشائعة على أنها حق الملكية⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره ذلك هناك نوع آخر وهو الملكية المشتركة حيث تنص المواد 743 وما بعدها من ق.م.ج، على أن الملكية العقارية و المبنية و التي تكون حصصها بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة، ولقد حددت المادتين 744 و745 من القانون المدني الأجزاء التي تعتبر مشتركة بين المالك و الأجزاء المقررة التي يملكها كل شريك بمفرده دون غيره⁽²⁾.

ثانياً: خصائص الملكية العقارية الخاصة

للملكية العقارية الخاصة خصائص تميزها عن غيرها من الحقوق، حيث أصبح من المسلم به أن الملكية أصبحت حقا مقيدا، إذ يجب على المالك أن يلتزم حدود التي رسمها القانون ملكيته.

1) الملكية حق عيني

يعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة يقرها القانون لصاحب الحق على شيء معين سواء كان منقولاً أو عقاراً، كحق الملكية، وعناصر الحق العيني ثلاثة وهي: الشخص صاحب الحق، الشيء موضوع الحق ويجب أن يكون الشيء مادياً ومعيناً بذاته، السلطة مضمون الحق وهي في حق الملكية سلطة تامة، أين يستعمل الشيء موضوع الحق حيث يستغله ويتصرف فيه في حدود القانون⁽³⁾.

(1) ليل زروقي وحلمي باشا، مرجع سابق، 2007، ص 13.

(2) المادة 743 وما بعدها من الأمر رقم 58-75، المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

(3) زرار عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة " في النظام القانوني الجزائري"، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 10.

2) الملكية حق جامع ومانع

حيث تخول لصاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء، وهي سلطات الإستعمال والإستغلال والتصرف، حيث تختلف حق الملكية عن الحقوق العينية الأخرى، ولا تخول لهذه الحقوق لأصحابها سوى بعض هذه السلطات فقط، كما أنه حق مانع لغير المالك من مشاركته لتلك المزايا والمنافع التي يمكن إستخلاصها من الشيء⁽¹⁾.

3) الملكية حق دائم

لا يقصد بالملكية حق دائم أنها دائمة لشخص المالك وللأبد، لأن المالك قد يتخلى عن الشيء الذي يملكه بأي تصرف ناقل للملكية كالبيع أو الهبة، كما قد تنتقل الملكية بالوفاة إلى ورثة المالك، وإنما يقصد بمصطلح الدوام أنها تدوم الملكية مادام الشيء المملوك باقيا ولا تزول إلا بزواله، فيمكن أن تكون بطبيعتها غير مؤقتة أو لا يسقط بعدم الإستعمال⁽²⁾.

الفرع الثاني

نطاق سلطات الملكية العقارية الخاصة

أعطى المشرع الجزائري لصاحب الملكية الحق الكامل بالتمتع في إستعمال الشيء وإستغلاله والتصرف فيه، من خلال كونه حق مؤبد ودائم، فلا يسقط بمجرد عدم إستعماله لفترة معينة⁽³⁾.

(1) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الاردني، مكتبة دار الثقافة للنشر، عمان، 2005، ص 37.

(2) زرار عواطف، مرجع سابق، ص 13.

(3) عبد الرزاق احمد السنهوري، حق الملكية، ج8، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1968، ص 797.

أشرنا أنفاً في المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، بحيث تخول له سلطة التصرف عينا ومنفعة وإستغلالاً⁽¹⁾.

وعليه يقصد بالإستعمال الإفادة المباشرة من المنفعة التي يخولها الشيء في غير ما يمكن إستخراجه منه من منتجات أو ثمار⁽²⁾، فالإستعمال يكون في كل فائدة أو منفعة يخولها الشيء لمالكه، فقد يكون الإستعمال شخصياً كالمسكن والإستعمال المادي، كما قد لا يستعمل المالك عقاره بنفسه بل يدعو غيره في إستعماله بمقابل، كما يمكن إستعمال الحفظ و الصيانة كالترميم أو تسوية الأراضي الزراعية⁽³⁾، دون تدخل السلطة في ذلك إلا ما يفرضه القانون في ذلك من قيود فلا يتعسف ذلك في إستعمال حقه إلا حد يضر بملك الغير، والمالك حر في إستعمال ملكه، فلا يتصور ان يكون مجبراً على إستعمال عقاره الذي يملكه فإذا توقف أو إمتنع عن إستعماله لإسقاط حقه، ذلك أن حق الملكية لا يسقط بعدم الإستعمال⁽⁴⁾.

ويعرف الإستغلال بأنه القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، بحيث ليس كل ما ينتجه الشيء ويؤخذ على سبيل المنفعة يعتبر ثماراً⁽⁵⁾، فإستغلال المالك لعقاره قد يكون مباشراً كزراع الأرض وجني ثمارها، كما يمكن أن يكون غير مباشر وذلك بجعل الغير تجني ثمارها، وذلك بدفع مقابل لهذا الأخير الذي يقوم بعمل قانوني⁽⁶⁾.

(1) خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجيستر، جامعة قسنطينة، قسنطينة، 2008، ص165.

(2) مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص 81.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 497.

(4) محمد نذير عماري، مرجع سابق، ص 19.

(5) عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 50

كما يمكن أن يرد الإستغلال على قيود يفرضها القانون، وعلى سبيل المثال ضرورة إستبقاء المستأجر في العين المؤجرة حتى بعد إنتهاء الإيجار⁽¹⁾، كما يمكن لهذا الأخير إيداع أرض بور، وأن يبقى منزله خاليا لا يسكنه أحد ولا يقوم بتأجيريه، هذا ما لم يفرض عليه القانون إستغلاله وتأجيريه⁽²⁾.

أما التصرف فيعرف بأنه إستخدام الشيء إستخداما، أين يستفد السلطة المقررة عليه كلها أو بعضها فرخصة التصرف الملازمة لكل الحقوق كحق الإنتفاع إنما ترد على هذه الحقوق دون أن تمتد إلى الشيء المقرر عليه، بينما التصرف في الملكية فيشمل التصرف في الشيء ذاته لأن الغرض في الملكية أن الشيء يخضع للتسلط الشامل من جانب المالك، وعلى ذلك فإن التصرف في الملكية التامة لا يقتصر على التصرف القانوني إنما يمتد إلى التصرف المادي⁽³⁾.

⁽¹⁾ حمد نذير عماري، مرجع سابق، ص 20.

⁽²⁾ مرجع نفسه، ص 20.

⁽³⁾ مقراني جمال، محاضرات ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر، تخصص القانون الجنائي للاعمال، مقياس القانون الخاص معمق، 2013، ص 83.

المبحث الثاني

إثبات الملكية العقارية

يعتبر موضوع إثبات الملكية العقارية من المواضيع المرتبطة إرتباطا وثيقا بمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر، فالنصوص التي كانت تحكم النشاط العقاري لم تعرف إنسجاما كما أنها لم تكن مضبوطة بصفة دقيقة، وذلك لكثرتها وتبعثرها في عدة نصوص ضف إلى ذلك سرعة تجديدها بما لا يخدم إستقرار الملكية العقارية، إلا أنه ما يهمننا في هذا المقام هو مكانة إثبات الملكية العقارية في الحماية الجزائية للملكية العقارية.

وعليه فإن مسألة إثبات ملكية العقار من أهم المسائل الموضوعية التي تبني عليها الحماية الجزائية للملكية العقارية، هذا من خلال إشتراط المشرع وجوبية إثبات الملكية العقارية في غالبية الجرائم الواقعة على العقار بشكل عام من خلال إعتبار عنصر إثباتها كركن مفترض في هذه الجرائم.

الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري كرس عدة أليات لإثبات الملكية العقارية، وذلك بغرض ضمان حقوق الخواص في أملاكهم العقارية، فإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري يكتسي أهمية بالغة، وذلك من أجل ضمان حسن إستعمالها وإستغلالها من قبل صاحبها ومنع تعرض الغير لها، وكذا تسهيل التعامل بين المواطنين و الإدارات، ناهيك عن مكانة عنصر إثبات الملكية العقارية في تجريم التعدي على هذه الأخيرة، حيث إعتبر المشرع الجزائري عنصر الملكية العقارية ركن مفترض لغالبية الجرائم المتعلقة بالعقار عامة والملكية العقارية على وجه الخصوص، وتطبيقا لذلك لا يمكن الحديث على تجريم التعدي على الملكية العقارية بأي شكل من الأشكال قبل التطرق مسألة إسناد ملكية العقار للضحية من عدمه.

وعليه إرتأينا إلى تقسيم مبحثنا هذا إلى مطلبين، حيث سنتناول إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة (المطلب الأول)، إثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير المسوحة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة

يحتتم على كل دولة معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها لتقدير الدخل العائد على إثرها بالنسبة للدولة والخواص، وهذا ما يتطلب حالة وصفية وتقديرية للملكية العقارية خاصة كانت أو عامة، ولن يحصل ذلك إلا بإتباع ما يعرف بنظام مسح الأراضي العام.

حيث يعد المسح العقاري القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري العيني المعتمد من قبل المشرع الجزائري، بالإضافة إلى ذلك فهي تساعد في توحيد الملكية وهو الدفتر العقاري، ولكي نتعرف أكثر على معنى المسح العقاري ومختلف هيئاته الإدارية المسخرة لتنفيذها وإنجاحها إلى تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار الذي يثبت حقه في ذلك.

إرتأينا إلى تقسيم مطلبنا إلى فرعين، بحيث نتناول في (الفرع الأول) المسح العقاري كإجراء أولي في إثبات الملكية العقارية، أما في (الفرع الثاني) إلى الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية العقارية.

الفرع الأول

المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية

تخضع عملية المسح العقاري لأسس قانونية وفنية، حيث تنصب على العقارات بإختلاف أنواعها، سواء كانت عقارات ذات الخواص أم عقارات تابعة للدولة سواء عامة أو

خاصة وتنصب أيضا على الحقوق العينية العقارية، لذلك تعد عملية المسح العقاري من أخطر العمليات لأنها شديدة التعقيد والتدرج والدقة.

أولاً: تعريف المسح العقاري

المشروع الجزائري لم يعرف المسح العقاري، بل إكتفى فقط على تحديد أهدافه بإعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس مايسمى بالسجل العقاري⁽¹⁾، وهذا من خلال المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري، حيث تنص على مايلي: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري⁽²⁾".

وقد أضافت المادة 04 من الأمر 74-75 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري⁽³⁾ على أن المسح أداة يتم من خلالها تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني، وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي، ومن خلال هذين النصين نرى أن المشروع الجزائري إرتكز أكثر على أهداف المسح العقاري، وذلك بتشكيل الوثائق المتعلقة بالقاعدة الطبيعية للسجل العقاري، وذلك بالرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزيئتها⁽⁴⁾.

(1) جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، مذكرة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، ص 10.

(2) المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج.ج.ج.ج، عدد 92) الصادرة في 18 نوفمبر سنة 1975.

(3) المادة 04، مرجع نفسه.

(4) عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47.

أما فقهما فقد اختلف الفقهاء في تعريف المسح العقاري، فقد عرفته الأستاذة زروقي ليلي " المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها"⁽¹⁾.

أما الأستاذ عمار بوضياف فقد عرف المسح بشكل مختلف عن التعاريف السابقة حيث ورد تعريفه على النحو التالي " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق "⁽²⁾.

ثانيا: خصائص المسح العقاري

يخضع المسح العقاري إلى عملية فنية بإعتباره يقوم على أسس تقنية وفنية وذلك عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية من أجل إنجاز مخطط منظم، وهذا بإتخاذ الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها أو ضبطها⁽³⁾، كما أنها عملية إدارية تترجم في الواقع العمليات المسحية، تفتح في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلف بوضع الحدود البلدية المعنية بهذا القرار، إضافة إلى إعتماده على الوثائق الإدارية سواء تلك التي تحوزها المحافظة العقارية والمتمثلة في البطاقة العقارية⁽⁴⁾، كما أنها عملية قانونية على إعتبار أنه يستند في جميع مراحلها وإجراءاته إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري⁽⁵⁾.

(1) زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 47.

(2) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، عين مليلة، د.س.ن، ص 18.

(3) بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126

(4) سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مذكرة الماجستير، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، معهد

العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي شيخ العربي التبسي، 2006، ص 3

(5) جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 14.

كما أيضا تخضع عملية المسح العقاري إلى الإشراف من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها الجوية والمحلية وهي عملية ضخمة ومعقدة⁽¹⁾، كما يتعلق بجميع أنواع العقارات سواء المبنية أو الغير المبنية الريفية أو الحضرية إضافة إلى الحقوق العينية العقارية⁽²⁾.

الفرع الثاني

الدفتري العقاري كسند مثبت للملكية العقارية

بعد إيداع المالك للوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبعد التأكد من شرعية وقانونية الإجراءات السابقة، يقوم المحافظ العقاري بإصدار الدفتري العقاري وتسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالمال الذي بحوزته بموجب إجراءات المسح التي تم النص عليها سابقا⁽³⁾.

أولا: التعريف بالدفتري العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتري العقاري بصفة مباشرة وترك ذلك للفقهاء الذي اختلف في تعريف هذا الأخير، باختلاف الزاوية التي ينظر منها كل باحث، ولقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتري العقاري في المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي جاء تنفيذا للأمر رقم 32-73 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي جاء تنفيذا للأمر رقم 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية⁽⁴⁾.

(1) مرجع نفسه، ص 15.

(2) Stéphane pied lièvre (publicité foncière), traité de droit. Civil, D.E.L.A, Liban, 2009, p34

(3) جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 46.

(4) حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة ماجيستر، جامعة الجزائر، 2003، ص 150.

وعرف الفقه الدفتر العقاري أنه " تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير"⁽¹⁾.

كما يعرف أيضا أنه: " سند للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير"⁽²⁾.

ثانيا: البيانات الواجب توافرها في الدفتر العقاري

نص المشرع الجزائري في نص المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 الصادر عن وزارة المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري، ويحتوي هذا الأخير على الديباجة التي تتكون من إسم الولاية والمحافظة التي صدر عنها الدفتر، رقم الدفتر، البلدية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، إسم المنطقة، الحي، المكان، الشارع، الرقم، القسم، رقم المجموعة، سعة المسح، رقم القطعة، تعيين العقار، الملكية، إشتراك بالفاصل، والتجزئات والأعباء، الإمتيازات والرهون، تأشير التصديق⁽³⁾.

حيث تعكس بيانات الدفتر العقاري الوصف الدقيق والمحدد للعقار، مما يميزه عن غيره، إضافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، ويمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء.⁽⁴⁾

(1) حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، ط.2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 186.

(2) جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 47.

(3) رحيمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 259.

(4) المادة 9 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (ح.ر.ج.، عدد 30)، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

ثالثا: إجراءات تسليم الدفتر العقاري

هناك أحكام إدارية تتعلق بتسليم الدفتر العقاري للمالك إذا ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية له تبين الوضعية القانونية لذلك العقار، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 9 من المرسوم رقم 63-76 على أحقية المالكين و ذوي الحقوق العينية ، حيث تسلم كل وثيقة تبين حقوقه على العقارات الممنوحة له من طرف المحافظ العقاري بداية من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي العام، إضافة إلى ذلك هناك نصوص تنص على إعداد جداول الإجراء الأول للإشهار مع دفع رسم الإشهار العقاري من بينها المادة 12 إلى 14 من المرسوم 63-76⁽¹⁾.

فتختلف ملكية تسليم الدفتر العقاري، ففي حالة ما إذا كان صاحب الحق العيني مالكا منفردا، فعملية التسليم تتم له بصفة شخصية، أما إذا كان أصحابها على الشيوع ففي هذه الحالة يعين وكيل الجمهورية بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري وفي نفس الوقت يلتزم المحافظ العقاري بالإشارة على البطاقة التي تخص نفس العقار إلى اسم الشخص الذي ألا إليه الدفتر العقاري⁽²⁾.

وفي حالة إتلاف الدفتر العقاري يقوم المالك بطلب كتابي يثبت هويته، طالبا الحصول على دفتر آخر جديد ويتم التأشير في البطاقة على الموافقة للحصول عليه⁽³⁾.

أما فيما يخص الأحكام الجبائية فقد أقرها المشرع الجزائري في صدور قانون المالية لسنة 1990 وبعض القوانين الأخرى، وقد أقر المشرع الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2003 وميزها بثلاث

(1) جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 53.

(2) خالد رامول، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري، قصر الكتاب، البلدة، 2005، ص 97.

(3) المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

أنواع نذكر منها الحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة للملكية، وهناك أيضا الأراضي المبنية وغير المبنية، وهناك أيضا العقارات الفلاحية.⁽¹⁾

المطلب الثاني

إثبات الملكية العقارية في الأراضي غير الممسوحة

تركت لنا الفترة الإستعمارية إشكالية معقدة في العقار، حيث هناك فراغ وغموض في إثبات الملكية العقارية الخاصة، ولم تؤدي النصوص القانونية بعد الإستقلال إلى حلها، فنظرا للدور الذي يلعبه العقار في التنمية الإجتماعية والإقتصادية، فيجب علينا إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من السندات القانونية المثبتة لذلك.⁽²⁾

لمعالجة مختلف السندات التي يمكن أن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية الغير الممسوحة، إرتأينا إلى تقسيم مطلبنا هذا إلى السند العرفي المثبت للملكية العقارية (الفرع الأول)، السند الرسمي المثبت للملكية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

السند العرفي المثبت للملكية العقارية

بعد إستقلال الجزائر نتج عن نظام الحفظ العقاري تطبيق القانون الفرنسي المدني الذي ينص على نصوص تسمح للأشخاص باللجوء إلى العقد العرفي في إجراء المعاملات العقارية وفي هذا الفرع سنقوم بتعريف السند العرفي وشروط صحة السند العرفي.

(1) قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001، ص 125.

(2) عبد العزيز محمودي، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط.2، منشورات بغداداي، 2010، ص 12.

أولاً: تعريف السند العرفي

لقد تعددت آراء الفقهاء في تعريف السند العرفي، فهناك من عرفه على أنه " تلك المحررات التي يتولى المتعاقدين إعدادها بأنفسهم وتوقيعهم، دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص"⁽¹⁾.

وهناك أيضا من عرفه على أنه: " تلك الأوراق التي تصدر عن المتعاقدين لإثبات واقعة قانونية وتكون موقعة من الشخص الذي يحتج بها عليه بإمضائه أو ختمه أو بصمة إصبغه"⁽²⁾.

أما فيما يخص القانون المدني فنجد أن المشرع الجزائري لم يعرفه صراحة في نص المادة 324 حيث تنص على مايلي: العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"⁽³⁾.

يفهم من هذه المادة بأن السند العرفي هو عبارة عن ورقة محررة من غير الأشخاص المذكورين في المادة، أو من طرفهم لكن من خارج أداء مهامهم وهذا ما أكدته المادة 326 مكرر 2 من ق.م.ج بنصها " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو إنعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"⁽⁴⁾.

ثانياً: شروط صحة السند العرفي

لكي يكون السند العرفي صحيحا يجب أن تتوفر هنالك الكتابة، فهي الشرط الأول لصحة وإثبات السند العرفي وهذا مانصت عليه المادة 323 مكرر من القانون المدني حيث

(1) عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 124

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 17.

(3) المادة 324 من الأمر رقم 58-75، المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

(4) المادة 326 مكرر 2، مرجع نفسه.

تنص على مايلي: "ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو أوصاف أو أرقام أو أية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم، مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها، وكذا طرق إرسالها"⁽¹⁾.

فيفهم من هذه المادة أن السند العرفي لا يتطلب شكل معين، ولاهم اللغة المكتوبة بها، ولاهم إن كتبت باليد أو بأية وسيلة أخرى، المهم أن تكون كتابة لها معنى واضح وتفهم وتجدر الإشارة أن هناك سندات عرفية يتطلب القانون فيها أن تشمل أوضاع معينة ومنها الأوراق التي تقدم للإشهار والتي تكون محل الإثبات العقاري التي يلزم توفرها على جميع البيانات الجوهرية التي تكون محل الإشهار⁽²⁾.

إلى جانب الكتابة فهناك شرط آخر يجب توفره في السند العرفي ألا وهو التوقيع، فمن خلاله يعبر الأطراف عن إرادتهم، فالتوقيع هو إمضاء صاحب الشأن على السند المدون فيه الواقعة القانونية المنسوب إليه، فيكون التوقيع صادرا من المتعاقدين في حالة إبرام العقود الملزمة لجانبين وفي حالة العقود الملزمة لجانب واحد فيكفي توقيع الملتزم فقط، فالتوقيع نوعين فهناك توقيع عادي وتوقيع الإلكتروني⁽³⁾.

حددت المادة 327 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 كيفية التوقيع على السندات العرفية فنصت على أنه "يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه..."⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الانبثات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحداث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء، دار الهدى، عين مليلة، 2011، ص. ص 69، 70

⁽²⁾ مرزوق مسعد، مرجع سابق، ص 10

⁽³⁾ الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 45.

⁽⁴⁾ المادة 327 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

ثالثا: حجية السندات العرفية في إثبات الملكية

نص المشرع الجزائري في المادة 327 في فقرته الأولى من القانون المدني على مايلي:
 " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق".

يفهم من هذه المادة أن السند العرفي يعد حجة لشخص الموقع في تلك الورقة فهناك حجة وقوة ثابتة رسمية إذا اعترف بها صاحبها أو سكت ولم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط أو إمضاء، ولا يجوز له الإنكار إلا أن يطعن بالتزوير⁽¹⁾.

أما إذا نكر مالك الورقة العرفية الصادرة منه كلها أو جزء منها، ففي هذه الحالة يقع عبء الإثبات على ماسك المحرر العرفي، فيطلب المحكمة بإجراء تحقيق لمضاهاة الخطوط طبقا لأحكام المواد 164-174 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

وقد نصت أيضا المادة 328 من ق.م.ج على مايلي " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

(1) محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص. 73، 72.

(2) المواد 164 و 174 من قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

(ج. ر.ج. ج، عدد 21) صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء.⁽¹⁾

يفهم من هذا النص أنه يشترط وجود تاريخ ثابت لحجية السند العرفي في مواجهة الغير، ويقصد بهذا الأخير كل شخص لم يكن طرفا في السند العرفي، ويجوز أن يسري في حقه التصرف القانوني المحرر في الورقة العرفية ومن ثم يصح أن يحتج عليه بهذا السند كدليل على التصرف الذي يراد أن يسري في حقه.

الفرع الثاني

السند الرسمي المثبت للملكية العقارية

أعطى المشرع الجزائري أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية، حيث إشتراط الشكلية والرسمية في جميع السندات، وهذا مانصت عليه المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج التي كرست مبدأ الرسمية في جميع السندات المدونة.

أولا: تعريف السند الرسمي

نص المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني على مايلي: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه."⁽²⁾

فيفهم من هذا النص أن السند الرسمي هو عبارة عن ذلك السند الذي يدونه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة⁽³⁾.

(1) المادة 328 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

(2) المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

(3) مرزوق مسعد، مرجع سابق، ص 25.

فأكد أيضا المشرع الجزائري من خلال نص المادة 29 من التقنين 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص على أنه " تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"، فهنا الرسمية تعد ضرورة لكل المعاملات التي ترد على الملكية العقارية، أو حق من الحقوق العينية العقارية⁽¹⁾.

ثانيا: شروط صحة السندات الرسمية

لكي يكون السند الرسمي صحيحا يجب أن يصدر من شخص قانوني، ألا وهو الموظف العام الذي عينته الدولة للقيام بعمل من أعمالها⁽²⁾، وذلك إما بصفة دائمة أو مؤقتة، ولو كان ذلك بدون مقابل، و الموظف العام يمكن ان يكون قاضيا كما يمكن أن يكون كاتب الجلسة، المحضر القضائي ... الخ، أما المكلف بالخدمة العامة هم الخبراء المقبولون للذين تعينهم المحكمة و رؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، غير أن تمتع المحررات التي يصدرها هؤلاء الأشخاص بالصيغة الرسمية راجع لأهميتها ودورها الإجرائي في النظرية العامة للإثبات.⁽³⁾

ثالثا: أصناف السندات الرسمية

تخضع السندات الرسمية، إلى سندات توثيقية وأخرى إدارية حيث السندات التوثيقية يختص بها الموثق بتدوينها بإعتباره ظابط عمومي، فينظر إلى طبيعة تصرف السندات فقد تكون شهادات توثيقية تتضمن نقل الملكية و الحقوق العينية العقارية من الموروث إلى الورثة أو الموصى ضمن الأجل التي حددها القانون لهم⁽⁴⁾، كما يمكن أن تكون

⁽¹⁾ مرجع نفسه، ص 25 .

⁽²⁾ علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، طبعة 3، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 30

⁽³⁾ محمد رضا خان، حجية السندات الرسمية، مجلة المنتدى القانوني، تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، الجزائر، العدد 07، افريل 2010، ص 310 .

⁽⁴⁾ جميلة جبار، الشهادات التوثيقية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2012، ص 219.

عبارة عن وصية حيث نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 184 من قانون الأسرة " الوصية تملك مضاف إلى مابعد الموت بطريق التبرع"، كما أكدت المادة 185 من نفس القانون على أن " تكون الوصية في حدود ثلث التركة ،ومازاد على الثلث يتوقف على إجازة الورثة"⁽¹⁾، كما يمكن أن يكون عبارة عن عقد هبة وهي من العقود المبرمة بين شخصين التي بموجبها يتبرع الواهب بماله إلى شخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل⁽²⁾.

أما فيما يخص السندات الإدارية، فهي سندات تتولها الإدارة العمومية و تدونها بهدف التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير⁽³⁾، فهناك عقد الإستصلاح الذي يخضع لأحكام التقنين رقم 83-18⁽⁴⁾، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وهو الذي نجده في المجال الفلاحي، وعقد البيع الإداري الذي نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المتعلق بإدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة⁽⁵⁾، و عقود الإمتياز بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار⁽⁶⁾، بمنح إمتياز للمستثمرين، بتخصيص أوعية عقارية تابعة للأملاك الوطنية غير المخصصة للتنازل وذلك عن طريق عقود الإمتياز⁽⁷⁾.

(1) مرزوق مسعد، مرجع سابق، ص 33.

(2) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 22.

(3) جميلة جبار، مرجع سابق، ص 219.

(4) قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، (ج.ر.ج.ج، عدد 34)، صادر بتاريخ 17 غشت 1983 (ملغى).

(5) مرسوم تنفيذي رقم 454-91 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، (ج. ر.ج.ج، عدد 60) الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991، معدل ومتمم (6) مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج، عدد 46 الصادر في 06 أكتوبر 1993، و لقد الغي بموجب الامر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، (ج.ر.ج.ج عدد 47)، الصادر في 22 أوت 2001.

(7) رفيقة صرداوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة الماجستير، فرع قانون الاجراءات الادارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 55.

الفصل الثاني

آليات تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية

يقصد بالحماية الجزائية عموماً مجموعة من التدابير القانونية التي أقرها المشرع دفعا لأي إعتداء من شأنه المساس بالمصلحة الخاصة كانت أو عامة على حد سواء بغية فرض النظام العام.

وتطبيقاً لذلك فإن المشرع لجأ إلى تجريم كل أفعال التعدي الواقعة على العقارات المبنية وغير المبنية فقتن هذه الجرائم في قوانين عامة وخاصة، وجعل لكل واحدة من هذه الجرائم أركان خاصة بها وعقوبة لها حسب طبيعة الفعل المجرم وخطورته، وهذا كله نظراً للأهمية الكبيرة التي يتمتع بها العقار في المنظومة القانونية الجزائرية وكذا كثرة المنازعات المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية سواء كان هذا التعدي على العقار نفسه أو على ملكية الغير⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري إعتد على سياسة الإزدواج في تجريم التعدي على الملكية العقارية من خلال تجريمه هذه الأفعال إما في ق.ع.ج إما في بعض القوانين الخاصة على غرار قانون المناجم وقانون الغابات، وقانون المياه.

ومن خلال هذا الفصل سوف نحاول الإلمام بكافة العناصر القانونية التي تبناها المشرع بغية تقرير الحماية الجزائية للملكية العقارية، حيث أنه سنتطرق إلى وسائل تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة (المبحث الأول) ثم نرجع إلى وسائل تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة (المبحث الثاني).

(1) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، درا هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 11.

المبحث الأول

تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة

يقصد بتكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة وضع قواعد موضوعية من شأنها تجريم كل صور التعدي على الملكية العقارية ذات الطابع العام، أو بمفهوم المخالفة تجريم كل أشكال الإعتداء على الملكية العقارية ذات المنفعة العامة سواء كانت وطنية أو وقفية.

تتجلى حماية المشرع الجزائية للأموال العقارية العامة في تجريم الإعتداءات الواقعة إضراراً بهذه الأخيرة، وذلك من خلال بعض المواد القانونية ذات الصبغة الجزائية والمنصوص عليها في قوانين متفرقة، وأهمها ق.ع.ج بإعتباره منبع التجريم التشريعي للسلوكات غير المشروعة والإطار القانوني الأصيل لنظام الجزاء في الدولة الجزائرية.

ومن خلال هذا المبحث سوف نحاول تبين أهم صور تكريس المشرع الجزائري للحماية الجزائية للملكية العقارية العامة سواء كانت ملكية عقارية وطنية (المطلب الأول) أو كانت ملكية عقارية وقفية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية

تنص المادة 136 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على " يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها القانون طبقاً لـ ق.ع.ج.⁽¹⁾"

يستفاد من عبارات هذه المادة أن المشرع يعاقب على كل أشكال الإعتداء على الملكية العقارية الوطنية هذا من خلال الإحالة إلى ق.ع.ج، وتطبيقاً لذلك لأي فعل مضر بالأملاك العقارية الوطنية تتوفر فيه أركان جريمة من الجرائم المنصوص عليها في ق.ع.ج

(1) المادة 136 من القانون رقم 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية، مرجع سابق.

يؤدي إلى متابعة مرتكب الفعل ومعاقبته طبقا لهذا النص، وعليه يكون المرجع في أغلب الإعتداءات على الملكية الوطنية هو ق.ع.ج.

وعلى ضوء هذا المطلب سوف نحاول تبين أهم الجرائم من مخالفات وجنح (الفرع الأول) أو جنابات (الفرع الثاني) التي يكون محلها الملكية العقارية الوطنية.

الفرع الأول

المخالفات والجنح الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

تكريسا للحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية كيف المشرع بعض السلوكات التي تمس بها على أنها مخالفات أو جنح على حد سواء وهذا ما سيتم الفصل فيه أكثر في هذا الفرع.

أولا: المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

عالج المشرع الجزائري المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية إما في ق.ع.ج أو في بعض القوانين الخاصة على حد سواء وهذا ما سيتم الخوض فيه أكثر على ضوء هذا العنصر.

1) المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية المنصوص عليها في ق.ع.ج

سوف نعالج في هذا العنصر مخالفة إتلاف أو تخريب الطريق العام أو إغتصاب جزء منها وكذا مخالفة عرقلة الطريق العام.

أ/: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منها

تنص المادة 455 من ق.ع.ج على " يعاقب بغرامة من 6000 دج إلى 12000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو إغتصب جزء منها ، وذلك بأية طريقة كانت.(1)"

يستفاد من عبارات هذه المادة أن سلوك التعدي على الطرق العمومية يتمثل في إحدى الأفعال التي تفيد التخريب أو إتلاف أو الأخذ أو الإغتصاب ويتمثل التخريب هنا في حفر الطريق أو إجراء أشغال عليها، أما الإغتصاب فهو حالة إحتلال جزء من الطريق دون وجه حق كإقامة ورشة أو نصب خيمة بينما فعل الأخذ فهو الإستيلاء على أشياء موجودة في الطريق أو تعد جزءا منه، كالأتربة والأحجار أو الحشائش (2).

تجدر الإشارة أن المشرع إشتراط أن تقع هذه الجريمة على الطريق العمومي بغض النظر عن مالكيها أو نوعها وتطبيقا لذلك يعتبر الإعتداء على السكك الحديدية أو شبكات الطرقات البرية من السلوكات التي تدخل ضمن الإعتداء على الملكية العقارية الوطنية وهذا ما يجعلها تدخل تحت طائلة أحكام نص المادة 455 من ق.ع.ج (3).

كما إشتراط المشرع لإعمال المادة أعلاه علم المخالف أن سلوكه المتمثل في إتلاف أو تخريب الطريق العمومي أو إغتصاب جزء منه هو مجرم، ورغم ذلك يلجأ إلى إرتكابه بإرادة واعية غير معيبة (4).

(1) المادة 455 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، ج.ر.ج، عدد 49، الصادر في 11 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

(2) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 96.

(3) مرجع نفسه ص 97.

(4) تونسبي ليلة، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15،

2007، ص 46.

يجدر التنويه أن المشرع إعتبر مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منها من بين المخالفات من الدرجة الثانية للفئة الثانية وعليه يكون الجزاء متمثلاً في الحبس لخمسة أيام على الأكثر وغرامة من 6000 دج إلى 12000 دج.

ب/ مخالفة عرقلة الطريق العام

عالج المشرع هذه الجريمة على ضوء أحكام نص المادة 444 مكرر من ق.ع.ج حيث نصت " يعاقب بغرامة من 8000 إلى 16000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشر أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام بأن يضع أو يترك فيها دون ضرورة مواد أو أشياء كيفما كانت من شأنها أن تمنع أو تنقص من حرية المرور أو تجعل المرور غير مأمون⁽¹⁾ ".

يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في القيام بإحدى الأفعال التي من شأنها عرقلة الطريق العام⁽²⁾، وذلك بوضع مواد أو أشياء من شأنها أن تعيق المرور أو تجعله غير مأمون، مثل وضع الأحجار والأسلاك الشائكة، والعجلات المطاطية، والزجاج وكل مواد حديدية كانت أو بلاستيكية.

أما بالنسبة للركن المعنوي فيتحقق بمجرد توفر القصد الجزائي العام، و لا يستوجب توافر القصد خاص، فبمجرد القيام بالفعل المادي والمتمثل في وضع الأحجار أو الرمال أو غيرها في الطريق العام تقوم الجريمة ولا حاجة للبحث عن نية الجاني و بواعثه وتطبيقاً لذلك لا يشترط حدوث ضرر إما على الأشخاص أو على الأموال فالعبرة هنا بإتيان السلوك الإجرامي وليس بتحقيق النتيجة⁽³⁾.

(1) المادة 444 مكرر من الأمر رقم 66-156 المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

(2) يقصد بالطريق العام ذلك الطريق الذي يمر به عامة الناس بغض النظر عن كونه طريق ولائي أو وطني أو بلدي أي أن العبرة بكونه طريق عامة ذات منفعة عامة وليس خاصة. محمد عبد الجليل، جريمة التجمهر وقطع الطريق العمومي، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2015، ص 09.

(3) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 125، 126.

توصف هذه الجريمة كما سبق الذكر بـ : المخالفة و يعاقب فاعلها بالحبس من عشر أيام إلى شهرين وغرامة من : 8000 دج إلى 16000 دج .

تجدر الإشارة أن المشرع أجاز للقاضي الحكم بالعقوبة السالبة للحرية من عدمه وهذا مايفهم من خلال إستعماله لعبارة كما يجوز أن يعاقب بالحبس.

(2) خصوصية المخالفات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية

سنعالج من خلال هذا العنصر بعض المخالفات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

أ/ مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة:

تنص المادة 78 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات على " يعاقب كل من يقوم بالحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة بغرامة من 500 دج إلى 2000 دج عن كل هكتار.

وفي حالة العود يحكم على المخالف بالحبس من 10 أيام إلى 30 يوم⁽¹⁾"

يتشكل الركن المادي لهذه الجريمة في قيام الجاني بحرث أو زرع في أملاك غابية وطنية يتمثل في قيام الجاني بالحرث أو الزرع في أملاك غابية وطنية دون رخصة وذلك بعلم الجاني أن مثل هذا السلوك مجرم إضافة توفر إرادة واعية سليمة خالية من العيوب لديه⁽²⁾.

(1) المادة 78 من القانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ج.ج. عدد 26، الصادرة في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.

(2) تونسي ليلة، مرجع سابق، ص 33.

الجدير بالذكر أن المشرع عاقب بغرامة يختلف مقدارها حسب مساحة الأرض المحروثة أو المزروعة فهي تتراوح من: 500 دج إلى 2000 دج عن كل هكتار، وفي حالة العود يحكم على الجاني بالحبس من عشرة أيام إلى ثلاثين يوماً.

ب/ جريمة ترك بئر أو رواق أو خندق دون رخصة

تنص المادة 54 في القانون رقم 84-06 المتعلق بالأنشطة المنجمية الملغى على أنه: " يعاقب بغرامة من : 500 إلى 2000 دج ، بالحبس لمدة من إحدى عشر يوماً إلى شهرين أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط على كل مخالفة لأحكام المادتين : 43 و 46 من هذا القانون ".

وبالرجوع للمادة 46 من نفس القانون نجد أنها تنص على جريمة ترك بئر دون رخصة مسبقاً وذلك كما يلي: " لا يجوز لأحد أن يترك بئراً أو رواقاً أو خندقاً أو مكاناً لإستخراج دون أن يحصل على رخصة مسبقة من الإدارة المختصة " .

ويتبين لنا من خلال هذا النص أن المشرع أوجب على صاحب الإستغلال قبل تركه أو توقفه عن النشاط أن ينفذ الأشغال التي يقررها الوالي بصفة صريحة عند الإقتضاء، قصد إعادة الأماكن إلى حالتها والمحافظة على الموقع المنجمي وعلى الطبقات المائية والأمن العمومي، وعند عدم قيامه بذلك تتم الأشغال بصفة تلقائية على حسابه دون الإخلال بالمتابعات الجزائية التي تتولاها الإدارة المختصة.

وعليه فإذا توافرت أركان المخالفة فإن المخالف يعاقب بغرامة من : 500 إلى 2000 دج، وبالحبس من 11 يوم إلى شهرين، وفي حالة العود تضاعف الغرامة والحبس⁽¹⁾، إلا أنه

(1) الفاضل خمار، مرجع سابق ص 170-171.

بموجب تعديل قانون رقم 01-10 للقانون 06-84 نجد أن المشرع غير من وصف هذه الجريمة أين قام بتجنيحها الملغى كذلك موجب الأمر 05-14⁽¹⁾.

ثانيا: الجرح الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

تعتبر الجرح أغلب صنف الجرائم التي يمكن أن تتعرض لها الأملاك العقارية الوطنية، بدليل كثرتها مقارنة مع المخالفات أو الجنايات كما سيأتي ذكره، وعليه فإن هذه الجرح يتضمنها بالدرجة الأولى ق.ع.ج الجزائري إضافة إلى العديد من القوانين الخاصة التي سيرد ذكرها على النحو التالي:

1) جنحة تخريب الغابات

نصت على هذه الجريمة المادة 407 من ق.ع.ج بقولها: " كل من خرب و أتلف عمدا أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396....."⁽²⁾.

يجدر التنويه أنه من بين الأموال الواردة في المادة 396 من نفس القانون توجد الغابات، والتي تعتبر ملكا وطنيا⁽³⁾ والدولة في هذا الإطار ملزمة بإستعمال كافة الوسائل القانونية لضمان حماية الغابات وتنميتها.⁽⁴⁾

بالستقراء نص المادة 407 من ق.ع.ج المذكور أعلاه يتبن لنا السلوك الإجرامي لهذه الجريمة يتمثل في فعل التخريب أو الإتلاف، ولا فرق في أن يكون هذا التخريب كليا أو جزئيا.

⁽¹⁾ قانون رقم 05-14 مؤرخ في 24 فبراير سنة 2014، يتضمن قانون المناجم، (ج.ر.ج. عدد 18) الصادر في 30 مارس سنة 2014.

⁽²⁾ المادة 407 من الأمر رقم 66-156 المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

⁽³⁾ المادة 02 من القانون رقم 84-12 المتعلق ب: النظام العام للغابات " إن الثروة الغابية ثروة وطنية"، مرجع سابق.

⁽⁴⁾ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع السابق، ص 177.

وفي تعريف التخريب أشار الأستاذ الدكتور: رمسيس بهنام أن التخريب هو "الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئا معيناً بذاته"⁽¹⁾.

وعرفه الدكتور مأمون سلامة "التخريب كل ما من شأنه إفساد المال أو الشيء كلياً أو جزئياً بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض منه"⁽²⁾.

عموماً فإن التخريب كل ما من شأنه تعطيل الإستفادة بالشيء⁽³⁾ وأن يتم الإتلاف بأي وسيلة كانت ما عدا الحرق لأننا في هذه الحالة سنكون أمام تكييف آخر للوقائع و المتمثل في جريمة الحريق العمدي⁽⁴⁾.

والجدير بالذكر أن الأموال التي تكون محل للجريمة المنصوص والمعاقب عليها في المادة 407 من ق.ع.ج، هي الأموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من ق.ع.ج وتشمل المباني والمسكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك و لو كانت متنقلة أو المخازن أو الورش غير المسكونة أو غير المستعملة للسكن... إلخ⁽⁵⁾.

إذا كانت المادة 396 من ق.ع.ج قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب، وهي وضع النار عمداً فإن المادة 407 من نفس القانون، قد فتحت المجال لوسائل أخرى غير النار غير أنها من جهة أخرى قد وسعت مجال التخريب ليشمل محل التخريب كلياً أو جزئياً، كما يلزم أن يقع التخريب على أموال الغير⁽⁶⁾.

(1) تونسي ليلة، مرجع سابق، ص 22.

(2) تونسي ليلة، مرجع سابق، ص 22.

(3) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 72.

(4) تونسي ليلة، مرجع سابق، ص 43.

(5) المادة 396 من الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

(6) سلاطينية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائية للملكية لعقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 05، ص 22.

هذه الجريمة من الجرائم العمدية، وعليه يجب أن يكون الإلتلاف أو التخريب عمدياً، أي أن يقوم به الجاني عن علم وإدراك في أنه يتلف ويخرب أموالاً ليست مملوكة من طرفه، فلا تقوم الجريمة إذا وقع الإلتلاف إذا وقع الإلتلاف دون قصد⁽¹⁾.

حدد المشرع لهذه الجريمة عقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، ويعاقب على الشروع بنفس عقوبة الجريمة التامة كما نصت على ذلك الفقرة 02 من نفس المادة.

2) جنحة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة

تنص المادة 77 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات على " دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي، يعاقب على المخالفات للمواد: 27، 28، 29 و 30 من هذا القانون"⁽²⁾.

بالرجوع إلى المادة 27 من القانون المذكور أنفاً⁽³⁾، نجد أنها تمنع إقامة ورشة لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه، داخل الأملاك الغابية أو على بعد يقل عن 500 متر منها، دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات⁽⁴⁾.

وبالرجوع إلى المادة 28⁽⁵⁾ نجد أنها تمنع إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرمدي أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدراً للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية المكلفة بالغابات.

(1) عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجناحية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، لإسكندرية، 1992، ص 157.

(2) المادة 77 من قانون رقم 84-12، المتضمن النظام العام للغابات، مرجع سابق.

(3) المادة 27، مرجع نفسه.

(4) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 101.

(5) المادة 28 من القانون رقم 84-12، المتضمن النظام العام للغابات، مرجع سابق.

كما أن المادة 29 تمنع إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي بعد إستشارة إدارة الغابات.

و بالرجوع إلى المادة 30 نجدها تمنع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل على كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

يتضح مما تم ذكره أعلاه أن المشرع الجزائري كرس الحماية الجزائية للملكية العقارية الغابية من خلال توفير سبل الوقاية خوفا من تلفها وزوالها ، ذلك أن الغابة سريعة التلف بطيئة النمو.

وتطبيقا لذلك فإن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة من الإدارة، و الهدف من هذه الرخصة هو منع الإعتداء على الأملاك الغابية و حمايتها من المخاطر التي قد تحدث في المستقبل.

الجدير بالذكر أن المشرع إعتبر جنحة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة جريمة مادية غير عمدية إذ تقوم بمجرد عدم الحصول على رخصة من الهيئة المختصة⁽¹⁾.

يعتبر مخالفة ما جاء في المواد: 27- 30 من قانون 84-12 جرم معاقب عليه في المادة 77 من هذا القانون بغرامة من 1000 إلى 50.000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم على مرتكب الفعل بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر، وهذا دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي.

⁽¹⁾تونسني ليلة، مرجع سابق، ص 54.

الفرع الثاني

الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية

إن الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية محددة حصريا في ق.ع.ج عكس ما رأينا في مواد الجرح و المخالفات، و في هذا السياق فإن ق.ع.ج قد عدد ثلاثة جنایات نسردها كما يلي :

لقد حسب المشرع الجزائري فعل وضع النار في الأملاك الوطنية ظرف مشدد لجناية وضع النار في الأملاك الوارد ذكرها في المادة 396 من ق.ع.ج، وجاء في نص المادة 396 مكرر من نفس القانون كما يلي : " تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأموال الدولة أو بالأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام⁽¹⁾ " ،

و نكتفي في هذا المقام بالإشارة فقط إلى أن محل الجريمة أي أن المباني و المساكن و الغرف، والغابات مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية ، ذلك لأنه سيرد التفصيل حول هذه الجرائم بالنسبة التي تكون محلها أملاك خاصة في المبحث المتعلق بالحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، أما فيما يخص فعل الحرق فقد أوردناه عندما تطرقنا إلى جنحة المساس بمقابر الشهداء.

أولا: جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة

تنص المادة 401 من ق.ع.ج " يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو طرقا أو

(1) المادة 396 مكرر من الأمر رقم 66-156 المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

جسورا أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو إستغلالا، أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة (1)"

يستفاد من عبارت هذه المادة أن الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في الهدم عن طريق إستعمال مواد متفجرة، أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك ولا يختلف مفهوم الهدم عن مفهوم التخريب إلا من حيث أن الهدم يستهدف بنايات أو منشآت قائمة، وبهذا يعد مفهوم التخريب أشمل كونه يشمل المنقولات والعقارات مبنية كانت أم لا (2).

تجدر الإشارة أن محل الهدم يجب أن يتعلق بكل بناية ذات منفعة عامة، تطبيقا لذلك فالمادة 401 من ق.ع.ج لم تأتي على سبيل الحصر بل عالجت محل الجريمة على سبيل المثال.

تعتبر جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة من الجرائم العمدية والتي يشترط فيها مجرد توفر القصد العام والإرادة الغير المعيبة، فلا عبء بالبواعث الخاصة لإرتكاب الجريمة (3).

وتطبيقا لما ذكره أعلاه فقد شدد المشرع من العقوبة الموقعة على الجاني الذي يقوم بزرع الألغام أو إلقاء المتفجرات على المنشآت المذكورة في المادة 401 من ق.ع.ج، بعقوبة الإعدام (4).

(1) المادة 401، من الأمر رقم 66-156 المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق

(2) دردوس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، ج. 1، د. د. ن، قسنطينة، د. س. ن، ص 106.

(3) دردوس مكي، مرجع سابق، ص 106.

(4) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 73 - 75.

ثانيا: جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة

عالج المشرع هذه الجريمة في نص المادة 1/402 من ق.ع.ج والتي تنص: " كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة...⁽¹⁾"

يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في عنصرين هامين وهما سلوك وضع آلات متفجرة أما العنصر الثاني فهو محل التجريم وهو الطريق العام أو الخاص.

وعليه فإن سلوك الوضع يشترط فيه أن يكون إيجابيا وتطبيقا لذلك لا يتصور قيام هذه الجريمة بفعل الإمتناع، كما أن مصطلح **الوضع** **dépose** الذي إستعمله المشرع في المادة أعلاه حسب رأينا هو مصطلح قاصر ومحصور كون أن فعل الوضع متصور في سلوك واحد فقط، وعليه فما هو الفرق بين سلوك الوضع الذي يستوجب الإنتظار لتحقيق النتيجة الإجرامية وسلوك الرمي بمواد متفجرة الذي تتصور فيه تحقق النتيجة بشكل مباشر، لذلك نقول أنه حيد على المشرع لو إستعمل مصطلح إستهداف من خلال كونه الأكثر شمولية من مصطلح الوضع.

أما بالنسبة لمحل الجريمة فتطبيقا للمادة 402 من ق.ع.ج فيتعين أن تكون واقعة على طريق العام أو الخاصة ومن خلال كون هذا العنصر قد تم تخصيصه للملكية العقارية الوطنية فإن محل التجريم المقصود هنا هو الطريق العام.

تعتبر جناية وضع آلات متفجرة في الطرق جريمة عمدية بصريح نص المادة 1/402 من ق.ع.ج التي تنص: " كل من وضع عمدا آلات متفجرة في طريق عام أو خاص " و عليه يجب توافر القصد الجزائي العام المتمثل في العلم و الإدارة لكي تقوم هذه الجناية في حق مرتكبها .

(1) المادة 402 من الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

قرر المشرع عملاً بإحكام المادة 402 من ق.ع.ج عقوبة السجن المؤقت من عشر إلى عشرين سنة، على مرتكبي جنائية وضع آلات متفجرة في الطرق.

الجدير بالذكر أن المشرع قرر بموجب أحكام المادة 404 من ق.ع.ج قرر إعفاء الأشخاص المرتكبي للجنايات الثلاثة السابق ذكرها حسب المواد: 400⁽¹⁾- 402 من ق.ع.ج في حالة ما إذا أخبروا السلطات العمومية بها وكشفوا عن مرتكبيها قبل إتمامها، وقبل إتخاذ أية إجراءات جزائية في شأنها أو في حالة ما إذا مكنوا من القبض على غيرهم من الجناة حتى ولو بدأت تلك الإجراءات.

المطلب الثاني

الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية

نظراً للأهمية الاقتصادية والاجتماعية العقائدية للملكية الوقفية، كرس المشرع الجزائري منظومة قانونية تعترف بهذه الأملاك وتقرر لها حماية قانونية عامة وجزائية على وجه الخصوص، حيث نص عليها في المادة 03/52 من دستور الجمهورية في سنة 1996 والتي تنص "الملكية الخاصة مضمون، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"².

إلا أن هذه الحماية بقيت بدون تنظيم مفصل خاصة من الناحية الجزائية إلا بموجب مادة واحدة في ق.ع.ج ألا وهي المادة 160 مكرر 3 وكذا المادة 36 من القانون رقم

⁽¹⁾تنص المادة 400-402 من ق.ع.ج على " تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأموال الدولة أو بالأموال الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام " الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق

² المادة 3/52 من دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 (ج، ر، ج، ج عدد 76) الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

10-91 المتضمن قانون الأوقاف التي أحالت إلى أحكام ق.ع.ج على كل مشغل بطريقة متسترة أو تدليسية ملك وقفى أو يخفي عقود أو يزورها.

تطبيقا لما تقدم ذكره سنخصص هذا المطلب لدراسة مدى تكريس المشرع الجزائري الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية من خلال الخوض في جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة (الفرع الأول) لنسلط الضوء بعد ذلك على جريمة إستغلال ملك وقفى بطريقة مستترة أو تدليسية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة

جاء في المادة 8 من القانون 10-91 أنه من بين الأوقاف العامة المصونة : " الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية "(1)، وعليه فإن أماكن العبادة تعتبر من بين الأملاك العقارية الوقفية وبالتالي فجريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن تعتبر وسيلة من وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية.

عالج المشرع جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة في نص المادة 160 مكرر 3 من ق.ع.ج والتي تنص : " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، وبغرامة من : 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الأماكن المعدة للعبادة "(2) .

يتبين لنا من خلال نص هذه المادة أن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من عنصرين جوهريين وهما فعل التخريب أو الهدم أو التدنيس وكذا محل الجريمة الذي يجب أن يكون من الأماكن المعدة للممارسة العبادة والطقوس الدينية.

(1) نص المادة 08 من القانون رقم 10-91، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

(2) نص المادة 160 مكرر 03 من الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

وعليه فإن السلوك الإجرامي لهذه الجريمة يتصور بقيام الجاني بفعل التخريب أو الهدم أو التدنيس بالنسبة لفعل التخريب، والهدم فقد تم الفصل فيه في ما سبق، أما بخصوص فعل التدنيس فهو كل سلوك يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى التأثير على المظهر الداخلي أو الخارجي لأماكن العبادة، ومن سلوكيات التدنيس نجد رمي الأوساخ والقاذورات في أماكن العبادة، أو الكتابة على جدرانها، مما يساهم في التقليل من شأن هذه الأماكن المقدسة⁽¹⁾.

علق المشرع الجزائري قيام الجريمة المنصوص والمعاقب عليها في المادة 160 مكرر 03 على شرط واقف والمتمثل في وقوعها على الأماكن المخصصة للعبادة بشكل عام التي تعتبر مقدسة بحكم الدين و القانون، و أماكن العبادة هي كل مكان معد للعبادة ، فهي تشمل جميع أماكن العبادة بغض النظر على إنتمائها الطائفي والديني ، وتطبيقا لذلك كل أماكن العبادة مساجد، كنائس، معابدأخ مشمولة بالحماية الجزائية المقررة في المادة 160 مكرر 03 من ق.ع.ج⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن النص أعلاه لم يحدد بدقة إن كان مكان العبادة مبنيا أو أرضا غير مبنية ، حتى وإن كان الإسلام يعتبر أن كل الأرض مكان للعبادة وكل ما عليها أداة للطهارة ، لكن نص المادة 160 مكرر 3 ليس بهذا التوسع في مفهوم أماكن العبادة ، مما يقودنا إلى تحديد أماكن العبادة بالأماكن المبنية ولوائحها من ساحات المساحة⁽³⁾.

تعد جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس من الجرائم القصدية حسب ما ورد في نص المادة 160 مكرر 3 من ق.ع.ج، و عليه يشترط توافر القصد الجزائي في الفاعل بشقيه

(1) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 87.

(2) يحياوي لعلی، حماية المقدسات الدينية عند الدول غير الإسلامية" دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجنائي العام"، مذكرة الماجستير، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص .

(3) مرجع نفسه، ص 88.

العام المتمثل في العلم والإرادة، والخاص المتمثل في نية الإساءة لحرمة مكان العبادة فمن قام بأي من الأفعال⁽¹⁾.

منح المشرع كذلك وصف الجنحة على هذه الجريمة، ويعاقب مقترفها طبقاً لأحكام نفس المادة بـ الحبس من سنة إلى 5 سنوات الغرامة : من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

الفرع الثاني

جريمة إستغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية

نصت المادة 36 من القانون: 91-10 المتعلق بالأوقاف: " يتعرض كل شخص يقوم بإستغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية ... إلى الجزاءات المنصوص عليها في ق.ع.ج " (2) .

تتضمن ملكية الوقف على ملكية الرقبة و ملكية حق الإنتفاع الذي يتمتع به الموقوف وينقسم إلى حق الإستعمال، وحق الإستغلال، وقد يكون الموقوف عليهم أشخاص طبيعيين أو معنويين فينتفعون بالعين الموقوفة، وبعد إنقطاعهم تنتقل المنفعة إلى الجهة التي عينها الواقف⁽³⁾.

وتنص المادة 18 من قانون الأوقاف أن حق المنتفع بالعين الموقوفة ينحصر فيما تم الإتفاق عليه وبالتالي فإذا إلزم الموقوف عليهم سواء في الوقف الخاص أو العام بإستغلال العين وفقاً لما يقرره القانون، كان إستغلالهم مشروعاً و صحيحاً، لكن قد يتجاوز هؤلاء المنتفعين السلطة المخولة لهم قانوناً كالتصرف في العين الموقوفة في حين تنص المادة 23

(1) تونسي ليلة، مرجع سابق، ص 45.

(2) المادة 36 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

(3) تونسي ليلة، مرجع سابق، ص 36.

من القانون المذكور أعلاه أنه لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي بأية صفة بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها⁽¹⁾.

كما تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم : 98-381 أنه من بين حالات إعفاء ناظر الوقف من مهامه ، رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه أو بيع مستغلاته دون إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف إذا كان الوقف عاما و الموقوف عليهم إذا كان خاصا ، وهو ما عبر عنه في المادة 36 من قانون الأوقاف بإستغلال الملكية الوقفية بطريقة متسترة ، وقد يكون إستغلال الملك الوقفي بإستعمال طرق إحتيالية كأن يقوم موقوف عليه ببيع الملك الوقفي لشخص يجهل صنف هذه الملكية بحيث لو كان يعلم ذلك لما إشتراه، وهو المقصود بالطرق التديسية في المادة 36 المذكورة أعلاه⁽²⁾.

يتمثل الركن المعنوي لهذه الجريمة في إنصراف إرادة الفاعل إلى إرتكاب الجريمة مع علمه بالعناصر المكونة لركنها المادي، وبالتالي علمه بصنف الملكية التي يقوم بإستغلالها وتعمده مع ذلك التستر وإستعمال مناورات إحتيالية⁽³⁾.

جاءت المادة 36 من قانون الأوقاف بالتجريم دون العقاب حيث أحالت مسألة الجزاء الجنائي إلى ق.ع.ج ليصبح حينها الإستغلال بمفهوم المادة 36 من قانون الأوقاف بمثابة تصرف في الملكية أي أنه يشكل تعديا على الملكية العقارية الوقفية، فتطبق عليه من حيث الجزاء عقوبة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 386 من ق.ع.ج الحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

(1) المواد 18، 28 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف مرجع سابق.

(2) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 103.

(3) سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، مرجع سابق، ص 36.

المبحث الثاني

تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

لكي يتسنى للمالك أن يتمتع بملكته العقارية و يحافظ عليها، لأبد من توفر الضمانات اللازمة لدرء الإعتداء التهديد الصادر من الغير عليها، لذا وجدت ترسانة من القوانين التي تتضمن أحكاما تفصيلية لحماية الملكية العقارية من كل جوانبها، بدءا من الدستور، مرورا بالقانون المدني والقانون الإداري، بل حتى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ساهم بقدر كبير في تقرير هذه الحماية من الناحية الإجرائية، وصولا إلى القانون الجنائي، بإعتبار هذا الأخير المنبع التشريعي للسلوكات غير الشرعية و الإطار القانوني الأصيل للنظام الجزائي في الدولة الجزائرية.

حيث حرص المشرع على منع التعرض للغير في حيازته، أو إنتهاك حرمة ملكه العقاري، وذلك بتجريم كل إعتداء أيا كانت صورته على الملكية العقارية، وذلك في نصوص عقابية صريحة.

كل هذه الحماية التي خصها المشرع للملكية العقارية إنما هو دليل على الأهمية التي يحتلها العقار بالنسبة للمشرع الجزائري، حيث ينظر إليه من جانبه المبني أو غير المبني لأنه يعبر عن الثروات الدائمة والتي لا تزول بمرور الزمن، و لأن العقار يلعب دورا هاما في الميدان الإقتصادي والسياسي، لكونه عاملا يدفع بعجلة التنمية إلى الأمام لما تجنيه الدولة من فوائد وأرباح من العقار.

كذلك العقار يلعب دورا هاما حتى على المستوى العالمي و له علاقة وطيدة بكل القطاعات، بل هو الوعاء الذي تبنى عليه كل القطاعات، فالمشرع الجزائري قد سنّ نصوصا قانونية تحمي العقار، مثل المادة 395 ق.ع.ج والتي تنص على جريمة الهدم و

التخريب الواقعة على العقار، كما بادر إلى سنّ نصوص تحمي مالكيها، ومثال ذلك ما تنص عليه المادة 386 ق.ع.ج على تجريم الإعتداء على الملكية العقارية.⁽¹⁾

لذا فالحماية تتجسد في وسيلة التجريم لإرتباط الفعل المجرم بالعقوبة التي تحقق الردع،⁽²⁾ غير أن الإعتداد على ق.ع.ج لمعرفة الأفعال المجرمة والواقعة على العقار ليس كافيا، بل يجب الرجوع إلى القوانين الخاصة لتحقيق حماية أوسع.

إلا أن هذه الجرائم تبقى كثيرة ولا تكاد تخلو منها جداول المحاكم، سواءا تعلق الأمر بالجرائم التي تمس العقار أو بالجرائم التي تمس مالك العقار.

بغرض التعمق أكثر في هذا الموضوع إرتأينا أن نتناول موضوع التعدي على الملكية العقارية في (المطلب الأول) بعدها نتطرق إلى جريمة إنتهاك حرمة مسكن في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

جريمة التعدي على الملكية العقارية

يدخل نظام الملكية العقارية ضمن أحكام القانون المدني، حيث جاء في تعريف الملكية بموجب نص المادة 674 ق.م.ج على أنها الإستعمال المشروع لحق التمتع والتصرف بها.⁽³⁾

⁽¹⁾ بوعمرىون أمينة، الحماية الجزائية للملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016، ص33.

⁽²⁾ صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص195.

⁽³⁾ المادة 674 من الأمر رقم 58-75، المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

كما تناولته المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، على أنه: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".⁽¹⁾

الحماية القانونية تنصب على كل صور الملكية العقارية الخاصة، فإذا وجد عقار في يد شخصين، أحدهما مالك للرقبة و الآخر مالك لحق الإنتفاع، الإستعمال أو السكن وحصل تعدي على العقار، فيثور التساؤل حول صاحب الصفة في اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة يجب التمييز بين محل التعدي، فإن كان التعدي واقع على العقار فصاحب الصفة في اللجوء إلى القضاء هو مالك الرقبة، أما إن حصل التعدي على حق الإنتفاع الإستعمال أو السكن فصاحب الصفة في اللجوء إلى القضاء هو المنتفع أو المستعمل أو الساكن للمطالبة بالتعويض.⁽²⁾

فالمغزى من هذه الحماية الواقعة على الملكية العقارية، هو مدى أهميتها والسلطات التي تمنحها لصاحب حق الملكية، وهذا بالنظر إلى خصائصها المتمثلة في أنها حق مانع جامع ودائم.

أما عن تعريف العقار فبعد إستقراء المادة 683 ق.م.ج، نفهم أنه كل شيء ثابت لا يمكن نقله بدون تلف.⁽³⁾

مما هو متعارف عليه فالعقار يعتبر أرفع الأشياء قيمة، مما جعل الناس تتسابق للحصول عليه بالطرق المشروعة وحتى غير المشروعة، فطالما كانت الأرض هي سبب نشوب خلافات وصراعات بين الناس، تنتهي في بعض الأحيان إلى التعدي الجسدي فيما بينهم.

(1) المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

(2) خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 07.

(3) المادة 683 من الأمر رقم 75-58، المتضمن ق.م.ج، مرجع سابق.

لهذا نص المشرع بصفة صريحة بموجب المادة 386 ق.ع.ج لمن يعتدي على الملكية العقارية بدون وجه حق على عقوبة الحبس والغرامة.

وعليه، ولنحيط بهذه الجريمة من كل جوانبها، سنتناول (الفرع الأول) أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية، ثم ننتقل إلى دراسة العقوبات المقررة لمرتكبها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية بتوافر أركانها العامة، المتمثلة في الركن الشرعي، الذي هو النص القانون الذي يجرم الإتيان بذلك السلوك، والركن المادي والذي يتمثل في السلوك الإيجابي الذي يأتي به الفاعل، حيث تستبعد النية إن لم تترجم في سلوك إيجابي.

أما عن الركن المعنوي فهو ذلك القصد الجنائي والإرادة الجنائية في تحقيق النتيجة الإجرامية غير أنه وإلى جانب الأركان العامة يجب توفر أركان خاصة تتميز بها هذه الجريمة وهي إنتزاع عقار مملوك للغير، أن يكون الإنتزاع مقترنا بالخلسة أو بطرق تدليسية.

أولاً: إنتزاع عقار مملوك للغير

لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يتم التعدي على عقار وأن يكون هذا العقار مملوكاً للغير، ويقصد بالإنتزاع ذلك السلوك الإيجابي المترجم في الأخذ بالقوة وبعنف دون رضا المالك، وقد تتداخل الألفاظ بين الإنتزاع بالقوة في جريمة التعدي على الملكية العقارية، وبين نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث أن الهدف من نزع الملكية للمنفعة العامة هو تحقيق المصلحة العامة والقائم به هو السلطة المختصة، تحت ضوابط صارمة يؤدي تخلفها إلى إلغاء قرار نزع الملكية.

غير أن إنتزاع عقار مملوك للغير يكون من تخطيط الجاني، ولا يشترط أن يقوم هو بالفعل، بل يمكن أن يسخر غيره، لنكون في هذه الحالة أمام الشريك في الجريمة، بل يمكن أن يكون المنتزع شخص معنوي، حيث يشترط أن تنتقل حيازة العقار إلى من قام بالإنتزاع و يبقى هو وشريكه في العقار محل الإنتزاع بهدف تملكه⁽¹⁾، وتتحقق الحيازة بما يفيد انتقالها إلى المنتزع، ومثال ذلك أن يدخل المنتزع مسكنا ويغلق الباب وراءه ويبقى فيه ويكون الدخول غير مشروع أي بدون رضا المجني عليه.

بمفهوم المخالفة، فإن تم الدخول برضا مالك العقار، كأن يسلمه مفاتيح المسكن ويدخل دون خلسة ولا تدليس فينتفي الإعتداء المنصوص عليه في المادة 386 ق.ع.ج ويستوي أن يكون العقار محل الإعتداء مبنيا أو ليس مبنيا، كما يستوي أن يكون مملوكا لشخص طبيعي أو لشخص معنوي، فالمعيار هو الإعتداء على عقار مملوك للغير.

غير أن العقارات المهملة من طرف ملاكها وفي حالة حيازتها من طرف أشخاص آخرين قد يشكل تعديا على الملكية العقارية إذا لم يتنازل صاحب العقار المهمل عن الملكية، أما إذا تنازل مالكه عن الملكية وحازه شخص آخر بنية التملك فلا جريمة فيه لإنعدام عنصر الخلسة والتدليس، ولأن الحائز الجديد يريد كسب ملكية العقار وفقا لأحكام التقادم المنصوص عليه في القانون المدني.

من شروط تحقق جريمة التعدي على الملكية العقارية أيضا، أن يكون العقار محل الإعتداء مملوك للغير وقت القيام بفعل الإعتداء، ويقصد بملك الغير أن يكون صاحبه قد اكتسبه بسند رسمي مشهور أو أن يمارس الحائز حيازة صحيحة على العقار.

أدى المصطلحين المختلفين في المعنى في المادة 386 ق.ع.ج الذين أوردهما المشرع في النصين العربي و الفرنسي إلى تذبذب فكرة الحماية العقارية، حيث أورد في النص العربي

(1) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص13.

عبارة "إنتزاع الملكية"، وفي النص الفرنسي مصطلح "Déposséder" وهو ما يفيد منع الملكية، إلى أن تدخل القضاء ليفك اللبس عن هذه المسألة بموجب قرار صادر عن المحكمة العليا يفيد بعدم قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية إلا عند التعدي على الحيازة⁽¹⁾، وجاء في قرار آخر أن الحق في اللجوء إلى القضاء لا تثبت إلا للمالك وحده.⁽²⁾

إختلف القضاء بدوره حول تحديد مفهوم ملك الغير في هذه الجريمة، فقد ذهب رأي بموجب قرار صادر عن المحكمة العليا حول تفسير ملك الغير أن المراد به حماية المالك الذي بيده سند رسمي.⁽³⁾

كما ذهب رأي آخر بموجب قرار آخر عنها يفيد أن ملك الغير ليس المقصود به الملكية الحقيقية، إنما يقصد بها الملكية الفعلية والتي تشمل الحيازة القانونية.⁽⁴⁾

ثانيا: إقتران الإنتزاع بالخلسة والتدليس

في ظل غياب تعريف قانوني للخلسة و التدليس في هذه الجريمة بالرغم من أهميته إلا أن الفقه تكفل بذلك، حيث عرف الخلسة المنصوص عليها في ق.ع.ج على أنها الإستيلاء على الشيء أو نزع الحيازة ممن يمتلك ذلك الشيء دون رضاه او دون علمه، فإذا إقرنت الخلسة مع الإنتزاع يصبح المعنى هو سلب المالك حيازته للعقار فجأة دون علمه ورضاه.⁽⁵⁾

أما عن التدليس فقد نص عليها المشرع في نص المادة 372 ق.ع.ج وهي حالات واردة على سبيل الحصر:

-
- (1) قرار رقم 70، صادر في 02 فبراير 1998، عن الغرفة الجنائية الثانية، المجلة القضائية عدد 02 لسنة 1998.
- (2) قرار رقم 141، مؤرخ في 14 فبراير 1989، المجلة القضائية، العدد 03، لسنة 1990 ص 265.
- (3) قرار رقم 75919، مؤرخ في 02 نوفمبر 1991، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1991، ص 214.
- (4) بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالإجتهد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 146.
- (5) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 24.

- إستعمال طرق إحتيالية.
- أن تؤدي الطرق الإحتيالية أو الأكاذيب إلى التصرف في مال أو منقول ليس ملكا للجاني وليس له الحق في التصرف فيه.
- إتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة.

وعليه ومن خلال قرارات المحكمة العليا⁽¹⁾ نجد أن مفهوم التدليس الوارد في المادة 386 ق.ع.ج في جريمة الإعتداء على الملكية العقارية يقتضي توافر 03 عناصر:

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار: يعني ذلك صدور حكم نهائي بموجبه يتم الفصل في الملكية أو تكريس الحيازة في حالة الإعتداء عليها، أو أمر صادر من قاضي الأمور المستعجلة دون الفصل في الموضوع أو المساس بأصل الحق، يضاف إلى ذلك دعوى الطرد من السكن الوظيفي بعد انتهاء علاقة العمل، ودعوى طرد الشاغل الذي يشغل العقار بدون حق.
- إتمام إجراءات التنفيذ و التبليغ: المتمثلة في مباشرة التنفيذ والتبليغ بطريقة صحيحة من طرف محضر قضائي، و التنفيذ بطريق ودي أولاً، فإن لم يستجب المحكوم عليه يلجأ إلى إجراءات التنفيذ الجبري، غير أنه إن لم يتم تنفيذ الحكم بالطرد وبقي المحكوم عليه شاغلا العقار، فهذا ليس من قبيل التعدي على الملكية العقارية.
- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها: حيث يصدر حكم ضده بالطرد من العقار الذي يشغله، ويتم مباشرة إجراءات التنفيذ والتبليغ، لكنه يعود مرة أخرى إلى احتلال ذلك العقار.

(1) مرجع نفسه، ص28.

الفرع الثاني

الجزء المقرر لجريمة الإعتداء على الملكية العقارية

تتحقق الجريمة بتوافر أركانها المتمثلة في الركن الشرعي والذي هو ذلك النص القانوني الذي يجرم ويعاقب عن سلوك معين، الركن المادي وهو ذلك السلوك الإيجابي المجرم والمعاقب قانونا، إضافة إلى الركن المعنوي الذي يعني أن يكون الجاني قاصدا انتزاع ملكية الغير أو المساس بحيازته الصحيحة، ولا بد أن يكون الجاني عالما بوجود العقار تحت حيازة أو ملكية المجني عليه.

كذلك يجب أن يكون الجاني أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية أي لتحمل العقوبة المقررة في المادة 386 ق.ع.ج.⁽¹⁾، غير أن هذه المادة في فقرتها الثانية أوردت ظروفًا مستقلة عن أركان الجريمة تؤدي إلى تشديد العقوبة دون تغيير في الوصف الجنائي.

أولا: ظروف التشديد

تناولت المادة 386 ق.ع.ج ستة عناصر يؤدي توافر إحداها إلى جانب فعل الإنتزاع المقترن بالخلسة والتدليس إلى مضاعفة العقوبة وهي:⁽²⁾

- **ظرف الليل:** لم يتطرق القانون إلى تعريف الليل ولا تحديد زمانه تاركا المهمة للفقهاء الذي اختلف حول مقصوده، فهناك من يرى أنه عبارة عن فترة الظلام تتعذر فيه الرؤية مما يجعل الفرد بحاجة إلى الاستعانة بالضوء الإصطناعي، وهناك من يعتمد على قانون الإجراءات الجزائية في المادة 47 منه التي تحدد فترة مباشرة إجراء التفتيش بين الخامسة صباحا إلى الساعة الثامنة ليلا.

(1) بوزيان عياشي، العروسي أحمد، وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة بين التشريع واجتهاد المحكمة العليا، جامعة سعيدية، المركز الجامعي تيسمسيلت، د س ن، ص 5. <https://www.asjp.cerist.dz> أطلع عليه في 2021/05/01 على ساعة 18:00.

(2) المادة 386 من الأمر رقم 156-66، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

غير أن المعروف لدى كافة الناس أن فترة الليل هي الفترة التي تأوي فيها الناس إلى الراحة مما يساعد الجاني على تنفيذ عملياته الإجرامية، حيث أن استغلال ظرف الليل كوقت تسود فيه السكينة واطمئنان الضحية من شأنه أن يجعل تشديد العقوبة أمرا مستساغا.⁽¹⁾

- **التهديد:** وهو إكراه معنوي يتحقق بإنذار الشخص أن خطرا جسيما سوف يلحق به أو بشخص عزيز عليه، ونظرا لما تترتب عليه من آثار فقد جرمه المشرع الجزائري في المواد من 284 إلى 287 ق ع، وله وجهان، كتابي يكون بواسطة محرر كتابي يتضمن رسما، رمزا، شعارا في دلالاته لا اختلاف فيه أنه تهديد مع وجوب أن يكون جديا وليس مزاحا، غير أن التهديد اللفظي، فهو أقل وطأة من الكتابي، إذ غالبا من يصدر من شخص في لحظة غضب أو نقاش حاد.⁽²⁾
- **العنف:** يقصد بها أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم في جسم الإنسان، بغض النظر عن درجة خطورته ودرجة عجز الضحية.
- **التسلق:** هو دخول المساكن المسوّرة من دون الأبواب المعدة للدخول منها، حيث يكون تسلقا، استعمال السلم، القفز على الجدران، الدخول من النافذة، كما يتحقق التسلق إذا دخل الجاني من الباب وخرج من السور وهو ما تطرقت إليه المادة 357 ق.ع.ج.⁽³⁾
- **الكسر:** هو الطريق غير المؤلوف للدخول مع استعمال العنف على أن يكون قبل التعدي على ملكية الغير أو أثناء ذلك.⁽⁴⁾
- **التعدد وحمل السلاح:** فالتعدد هو وقد تناولته المادة 356 ق.ع.ج بوصفها كسرا فتح أي جهاز من أجهزة القفل بالقوة أو الشروع في ذلك سواء بكسره أو إتلافه أو بأية طريقة

(1) بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، ص 131.

(2) مرجع نفسه، ص 130.

(3) المادة 357 من الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

(4) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 36.

أخرى، مما يسمح لأي كان بالدخول إلى مكان مغلق أو الإستيلاء على شيء موجود في المكان المقفول، سواء كانت أثاثا أو وعاءا مقفولا.⁽¹⁾

إثنان فأكثر من الجناة، ويعتبر التعدد ظرفا مشددا حتى ولو توقفت الجريمة عند الشروع⁽²⁾، ويستخلص من طرف المحكمة طبقا لما يطرح عليها من وقائع، فيجب أن يكون هناك تفاهم مسبق على التعدد، فإن صادف وأن إلتقى الجناة في مكان الجريمة، فذلك ليس تعددا⁽³⁾، أما حمل السلاح فهو حمل تلك الأدوات المستخدمة للتعدي والتي من شأنها أن تلحق ضررا بالجسم وهي على نوعين، نوع ليس سلاحا بطبيعته مثل المقص و يجوز حمله دون رخصة، ونوع يعد سلاحا بطبيعته، سواء كان ناريا كالمسدس، أو سلاحا أبيضاً كالسكين، ولا يجوز حمله إلا برخصة من السلطة الإدارية المختصة، ويعتبر حمل السلاح أثناء التعدي على الملكية العقارية ظرفا مشددا سواء تم إستعماله أم لا.

ثانيا: العقوبة المقررة لهذه الجريمة

العقوبة هي الجزاء القانوني الذي يوقعه القانون على الذي ثبتت في حقه الجريمة ونظرا لخطورتها على الأفراد وحياتهم، فقد أحاطها المشرع بضمانات مثل مبدأ شرعية العقوبة، مبدأ شخصية العقوبة والمساواة وغيرها.

فجريمة الإعتداء على الملكية العقارية هي جنحة يعاقب عليها القانون بالغرامة والحبس طبقا للمادة 386 ق.ع.ج.

فإن كانت من الجنح البسيطة تكون العقوبة المقررة بشأنها هو الحبس والغرامة، ويعرف الحبس على أنه تقييد للحرية وسلب لها لمدة معينة⁽⁴⁾، وهي عقوبة رادعة تمس الحريات الفردية لذلك يشترط توقيعها من السلطة المختصة، وهي العقوبة المقررة في مادة

(1) المادة 356 من الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

(2) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص36.

(3) مرجع نفسه. ص 36

(4) يبعع إلهام، مرجع سابق، ص134.

الجنح والمخالفات، وباعتبار جريمة الإعتداء على الملكية العقارية جنحة، فعقوبتها تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات، وغرامة تتراوح بين 20000 إلى 100000 دج، مما يجعل هذا النص يتوافق مع نص المادة الخامسة من نفس القانون الذي ينص على اعتبار الجريمة جنحة إذا كانت عقوبتها بين شهرين إلى خمس سنوات.⁽¹⁾

أما إن ارتكبت الجريمة في ظل ظروف التشديد، فتكون العقوبة أكثر شدة وقسوة، إذ تكون بالحبس من سنتين إلى 10 سنوات وبنفس الغرامة المقررة للجنح البسيطة.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قد جمع عقوبة الحبس والغرامة في الجنح البسيطة أو في ظل ظروف التشديد، وترك السلطة التقديرية للقاضي الجزائري في الحكم بإحدهما أو بكلاهما.⁽²⁾

المطلب الثاني

جريمة إنتهاك حرمة مسكن

تعد جريمة إنتهاك مسكن فعلا معاقبا عليه من القانون، سواء ارتكبت من طرف شخص عادي أو موظف عمومي، فإن كان الفاعل هو شخص عادي فهو يخضع للمادة 295 من ق.ع.ج أما إن كان الفاعل هو موظف عمومي فهو منصوص عليه في المادة 135 ق.ع.ج تحت عبارة جريمة إساءة إستعمال السلطة.

هاتين الجريمتين هما صورتان للتعدي على الحياة الخاصة للأشخاص عن طريق الدخول إلى مساكن في غير الأحوال التي يسمح بها القانون، حيث يقوم الشخص العادي بالدخول فجأة أو إقتحام منزل الغير، أما عن الموظف، فيستعمل السلطة التي خولها القانون له للتعدي على حرمة المسكن والدخول إليه دون موافقة صاحبه، حيث لولا

⁽¹⁾ المادة 05 من الأمر رقم 66-156 المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

⁽²⁾ الفاضل خمار، مرجع سابق، ص46.

السلطة والصفة التي يتمتع بها في إطار وظيفته لما سمح له صاحب المسكن بالدخول وعليه فهذه الصفة هي التي شلت إرادة صاحب المسكن.⁽¹⁾

نصت الدساتير الجزائرية على ضمان الحماية القانونية لحرمة المسكن، وحرمت إنتهاك المساكن، ومنعت التفتيش إلا بموجب القانون مع وجوب وجود إذن مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة.⁽²⁾

والمسكن يقصد به المكان الذي تمارس فيه الحياة الخاصة⁽³⁾، أما عن الإنتهاك في إطار هذه الجريمة هو الدخول بالقوة أو بالتهديد.

غير أن المشرع الجزائري بموجب المادتين⁽⁴⁾ 295 و135⁽⁵⁾ من ق.ع.ج فقد فرق بين صفة الجاني في جريمة إنتهاك حرمة المسكن و الذي قد يكون مواطن عادي أو موظف عمومي.

وعليه سنحاول التفصيل أكثر في هذه الجريمة بنتناول أركانها (الفرع الأول) ثم ننتقل إلى دراسة العقوبات المترتبة عن إرتكابها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أركان جريمة إنتهاك حرمة مسكن

تتمثل جريمة إنتهاك حرمة مسكن مثلها مثل الجرائم الأخرى، في الركن المادي والركن المعنوي، إضافة إلى الركن الشرعي.

فالركن المعنوي هي تلك الإرادة الإجرامية أو القصد الجنائي الذي يتجه نحو تحقيق النتيجة الإجرامية، وقد إعتبر الفقه حتى الدخول إلى المسكن بناء على تعليمات رئاسية معاقب عليه، ومثال ذلك فتح مسكن من طرف عامل بناء على أمر تلقاه من رئيسه.

⁽¹⁾ محمد نذير عماري، مرجع سابق، ص 67.

⁽²⁾ بوعمرىون أمينة مرجع سابق، ص 93.

⁽³⁾ الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 48.

⁽⁴⁾ المادة 295 من الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

⁽⁵⁾ المادة 135، مرجع نفسه.

أما عن الركن المادي لهذه الجريمة، فهو السلوك الإيجابي الذي يأتي به الجاني، أي الدخول إلى مسكن الغير من طرف الجاني أو إستعمال السلطة للدخول إلى مسكن الغير بالنسبة للموظف العمومي، وبإستقراء المادة 295 ق.ع.ج نستخلص وجود عناصر يتوفر عليها الركن المادي والمتمثلة في:

أولاً: دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن

عرفت المادة 355 ق.ع.ج⁽¹⁾ المنزل بكل مكان يتخذ كمحل إقامة للشخص سواء بصفة دائمة أو مؤقتة، وبتعبير آخر، فهو المكان الذي تمارس فيه الحياة الشخصية، ولا يشترط أن يكون المحل مسكوناً بل يكفي أن يكون معداً للسكن، كما لا يشترط أن يكون المواطن مالكا بل يكفي أن يكون شاغلاً.⁽²⁾

يجب أن يكون الدخول إلى المنزل بإستعمال الخديعة، أي بدون رضا من يسكنه و يستوي أن يكون الدخول إلى المنزل أو إلى أحد لواحقه، كالحديقة، السطح، كما يستوي أن يكون الدخول إلى منزل تابع لمواطن جزائري أم لشخص أجنبي.⁽³⁾

ثانياً: أن يقترن الدخول بعدم رضا شاغل المسكن

تعاقب المادة 295 ق.ع.ج كل من إعتدى على حرمة المسكن بالدخول إليه بإستعمال الفجأة و الخديعة، أي بدون رضا من يشغل المسكن المعتدى على حرمة، فبمفهوم المخالفة، إن كان الدخول برضا شاغل ذلك المسكن، فهذا يعدم فكرة الإعتداء.

ثالثاً: أن يكون مرتكب الفعل شخصاً أجنبياً عن شاغل المنزل

الشخص الأجنبي هو الشخص غير المالك ولا الشاغل ولا الحائز، ويستوي أن يكون الأجنبي جزائرياً أو أجنبياً فالعبرة ليس بالجنسية.⁽⁴⁾

(1) المادة 355، الأمر رقم 66-156، المتضمن ق.ع.ج، مرجع سابق.

(2) أدرار كاهنة، تربي يسرية، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014، ص 60.

(3) بوعمرينون أمينة، مرجع سابق، ص 40.

(4) خطوي مسعود، مرجع سابق، ص 33.

غير أنه من الطبيعي أن يدخل شاغل المنزل أو المقيم معه إلى المسكن، ففيه يمارس هؤلاء حياتهم الخاصة.

الفرع الثاني

جزاء التعدي على حرمة مسكن

المسكن هو المكان الذي يطمئن إليه الإنسان ويمارس فيه حياته الشخصية بكل راحة وسكينة، والمساس بهذا المكان تترتب عليه آثار على نفسية، فيتولد في داخله شعور اللأمن و القلق جراء الإعتداء على أكثر الأماكن التي يفترض به أن يحس فيها الإنسان بالأمن.

وبموجب المادة 295 ق.ع.ج قرر المشرع لهذه الجريمة عقوبة الحبس والغرامة، كما قررت المادة 135 من نفس القانون عقوبات للموظف الذي يسيء إستعمال سلطته، حيث يدخل الموظف العمومي بإستعمال صفته⁽¹⁾ كفرد من رجال القوة العمومية أو من هم في حكمهم إلى منزل أو محل مسكون أو معد للسكن دون رضا من شاغل ذلك المسكن، وخارج الحالات المقررة قانونا ودون إحترام الإجراءات والتوقيت المنصوص عليهما قانونا، ويستثنى من ذلك إذا طلب منه صاحب المسكن الدخول كأن يسمع أحد أفراد القوة العمومية نداء إستغاثة صادرة من أحد المساكن.

أولا: العقوبة المقررة للمعتدي على حرمة المسكن

تبعا للفقرتين الأولى والثانية من المادة 295 من ق.ع.ج، يتم تكييف هذه الجريمة جنحة بسيطة معاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة تتراوح بين 20000 إلى 100.000 دج، هذا بهدف حماية الأفراد وممتلكاتهم المكفولة دستوريا.⁽²⁾

(1) محمد نذير عماري، مرجع سابق، ص 70.

(2) أدرار كاهنة، تركي يسرية، مرجع سابق، ص 62.

أما عن الموظف، فتتنص المادة 135 ق.ع.ج على صورة واحدة، هي الجريمة العادية والمعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنة، وبغرامة من 20000 إلى 100.000 دج، مع إمكانية تشديد العقوبة إذا مسّ هذا الفعل بالحريات الفردية.

ثانياً: ظروف التشديد

تتمثل ظروف التشديد بالنسبة لجنحة الإعتداء على حرمة مسكن في التهديد والعنف طبقاً للمادة 295 ق.ع.ج وعليه فقد خصّ المشرع هذه الجنحة بظرفين لتشديد العقوبة، وجعل العقوبة المقررة لجنحة الإعتداء على حرمة مسكن في ظل هذين الظرفين، الحبس من خمس إلى عشر سنوات وغرامة تتراوح بين 20000 إلى 100.000 دج مع الإبقاء على وصفها الجنائي غير أنه في حالة كان الفاعل موظفاً فالمشرع في المادة 107 ق.ع.ج⁽¹⁾ نص على إمكانية التغيير من وصفها الجنائي من جنحة إلى جناية إذا مسّ الموظف بحرية الأفراد وحقوقهم الوطنية و تشدد العقوبة بالحبس من خمس إلى عشر سنوات.⁽²⁾

(1) المادة 107 من الأمر رقم 66-156، مرجع سابق.

(2) الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 57.

جدول لبعض الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة

النص القانوني	العقوبة المقررة	التكييف	الجريمة
المادة 417 من ق.ع.ج	حبس من شهرين إلى سنة غرامة بين 20 ألف إلى 100 ألف دج	جنحة	نقل وإزالة الحدود
المادة 405 من ق.ع.ج	حبس من 06 أشهر إلى 03 سنوات. غرامة بين 20 ألف إلى 100 ألف دج	جنحة	حرق ملك الغير بدون قصد
المادة 406 من ق.ع.ج	حبس من 05 سنوات إلى 10 سنوات غرامة بين 500 ألف إلى مليون دج	جنحة	التخريب العمدي لجزء من عقار
المادة 396 من ق.ع.ج	من 10 إلى 20 سنة سجن	جناية	حرق المباني غير المسكونة

الخاتمة

لما كان المقصود من الحماية الجزائية دفع الإعتداء كيفما كان بما توفره السبل المشروعة قانونا، فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية تشكل مسلكا قانونيا فعالا من خلال الدور الذي تلعبه في حماية مالك العقار وحقوقه التي يمارسها عليه، هذا ما يؤدي بنا إلى الخوض في أهم الإستنتاجات التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة العلمية، ناهيك عن بعض الإقتراحات التي سوف نقدمها.

1/ النتائج

- الحماية الجزائية للملكية العقارية مكفولة للملكية الوطنية عمومية كانت أم خاصة والملكية الوقفية والملكية الخاصة.
- الحماية الجزائية تشمل العقار بطبيعة والعقار بالتخصيص على حدّ السواء.
- يتوسع مفهوم الملكية العقارية المحمية جزائيا ليشمل ملكية العقار والحقوق العقارية أي ملكية الرقبة وحق الإنتفاع والإستعمال والسكن بمفهوم القانون المدني وملكية حق الرقبة وحق الإنتفاع بمفهوم قانون المستثمرات الفلاحية وقانون التوجيه العقاري.
- تشمل الحماية الجزائية ملكية العقار الحقيقية وحيازته المشروعة القانونية.
- حماية الحائز الفعلي تكون حتى في مواجهة المالك غير الحائز تطبيقا لمبدأ عدم جواز إقتضاء الشخص حقه بنفسه، وحفاظا على الوضع الظاهر.
- الوقف شخصية معنوية أين تكون ملكية الرقبة لله عز وجل، وحق الإنتفاع للموقوف عليهم.

- عدم إتمام المسح العقاري العام للأراضي بكل أصنافها حال دون التطبيق الفعال والجيد للأحكام المتعلقة بالجرائم الماسة بالعقار.
- غموض بعض النصوص القانونية وخاصة النص المجرم للتعدي على الملكية العقارية و هو نص المادة 386 من قانون العقوبات مما يؤثر في ميزان العدالة في البلاد نظرا لإختلاف التفسيرات، فيدان شخص من أجل تهمة التعدي على الملكية العقارية في جهة في حين يبرأ شخص آخر في جهة أخرى من أجل نفس الوقائع.
- عدم تعديل المادة 386 من قانون العقوبات بما يتوافق مع النصوص القانونية الصادرة التي أتت بأحكام جديدة منها: حق الإنتفاع الدائم، وحياسة العقار عن طريق الإستصلاح وإكتسابها بموجب عقد شهرة أو عن طريق شهادة الحياسة.

الإقتراحات

- أول شيء نقترح إضفاء تعديل على نص المادة 386 من قانون العقوبات لنتناول بوضوح العقار بالتخصيص وأيضا الحياسة الجديدة بالحماية، بدلا من حصر الحماية في الملكية العقارية الثابتة بموجب سند رسمي.
- منح دور للنيابة العامة في إطار الحماية الجزائية للملكية العقارية من خلال تمكينها من إتخاذ تدابير جزائية في شكل إستعجالي بموجب أمر قضائي تحفظي يتم الفصل فيه خلال فترة وجيزة من طرف قاضي الموضوع، وأن تجعل خلال هذه المدة الحياسة في يد حارس قضائي إلى حين الفصل النهائي في النزاع.
- تعديل المادة 386 بشكل يجعل الجريمة قائمة بمجرد التعدي على الملكية العقارية مهما كانت الوسيلة وجعل عنصري الخلسة والتدليس ظرفي تشديد.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ/الكتب

- 1-أحمد علي الخطيب، الوقف والصايا، الطبعة الثانية، مطبعة بغداد، 1978.
- 2-الإمام أبو زهرة محمد، محاضرات في الوقف، الطبعة 02، دار الفكر العربي، القاهرة 1989.
- 3-الغوثي بن ملحمة، قواعد وطرق الاثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 4-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، درا هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 5-بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات مدعم بالإجتهد القضائي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 146.
- 6-بوشناقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006.
- 7-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
- 8-حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة 2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- 9-حسن رابح، خلوة إيهاب، النظام القانوني للأموال الوطنية في ظل دستور 1989، د د ن الجزائر، 1996.

- 10-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 11-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003.
- 12-خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، قصر الكتاب، البلدة، 2005.
- 13-دردوس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، الجزء الأول، د. د. ن. قسنطينة، د. س. ن.
- 14-زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2007.
- 15-صطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، منشأة المعارف الإسكندرية، 2000.
- 16-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عامل الإثبات، آثار الإلتزام، دار النهضة العربية، دط، القاهرة، 1967.
- 17-علي فيلاي، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، الطبعة 3، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
- 18-عدي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف لإسكندرية، 1992.
- 19-عبد الرزاق احمد السنهوري، حق الملكية، ج8، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1968.

- 20- عبد العزيز محمودي، أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة 2، منشورات بغداددي، 2010.
- 21- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحداث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 22- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الاردني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.
- 23- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، د.س.ن.

ب/ الرسائل والمذكرات

1/ رسائل الدكتوراه

- النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية، في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017.
- رحيمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

2/ مذكرات الماجستير

- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بن قايد، تلمسان، 2011.

- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007.
- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
- خوادجية سميحةحنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2008.
- خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
- رفيقة صرداوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الادارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- زرار عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة " في النظام القانوني الجزائري"، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، مذكرة الماجستير، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي شيخ العربي التبسي، 2006.
- صوراية زردوم بن عمارة، النظام القانوني للأموال الوقفية في الجزائر، مذكرة الماجستير كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- يحياوي لعلی، حماية المقدسات الدينية عند الدول غير الإسلامية" دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجنائي العام"، مذكرة الماجستير، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.

3/ مذكرات الماجستير

- أدرار كاهنة، تركي يسرية، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014.
- بوعمرىون أمينة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016.
- جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، مذكرة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017.
- محمد نذير عماري، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة الماجستير، تخصص قانون الجنائي للأعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014.
- محمد عبد الجليل، جريمة التجمهر وقطع الطريق العمومي، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2015.

4/ مذكرات معهد القضاء

- تونسي ليلة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 15، 2007.
- سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 16، 2005.

ج/ المقالات العلمية

- 1-جميلة جبار، الشهادات التوثيقية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، تصدر عن كلية الحقوق، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2012.

2-محمد رضا خان، حجية السندات الرسمية، مجلة المنتدى القانوني، تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، الجزائر، العدد 07، افريل 2010.

د/ النصوص القانونية

1/ الدستور

-دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، المتعلق بنص تعديل الدستور، (ج.ر.ج. عدد 09)، الصادرة في 01 مارس 1989، المعدل والمتمم.

- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، (ج، ر، ج، ج عدد 76) الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

2/ النصوص التشريعية

-أمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، (ج.ر.ج. عدد 49)، الصادر في 11 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 06 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، (ج.ر.ج. عدد 78)، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

-أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، (ج.ر.ج. عدد 92) الصادرة في 18 نوفمبر سنة 1975.

- قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، (ج.ر.ج. عدد 24) الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984، معدل ومتمم.

- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر.ج.ج عدد 21) صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
- قانون رقم 83-83 المؤرخ في 13 غشت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، (ج.ر.ج.ج، عدد 34)، صادر بتاريخ 17 غشت 1983 (ملغى).
- قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، (ج.ر.ج.ج، عدد 26)، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.
- قانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، (ج.ر.ج.ج، عدد 21)، صادرة 08 ماي 1991، معدل ومتمم.
- قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج.ج عدد 49)، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم.
- قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج.ر.ج.ج، عدد 52) الصادرة في 02 ديسمبر سنة 1990، معدل ومتمم.
- قانون رقم 14-05 مؤرخ في 24 فبراير سنة 2014، يتضمن قانون المناجم (ج.ر.ج.ج عدد 18) الصادرة في 30 مارس سنة 2014.

3/ النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (ج.ر.ج.ج عدد 30)، صادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، (ج.ر.ج.ج، عدد 60) الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991، معدل ومتمم.
- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، (ج.ر.ج.ج، عدد 46) الصادر في 06 أكتوبر 1993، ولقد الغي بموجب الامر رقم 03-01

مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، (ج.ر، ج.ج عدد 47)، الصادر في 22 أوت 2001.

هـ/ الإجهادات القضائية

1-قرار رقم 141، مؤرخ في 14 فبراير 1989، المجلة القضائية، العدد 03، لسنة 1990.

2-قرار رقم 75919، مؤرخ في 02 نوفمبر 1991، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1991.

3-قرار رقم 70، صادر في 02 فبراير 1998، عن الغرفة الجنائية الثانية، المجلة القضائية عدد 02 لسنة 1998.

و/ المحاضرات

1-عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الاراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

2-مقراني جمال، محاضرات ألقيت على طلبة سنة اولى ماستر، تخصص القانون الجنائي للاعمال، مقياس القانون الخاص معمق، 2013.

ي/ مواقع الأنترنت

بوزيان عياشي، العروسي أحمد، وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة بين التشريع واجتهاد المحكمة العليا، جامعة سعيدة، المركز الجامعي تيسمسيلت، د س ن.

أنظر <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/124514> أطلع عليه في 2021/05/01

على الساعة 18:00.

ثانياً: مراجع باللغة الفرنسية

1/ RAHMANI (Ahmed) ، Les biens publics en droit algérien ، Editions Internationales.

Alger ، 1996 .

2/ Stéphane pied lièvre (publicité foncière) , traité de droit. Civil ، D.E.L.A ، Liban ، 2009.

الفهرس

02	<u>مقدمة</u>
06	الفصل الأول: الملكية العقارية محل الحماية الجزائية
07	المبحث الأول: تقسيمات الملكية العقارية
08	المطلب الأول: الملكية العقارية الوطنية والوقفية
09	الفرع الأول: الملكية العقارية الوطنية
09	أولا: الملكية العقارية الوطنية العمومية
10	ثانيا: الملكية العقارية الوطنية الخاصة
11	(1) التعريف الفقهي للملكية العقارية الوطنية الخاصة
11	(2) الأساس القانوني للملكية العقارية الوطنية الخاصة
12	(3) التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة
12	أ/ معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة لتملك الخاص
12	ب/ معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام
13	الفرع الثاني: الملكية العقارية الوقفية
14	أولا: الأساس القانوني للوقف في التشريع الجزائري
14	ثانيا: أنواع الوقف
15	ثالثا: أركان الوقف
15	(1) الواقف
16	(2) محل الوقف
17	(3) صيغة الوقف
17	(4) الموقوف عليه
18	المطلب الثاني: الملكية العقارية الخاصة
18	الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة
19	أولا: تحديد المقصود بالملكية العقارية الخاصة

20	ثانيا: خصائص الملكية العقارية الخاصة
20	(1) الملكية حق عيني
21	(2) الملكية حق جامع ومانع
21	(3) الملكية حق دائم
21	الفرع الثاني: نطاق سلطات اللكية العقارية الخاصة
24	المبحث الثاني: إثبات الملكية العقارية
25	المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة
25	الفرع الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية
26	أولاً: تعريف المسح العقاري
27	ثانيا: خصائص المسح العقاري
28	الفرع الثاني: الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية العقارية
28	أولاً: التعريف بالدفتر العقاري
29	ثانيا: البيانات الواجب توفرها في الدفتر العقاري
30	ثالثاً: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
31	المطلب الثاني: إثبات ملكية العقارية في الأراضي الغير المسوحة
31	الفرع الأول: السند العرفي المثبت للملكية العقارية
32	أولاً: تعريف فالسند العرفي
32	ثانيا: شروط صحة السند العرفي
34	ثالثاً: حجية السندات العرفية في إثبات الملكية
35	الفرع الثاني: السند الرسمي المثبت للملكية العقارية
35	أولاً: تعريف السند الرسمي
36	ثانيا: شروط صحة السندات الرسمية
36	ثالثاً: أصناف السندات الرسمية

39	الفصل الثاني: آليات تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية
40	المبحث الأول: تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية العامة
40	المطلب الأول: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية
41	الفرع الأول: المخالفات والجرح الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية
41	أولا: المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية
41	(1) المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية المنصوص عليها في ق.ع.ج
42	أ/ مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منها
43	ب/ مخالفة عرقلة الطريق العام
44	(2) خوصصت المخالفات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية
44	أ/مخالفة الحرث أو الزرع في أملاك الغابية الوطنية دون رخصة
45	ب/ جريمة ترك بئر أو رواق أو خندق دون رخصة
46	ثانيا: الجرح الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية
46	(1) جنحة تخريب الغابات
48	(2) جنحة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة
50	الفرع الثاني: الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية
50	أولا: جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة
52	ثانيا: جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة
53	المطلب الثاني: الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية
54	الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس اماكن العبادة
56	الفرع الثاني: جريمة إستغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية
58	المبحث الثاني: تكريس الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
59	المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية

61	الفرع الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية
61	أولاً: إنتزاع عقار مملوك للغير
63	ثانياً: إقران الإنتزاع بالخلسة والتدليس
65	الفرع الثاني: الجزاء المقرر لجريمة الإعتداء على الملكية العقارية
65	أولاً: ظروف التشديد
67	ثانياً: العقوبة المقررة لهذه الجريمة
68	المطلب الثاني: جريمة إنتهاك حرمة مسكن
69	الفرع الأول: أركان جريمة إنتهاك حرمة مسكن
70	أولاً: دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن
70	ثانياً: أن يقترن الدخول بعدم رضا شاغل المسكن
70	ثالثاً: أن يكون مرتكب الفعل شخص أجنبياً عن شاغل المنزل
71	الفرع الثاني: جزاء التعدي على حرمة مسكن
71	أولاً: العقوبة المقررة للمعتدي على حرمة المسكن
72	ثانياً: ظروف التشديد
73	جدول لبعض الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة
75	خاتمة
78	قائمة المراجع

الحماية الجزائية للملكية العقارية

ملخص المذكرة

يعتبر العقار عامّةً والملكية العقارية على وجه الخصوص أساس الحياة الإجتماعية والإقتصادية، لذلك حرص المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة على تنظيم وحماية الملكية العقارية.

نضم المشرع الجزائري الأحكام العامة للملكية العقارية في دستور الجمهورية لسنة 2020 وكذا في بعض القوانين الخاصة، حيث تم تصنيفها إلى ملكية عقارية وطنية ووقفية وخاصة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد وضع آليات قانونية تسمح بحماية الملكية العقارية جزائيا هذا من خلال تجريم كافة أنواع التعدي عليها إما في قانون العقوبات إما في بعض القوانين الخاصة، وكذا إعتبار عنصر إثبات ملكية العقار من العناصر المكونة لأغلب الجرائم الواقعة على الملكية العقارية.

La protection pénale de la propriété immobilière

Résumé du mémoire

Les biens immobiliers en générale et la propriété immobilière en particulier sont considérés comme étant la base de la vie sociale et économique, c'est pour cela que le législateur algérien a tenu, comme d'autres législations du droit comparé, à réglementer et la protection des biens immobilières.

Le législateur algérien a inscrit les dispositions générales de la propriété foncière dans la constitution de 2020, ainsi que dans certaines text de lois spécifiques, ou elle a été classée en biens immobilière nationaux ,de waqf et privés d'une part, et d'autre part, il a établi des mécanismes juridiques qui permettent la protection pénal de la propriété immobilière, en incriminant tous les types d'infraction soit dans le code pénal, soit dans certaines lois spéciales, ainsi qu'en considérant l'élément de prouver la propriété d'un bien, immobilier parmi les composants de la plupart des crimes contre les biens immobiliers.