

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
*Ministry of High Education and Scientific Research*  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج  
*University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba*  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
*Faculty of Law and Political Sciences*



مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: تهيئة وتعمير  
الموسومة بـ:

**جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة  
في التشريع الجزائري**

تحت إشراف  
البروفيسور / فرشة كمال

إعداد الطالبين:  
بن سلهوب موسى  
نهار عماد

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د/ خوضري محمد
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	أد/ فرشة كمال
ممتحنا	أستاذ محاضر "أ"	د/ ماني عبد الحق

السنة الجامعية: 2023/2022

\* الملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في .....  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المصفي أ. مفلح،

المعهد (أ): جامعة سطيف الصنف: طالب، أستاذ، باحث طالمة  
الجامع (ب): لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1869302 والصادرة بتاريخ 2019/11/06  
المسجل (ج): بكلية / معهد الاسفنج قسم الكائنات الحية وتصنيعها  
والمكلف (د): بإنجاز أعمال بحث (مذكرة الصفح، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: حريصة النخري على الصلابة العقلية العامة

أصرح بشرفي أنني، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023/06/28

توقيع المعفي (هـ)

من رئيس المجلس العلمي  
والتطوير من  
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة  
نظري محمد



1  
\* الملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 17 محرم 2023  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

د مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المعضي أد مقله،

السيد (ة): د. محمد بن عبد الله الصفة: طالب، أستاذ، باحث  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 108561395 والصادرة بتاريخ 2018/04/09  
المسجل (ة) بكلية / معهد البحوث قسم العلوم الإنسانية والتربية  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: جسور التسوية على الأملاك العقارية العامة

أصريح بشرقي أني، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/10

توقيع المعني (ة)

[Signature]

عن رئيس المجلس التعليمي  
وبتفويض منه  
رئيس مصلحة التنظيم والتشؤون العلمية  
نقطلي محمد  
2023 جوان 20

# شكر وتقدير

الحمد لله والثناء للعلي الكريم على منحنا القدرة والصبر،  
ويسر لنا السبل وهون جميع الصعاب في مسيرة إنجازنا لهذه  
المذكرة.

تقديرا و عرفانا إلى كل من لم يبخل علينا بنصائحه،  
وإرشاداته، وتوجيهاته من أجل إتمام هذا العمل المتواضع.  
نتقدم بجزيل الشكر وخالص الإمتنان الى أستاذنا المشرف  
البروفيسور فرشة كمال جزاه الله كل الخير، والشكر  
موصول أيضا أعضاء لجنة المناقشة الكرام على تفضلهم  
بقبول مناقشة هذه المذكرة .

كما نتوجه بخالص الشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق  
والعلوم السياسية، وكل من مد يد المساعدة من قريب أو بعيد  
ولو بكلمة طيبة.

" الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات "

# الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على النبي المصطفى وأهله  
ومن وفي أما بعد:

-الحمد لله الذي وفقنا لهذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية  
بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى من  
قال فيهما الله عز وجل: "وَإِخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ  
وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأدامهما نور الدرب بنا.  
لكل العائلة الكريمة التي ساندتنا ولا تزال من إخوة و أخوات –  
إلى الأقارب – إلى كل الأصدقاء الأوفياء والزملاء والزميلات-  
زإلى كل من كان لهم أثر في حياتنا، نهديهم هذا العمل المتواضع  
سائلين المولى عز وجل أن ينفعنا به ويمدنا بتوفيقه.

قائمة المختصرات:

ج. ر:	الجريدة الرسمية
د. ط:	دون طبعة
د. ب. ن:	دون بلد النشر
ص ص:	من الصفحة. .. والصفحة. ..
ط:	الطبعة

مقدمة

## مقدمة:

تعتبر الأملاك العقارية العامة من أهم الثروات المخصصة للمنفعة العامة وتتقسم الأملاك الوطنية التابعة للدولة إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرةً أو بواسطة مرفق عام، والتي تؤكل مهمة المحافظة عليها وحسن تسييرها للإدارة المكلفة بإدارة وحماية الملكية العمومية، لان هذه الأملاك التي تؤدي وظيفة عامة، والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وعليه يستثنى هذا النوع من الأملاك من عملية البيع والامتياز أما الأملاك الوطنية الخاصة فإنها تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها واستغلالها عن طريق الامتياز أو غيره. غير أنه قد تتعرض إلى الاعتداء الذي قد يمنعها من أداء وظيفتها التي وجدت من اجلها وهي تحقيق المصلحة العامة وإشباع الحاجات العامة للجمهور والاعتداء قد يكون مصدره الادارة نفسها أو الأفراد المستعملين لهذه الأموال، حيث تعد جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية من الجرائم التي تثير اهتمام السلطات الجزائرية، حيث تتسبب في التلف والتخريب للممتلكات العامة وتشكل تهديداً للمصالح الوطنية، تعتبر الأملاك الوطنية العقارية ملكاً للدولة، وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت العامة التي تخدم المجتمع بشكل عام، مثل المدارس والمستشفيات والمراكز الحكومية والطرق والجسور وغيرها.

تهدف السلطات الجزائرية من خلالها إلى حماية الأملاك العامة والحفاظ عليها، وذلك بمنع أي تعديات أو اعتداءات عليها، وتعتبر جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية من الجرائم التي يعاقب عليها القانون الجزائري بمجموعة من العقوبات الرادعة.

وتشمل أشكال الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية في القانون الجزائري التعدي على المباني الحكومية والعامّة، والتلف العمدي للمرافق العامة مثل الطرق والجسور، والاستيلاء غير المشروع على الأراضي العامة أو استخدامها بطرق غير قانونية، والقيام بأعمال بناء غير قانونية أو تعديل على الممتلكات العامة بدون إذن قانوني.

عاقب هذه الجرائم وفقاً للقوانين الجزائرية، حيث تتضمن عقوبات جزائية صارمة تشمل السجن وغرامات مالية، تهدف هذه العقوبات إلى ترسيخ مفهوم الحفاظ على الممتلكات العامة ومنع أي تجاوزات تهدد استقرار وتطور البنية التحتية والمرافق الحيوية في البلاد.

انطلاقاً مما سبق تقديمه ارتأينا تقديم هذه الدراسة للإجابة على إشكالية رئيسية تتمثل

في:

### **كيف نظم المشرع الجزائري جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة ؟**

بغية الإجابة على الإشكالية المطروحة والإحاطة بكل جزئياتها تم إعتداد المنهج التحليلي والوصفي للإحاطة بكافة الجوانب المتعلقة جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة في التشريع الجزائري

بما تحويه من تعاريف وأحكام منظمة لها، مع إلقاء الضوء على تلك الأحكام والاركان والعقوبات المقررة لها وذلك مع تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع.

## • أهمية الدراسة:

لجريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية في القانون الجزائري لها أهمية كبيرة وعدة أبعاد، وفيما يلي بعض النقاط التي توضح أهمية هذا الموضوع:

✓ القضاء على مثل هذه الجرائم، يتم تقليل فرص الفساد والتجاوزات في التعامل مع الممتلكات العامة، يسهم ذلك في بناء نظام قانوني يحقق العدالة ويضمن توزيعاً عادلاً للموارد والفرص العامة.

✓ الحفاظ على الممتلكات العامة: الأملاك الوطنية العقارية تعد ملكاً للدولة وملكاً للجميع، وبالحفاظ على هذه الممتلكات، يتم الحفاظ على الموروث الوطني والثقافي والاقتصادي.

✓ حماية المصالح العامة: الأملاك الوطنية العقارية تشمل المرافق والمباني الحكومية والعامة التي تخدم المجتمع بشكل عام، وبالحفاظ على هذه الأملاك، يتم حماية المصالح العامة وتوفير الخدمات الأساسية للمواطنين.

✓ الردع القانوني: بتشديد العقوبة.

## • أسباب اختيار الموضوع:

بالنسبة لأسباب اختيار هذا الموضوع فهي ترجع لدوافع شخصية وأخرى موضوعية: هناك عدة دوافع شخصية لدراسة موضوع جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة في التشريع الجزائري، ومن بينها:

## • الأسباب الذاتية:

✓ موضوع جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة ينبع من الرغبة في فهم الدوافع الإنسانية والنفسية التي تدفع الأفراد لارتكاب هذه الجرائم، قد تكون هناك

عوامل مثل الطمع، الانتقام، الفقر، الظروف الاجتماعية الصعبة، أو أي عوامل أخرى قد تؤثر في اتخاذ قرار الاعتداء على الأملاك العقارية العامة.

✓ دراسة موضوع جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة بهدف تحليل النمط الجنائي وفهم العوامل المشتركة بين الجناة، قد يساعد ذلك في وضع استراتيجيات للوقاية من هذه الجرائم وتعزيز الأمن العام.

✓ تطوير التشريعات والسياسات: يمكن أن تساهم دراسة جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة في تطوير التشريعات والسياسات الحكومية. قد يتم تحديث التشريعات الجزائرية لتعزيز عقوبات الاعتداء على الأملاك العقارية العامة أو لتعزيز الرقابة والرقابة على هذه الأملاك.

✓ توعية المجتمع: يمكن أن تساهم دراسة جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة في زيادة الوعي والتوعية في المجتمع حول هذه الجرائم. من خلال التعرف على الدوافع والعوامل المحفزة لارتكابها، يمكن تطوير حملات توعية وتنقيف المجتمع.

#### • الأسباب الموضوعية:

فتتمثل في محاولة تسليط الضوء على هذا الموضوع وهي تزايد انتشار حيث تعد جريمة التعدي على الأملاك العقارية العامة موضوعاً هاماً في التشريع الجزائري لعدة أسباب موضوعية، من بينها:

✓ **حماية الملكية العامة:** يهدف تنظيم جريمة التعدي على الأملاك العقارية إلى حفظ وحماية هذه الملكية العامة ومنع الاعتداء عليها.

✓ **الحفاظ على الأمن العام:** فعندما يحدث اعتداء على الأملاك العقارية العامة، يمكن أن يتسبب ذلك في حالة من عدم الاستقرار والتوتر والتدهور في البيئة الاجتماعية.

✓ **مكافحة الفساد والاستغلال غير القانوني:** يعد اعتداء على الأملاك العقارية العامة نوعًا من أنواع الفساد والاستغلال غير القانوني، فقد يتورط الأفراد أو المؤسسات في عمليات احتيال أو انتهاكات للقانون للحصول على مكاسب شخصية على حساب الممتلكات العامة.

#### • أهداف الدراسة:

تهدف دراسة موضوع جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية في القانون الجزائري إلى تحقيق عدة أهداف، بما في ذلك:

✓ يساعد دراسة هذا الموضوع في فهم الأسس القانونية والأحكام التي تنظم جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية في القانون الجزائري.

✓ تسليط الضوء على أضرار هذه الجريمة على المجتمع والاقتصاد، وكيف يمكن للجميع المساهمة في منعها والإبلاغ عن المخالفات.

✓ دراسة جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية تساعد على تعزيز تنفيذ القانون وتطبيقه بشكل صحيح، من خلال فهم الأحكام القانونية والإجراءات المتبعة.

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول تناولنا فيه الإطار العام للأحكام العقارية العامة وقسمنا هذا الفصل إلى  
مبحثين: **المبحث الأول** ماهية الاملاك العقارية في التشريع الجزائري ثم مختلف صور  
اكتساب الملكية العقارية في التشريعات الخاصة في **المبحث الثاني**.

أما **الفصل الثاني** تناولنا فيه الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع  
الجزائري وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: **المبحث الأول** الحماية الجزائية للملكية العقارية  
الوطنية ثم الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية في **المبحث  
الثاني**.

## الفصل الاول

الإطار العام للأحكام العقارية العامة

**تمهيد:**

الأماك العقارية العامة تعريف واسع يشمل الممتلكات العقارية التي تمتلكها الحكومة على مستوى الدولة أو المؤسسات العامة المختلفة. يمكن أن تشمل هذه الأماك العقارية مجموعة متنوعة من العقارات، وقد سائر المشرع الجزائري التطور الحاصل بإصداره للقانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي نص بدوره على نظام ازدواجية الأماك الوطنية وبشكل أكثر وضوحا وتفصيلا بإصدار القانون 30-90 المتضمن قانون الأماك الوطنية وعدل هذا الأخير بالقانون 14-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

وقد نص القانون المنظم لهذه الأماك على أن الأماك الوطنية تضم صنفين أماك عامة والتي عرفها المشرع صراحة فهي غير قابلة للتقادم ولا الحجز ولا يجوز التصرف فيها خلافا للأماك الخاصة التي لها أهمية بالغة في المجال الاقتصادي وهي تشمل الأماك غير مصنفة ضمن الأماك العمومية.

لذلك سوف نتطرق لتحديد: ماهية الاملاك العقارية في التشريع الجزائري (المبحث

الاول)، ثم صور اكتساب الملكية العقارية في التشريعات الخاصة (المبحث الثاني)

## المبحث الاول: ماهية الاملاك العقارية في التشريع الجزائري

عرف المشرع الجزائري الأملاك العقارية بأنها العقارات والأراضي الموجودة داخل الحدود الجغرافية للبلاد، تعد الأملاك العقارية جزءًا من الثروة العامة للدولة، وتتمتع بحماية قانونية وتنظيمية للحفاظ على حقوق الملكية وتنظيم الاستخدام والتصرف فيها.

تتضمن الأملاك العقارية في التشريع الجزائري العقارات المبنية، مثل المنازل والمباني التجارية والمكاتب والمصانع والمنشآت العامة مثل المدارس والمستشفيات والمحاكم، كما تشمل الأملاك العقارية الأراضي البيضاء أو الأراضي الغير مبنية، والتي يمكن استخدامها لأغراض مختلفة مثل الزراعة أو الإنشاءات.

لذلك سوف نتطرق لتحديد تعريف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري (المطلب الاول) ثم تصنيف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري (المطلب الثاني)

### المطلب الاول: تعريف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري

لتعريف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري ينبغي الوقوف عند التعريف الاصطلاحي (الفرع الاول) ثم التعريف القانوني للملكية العقارية (الفرع الثاني)

## الفرع الاول: التعريف الاصطلاحي

عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة في مرماها وإن اختلفت في مبناها. فمنهم من عرفه بأنه " الاختصاص الحاجز " أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة.

وعرفه القرافي من المالكية بأنه " تمكن الإنسان شرعا بنفسه أو بنيابة عنه من الانتفاع اخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة بالعين " <sup>1</sup>، ومن وعرفه ابن تيمية في مجموع الفتاوى بأنه " القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية <sup>2</sup> وجاءت هذه التعريفات على اعتبار الوصف، بينما جاء تعريف القدسي في كتاب الحاوي على اعتبار منشأه بأنه " الاختصاص "الحاجز " ليشمل جميع ما يمتلكه الشخص من حقوق أو ملكيات لمتمتع و التصرف <sup>3</sup>.

## الفرع الثاني: التعريف القانوني للملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت م.02 من ق رقم 25 - 90 في 11-18-1990 بان الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 ق المدني الجزائري حيث عرفها

<sup>1</sup> البعلي عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، ص 25.

<sup>2</sup> أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 65.

<sup>3</sup> ونس، عبد الله مختار، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، ص 79.

المشروع أن: "الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة".

فالمشروع المصري بين أن عناصر الملكية هي الاستعمال والاستغلال والتصرف، بينما أشار المشروع الجزائري إلى: التصرف، الاستعمال، التمتع.

### **المطلب الثاني: تصنيف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري**

تعتبر الاملاك العقارية جزءاً من الثروة العامة للدولة وتُنظم وتُحمي بموجب التشريعات الجزائرية. يتم تنظيم حقوق الملكية والاستخدام والتصرف في الاملاك العقارية من خلال قوانين العقارات والتشريعات المتعلقة بالتصرف والاستفادة من الاملاك العقارية العامة، وتصنف إلى الاملاك الوطنية (الفرع الاول) الاملاك الخاصة (الفرع الثاني) والاملاك الوقفية (الفرع الثالث)

#### **الفرع الاول: الاملاك الوطنية**

تتعدد التسميات التي يستعملها المشروع للدلالة على الاملاك الوطنية من دولة إلى أخرى، بل قد تختلف حتى داخل الدولة في حد ذاتها ومن المصطلحات التي تدل على الاملاك الوطنية، نذكر: المال العام أملاك الدولة أموال الدولة، الاملاك العمومية وغيرها من الألفاظ الدالة على ذلك، حيث يلاحظ أن التشريعات تستعمل أحد اللفظين إما المال أو الملك، فالأول يعني الحق ذو القيمة المالية أيا كان نوعه، وأيا كان محله؛ شيئاً أو عملاً. أما الثاني فيقصد به حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً

## الفصل الاول:.....الإطار العام للأمالك العقارية العامة

تحرمة القوانين والأنظمة<sup>1</sup> ولكن رغم اختلاف المصطلحات التي يوظفها المشرع في تحديد الأمالك الوطنية، إلا أنها تصبُّ في نفس المعنى.

تتعدّد التعريفات الخاصة بالأمالك الوطنية، وهي تتركز على كونها أموالاً مملوكة للدولة أو لأشخاص القانون العام سواء خصّصت تلك الأموال للمنفعة العامة مباشرة أي للاستعمال المباشر من قبل الجمهور أو مخصّصة لخدمة المرافق العامة تميزها بالحماية التي يقرّها لها القانون<sup>2</sup>، وبذلك عرّف المال العام بأنّه: المال المملوك للدولة سواء كان مملوكاً ملكيّة عامة تمارس عليه الدولة سلطاتها بصفتها صاحبة السلطة العامة أو مملوكاً لها ملكيّة خاصة ويخضع لقواعد القانون الخاص<sup>3</sup>.

أما من الناحية القانونية نجد أنّ المشرع الدستوري نص على أنّ: "الأمالك الوطنية يحدّدها القانون وتتكوّن من الأمالك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية والبلدية يتم تسيير الأمالك الوطنية طبقاً للقانون<sup>4</sup>."

كما عرفت الأمالك الوطنية في نص المادة 688 من القانون المدني التي جاء فيها: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو هيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة

<sup>1</sup> المادة 674 من الأمر رقم 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> حسن كيرة، المدخل إلى القانون منشأة المعارف، مصر، 1971، ص 705.

<sup>3</sup> المادة 20 دستور 2020 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 82.

<sup>4</sup> الأمر رقم 75-58، المتعلق بالقانون المدني.

اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية. " وبذلك يكون المشرع الجزائري اعتبر الأموال التي تخصص للمصلحة العامة أو لخدمة المرافق العامة أموالا للدولة وما يلفت الانتباه هو أنّ المشرع الجزائري استعمل الأملاك الوطنية بدلا من الأملاك العامة قصد التوحيد بين ملكية الأملاك العامة والأملاك الخاصة، كما استعمل المشرع مصطلح المجموعة الوطنية لتوحيد ملكية الدولة والولاية والبلدية<sup>1</sup>.

وتقسم الأملاك الوطنية في الجزائر إلى نوعين: الأملاك الوطنية العمومية والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، والأملاك الوطنية الخاصة والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية<sup>2</sup>، ويترتب على هذا التمييز خضوع الأملاك الوطنية الخاصة لقواعد القانون الخاص من حيث التعاملات الواردة عليها، بينما تخضع الأملاك الوطنية العمومية للقانون والقضاء الإداريين.

وقد جرت محاولات فقهية بجعل كل أموال الدولة أموالاً عامة دون أن يكون هناك أموال دولة خاصة وأموال دولة عامة، إلا أن جانبا من الفقه لازال يؤيد التقسيم التقليدي لأموال الدولة بالرغم من أن التقريب بينهما مستمر فقهيًا<sup>3</sup>، خاصة وأن هناك أملاكاً وطنية عمومية تؤدي وظيفة مالية مثل الموارد والثروات الطبيعية، والموانئ والمطارات والسكك الحديدية البريد والمواصلات السلكية وهي نفس الوظيفة التي تؤديها الأملاك الوطنية

<sup>1</sup> سلطاني عبد العظيم، إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 4.  
<sup>2</sup> المادة 03 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جوان 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.  
<sup>3</sup> حسن النمر، الاستثمارات الأجنبية بين الجذب والحماية في الاتفاقيات العربية والدولية مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 2017، ص 09.

الخاصة، علماً أن هذه الأخيرة أصبحت تشملها الحماية، بحيث لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

هناك جملة من التعاريف القانونية والفقهية لحق الملكية، وقد تعرضت لهذا الحق من زوايا مختلفة، وفيما يلي عرفها المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري حق الملكية بقوله: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة والملاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري عرف حق الملكية من خلال ذكر السلطات التي يخولها للمالك مع حصرها في التمتع والتصرف، دون سلطة الاستعمال، كما أن المشرع في المادة المذكورة أعلاه بين موقفه صراحة من الجدل الفقهي حول إطلاق حق الملكية، ذلك أنه قيّد ممارسة هذا الحق باحترام القوانين والأنظمة على خلاف بعض المشرعين في الدول العربية، مثل المشرع المصري الذي لم يعرف حق الملكية بل اكتفى بالنص في المادة 802 من القانون المدني المصري على سلطات المالك عندما بين أن لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون حق استعماله واستغلاله و التصرف فيه<sup>2</sup>.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف حق الملكية في المادة 544 من القانون المدني<sup>3</sup> بقوله: " حق الملكية هو حق التمتع بالشيء والتصرف فيه على نحو مطلق شريطة ألا يكون هذا الاستعمال محرماً بنص القوانين والأنظمة.

ونلاحظ أن المشرع الفرنسي ركز على وصف سلطات المالك ومدى درجة الإطلاق التي يتميز بها هذا الحق والتي قيدها باحترام القوانين والأنظمة .

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي مصر، د. ب. ن، ص 10.

<sup>3</sup> Encyclopédie juridique numérique . code civil français, Dalloz, paris 1999.

ونشير إلى أن نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري أغفل سلطة استعمال حق الملكية، وهذا تأثراً كذلك بالنص الفرنسي (المادة 544) والذي اقتصر هو الآخر عند تعريفه لحق الملكية على سلطتين فقط وهما سلطتي التمتع و التصرف.

وفيما يلي عرض لبعض تعاريف فقهاء القانون لحق الملكية يعرف بعض الفقه حق الملكية بأنه " الحق الذي يمنح صاحبه سلطة على الشيء تمكنه وحده من استعماله. و استغلاله و التصرف فيه في حدود القانون<sup>1</sup>.

كما يعرف بأنه " ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون<sup>2</sup> ويرى فريق آخر بأنه " حق استئثار المالك باستعمال الشيء الذي يرد عليه و التصرف فيه في حدود القانون<sup>3</sup>"

كما يعرف حق الملكية أيضا بأنه " أهم الحقوق العينية و أوسعها نطاقا لأنه يخول صاحبه سلطة كاملة على الشيء أما غيره من الحقوق فلا يخول لصاحبه إلا بعض هذه السلطات<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الأشخاص والأموال و الإثبات في القانون المدني الجزائري المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 24.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية " أحكامها ومصادرها "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004، ص 22.

<sup>3</sup> محمد حسنين، الحقوق العينية الأصلية " الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب الملكية " دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2007، ص 15.

<sup>4</sup> عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع، ص 16.

وهناك من الفقهاء من عرف حق الملكية بعيدا عن وصف السلطات التي يخولها للمالك بالقول بأنه: " الحق الذي بمقتضاه يكون الشيء خاضعا بطريقة استثنائية ودائمة لفعل شخص معين<sup>1</sup> .

## الفرع الثالث: الأملاك الوقفية

### أولا: تعريف للأملاك الوقفية

لقد عرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 03 من قانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م على أنه:"حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"<sup>2</sup>.

عرفت المادة 213 من قانون الأسرة الوقف كتصرف يقوم به الواقف يقع على العقار والمنقول على حد سواء لشمول لفظ "المال" لكليهما، بخلاف قانون التوجيه العقاري الذي قام بتعريف الأملاك الوقفية وتضييق محلها في العقار دون المنقول، بينما جاء قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة<sup>3</sup>.

العبرة بتعريف قانون الأوقاف، إذ أنه يمثل الأساس في تنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها وفقا للمادة الأولى منه<sup>4</sup>، ونصوصه هي المعبرة في موضوع الوقف وكل ما يخالفها يكون محل إلغاء عملا بنص المادة 49 منه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عبد الهادي فوزي العوضي النظرية العامة للحق، دار النهضة العربية، القاهرة 2006، ص70.

<sup>2</sup> في المادة 03 من قانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م.

<sup>3</sup> صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعه الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 10.

<sup>4</sup> خير الدين بن مشرني، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر القايد، تلمسان، 2011، ص 14.

<sup>5</sup> تنص ماده 49 على من قانون الأوقاف على: " تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا القانون".

المادة 03 من قانون الأوقاف جاءت متوافقة مع نص المادة 213 من قانون الأسرة في نقاط عدة: أ-الوقف تصرف إرادي يتم بإيجاب من الواقف<sup>1</sup>.

بالشيء الموقوف يكون حبسه على سبيل التأييد والتصدق<sup>2</sup>.

### ثانيا: أنواع الوقف

لقد أخذ المشرع الجزائري تقسيم الوقف وفق معيار الجهة الموقوف عليها، فقسمه إلى وقف عام ووقف خاص، وهذا واضح من خلال المادة 06 من القانون 91-10 التي نصت على: "الوقف نوعان عام وخاص..."

**2.1. الوقف العام:** تعرف المادة 06 من قانون 91-10 الوقف العام على أنه: "ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

**القسم الأول:** يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ.

ويقصد بها أن يصرف ريع المال الموقوف إلى الجهة التي حددها الواقف، مع جواز صرف فائض هذا الريع إلى جهات أخرى استثناء، وهذا وفق إرادة الواقف وشروطه وترخيصه.

**القسم الثاني:** لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات.

<sup>1</sup> أحمد نصر الجندي، شرح قانون الأسرة الجزائري، دار الكتب القانونية، مصر، دار شتات للشر والبرمجيات مصر، (دط)، 2009، ص 429.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 429.

لم يحدد الواقف في هذا النوع من الوقف الجهة التي يعود إليها ريع هذا الوقف، ففي هذه الحالة يصرف ريع هذا الوقف في مختلف أوجه الخير، وفي مقدمتها تشجيع البحث العلمي.

والمنتبع للأوقاف العامة في التشريع الجزائري يجده تحظى بالحماية القانونية، ويتضح ذلك من خلال المادة 08 من قانون 91-10 التي تنص على أن الأوقاف العامة مضمونة، كما أن مفهوم الأوقاف العامة هو مفهوم واسع<sup>1</sup>.

**2.2. الوقف الخاص:** تعرف المادة 06 من قانون 91-10 الوقف الخاص على أنه: "هو ما يحبس الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم"<sup>2</sup>.

لم يول المشرع الجزائري أهمية كبيرة للوقف الخاص كما أولاه للوقف العام، وهذا راجع لتترك إدارته وتنظيمه لإرادة الواقف.

**2.3. الأوقاف المشتركة:** هو ذلك الوقف الذي يجمع فيه الواقف بين الوقف العام والوقف الخاص، وهو ما كان فيه نصيب خيري عام، ونصيب أهلي خاص.

لم ينص المشرع الجزائري على هذا النوع من الأوقاف، ويتمثل هذا النوع في أوقاف الزوايا التي يعود ريعها على أشخاص معينين كالتقرباة والأهل والذرية، وعلى أغرض ذات مصلحة عامة في آن واحد.

<sup>1</sup> المادة 08 من القانون المتعلق بالأوقاف، 10/91، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 06 من القانون المتعلق بالأوقاف، 10/91، السابق ذكره.

## المبحث الثاني: صور اكتساب الملكية العقارية العامة في التشريعات الخاصة

هناك إجراءات وقواعد خاصة تتعلق بالاكتساب والتصرف في الملكية العقارية العامة، وفيما يلي بعض الصور الشائعة لاكتساب الملكية العقارية العامة في التشريعات الجزائرية.

لذا فسوف نتطرق إلى: اكتساب الملكية بموجب حق الانتفاع الدائم (المطلب الأول)

ثم اكتساب الملكية عن طريق الإستصلاح (المطلب الثاني)

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

يعتبر حق الانتفاع الدائم شكلاً من أشكال حقوق العقار المحدودة، حيث يمنح المستفيد الحق في استخدام العقار واستفادته من ثماره وفوائده، طالما أنه لا يتعدى حدود الاستفادة المحددة في العقد المبرم بين المالك والمستفيد.

### الفرع الأول: حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19-87 المتضمن ضبط

#### كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الوطنية

أراد المشرع الجزائري من خلال قانون 19-87<sup>1</sup>، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية"، إعادة تنظيم كيفية استغلال العقار الفلاحي، عن طريق خصصة الإنتاج والحفاظ على ملكية الأراضي محل الاستغلال، حيث منح هذا القانون للمنتجين الفلاحيين

<sup>1</sup> القانون رقم 1987 مؤرخ في 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر بتاريخ 09/12/1987 (ملغى).

حق انتفاع دائم على الأرض الفلاحية<sup>1</sup> بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية مقابل ذلك، يدفع هؤلاء أتاوى سنوية للانتفاع، يُحدّد وعأؤها وكيفية تحصيلها قوانين المالية<sup>2</sup> فضلا عن هذا، فإن الحق العيني العقاري (حق الانتفاع الدائم) يمتاز بأنه حق قابل للنقل، إذ ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث، كما أنه قابل للتنازل لصالح الغير، بالإضافة إلى القابلية للحجز عليه<sup>3</sup>.

تبنى القانون 03-10، أعلاه، نمط الامتياز القابل للتنازل والحجز والتوريث كأسلوب جديد، بدلا من حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19-87 أعلاه، تمنحه الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز، على أن يكون لهذا الأخير حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية لسنة 2010، في مفهوم المادة 04 منه، وتطبيقا لنص المادة 05 من القانون 03-10<sup>4</sup>، فحق الامتياز يمنح أيضا إلى كل أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19-87 المؤرخ في 1987-08-12، والحائزين على عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي. ويقصى من الاستفادة الذين حازوا على الأراضي الفلاحية عن طريق معاملات غير قانونية خرقا لأحكام القانون 19-87 المشار إليه أعلاه، والذين كانوا موضوع إسقاط لحقوقهم العقارية عن طريق القضاء، أو ألغى الولاية قرارات إستفادتهم، أما المستفيدون

<sup>1</sup> حمدي عمر باشا، زروقي ليلي المنازعات العقارية، دار هومه الجزائر 2011، ص 113.

<sup>2</sup> المادة 6 من القانون رقم 19-87، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

<sup>3</sup> المواد 6، 8 و 42 من القانون رقم 19-87.

<sup>4</sup> القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 يوليو سنة 2003. / المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المؤرخ في: 31 مايو سنة 2006 المتعلق بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 37 .

المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل استفادتهم من حق الامتياز إلى غاية صدور حكم نهائي لصالحهم، ويتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المشار إليهم في المادة 05 من القانون 10-03 حسب مفهوم المادة 09 و 30 من القانون 10-03، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية بموجب قرار من الوالي ينشر لدى المحافظة العقارية المختصة.

### **الفرع الثاني: شروط حق الانتفاع طبقا للقانون 19-87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الوطنية**

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

#### **أ- الشروط التي يجب توافرها في المستفيد:**

لقد حددت المادة 10 من القانون رقم 19-87 الشروط الواجب توافرها في المستفيد وأهمها أن يكون شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية، ولم يكن له موقف معادي من الثورة التحريرية<sup>1</sup>.

والهدف من وضع هذه الشروط هو أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلالها وقد نص المشرع على ذلك في القانون المدني الجزائري في المادة

<sup>1</sup> المادة 10 من القانون رقم 87/19، المتعلق بالمستثمرة الفلاحية، السابق ذكره.

692 التي نصت على " الأرض ملك لمن يخدمها ... " <sup>1</sup>، ولكن إذا رجعنا إلى الواقع العملي وبعيدا على الجانب التشريعي فإن الأمر مختلف تماما، إذ لم تحترم الإدارة تطبيق الشروط المنصوص عليها سابقا ومنحت أراضي لأشخاص لا تتوفر فيهم هذه الأخيرة، وبعد اكتشاف الأمر تم إصدار قرارات تقضي بسحب الاستفادة من طرف بعض الولاية كن المحكمة العليا لم تقبل التراجع وألغت قرارات إلغاء الاستفادة مستندة في ذلك على الاجتهاد القضائي الإداري والذي بموجبه ال يمكن لإدارة أن تسحب قرارات رتبت حقوقا بناء على خطأها الشخصي.

#### ب- الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية

وعلى هذا الأساس تتمثل الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية جديدة فيما يلي:

1- حتى يتمكن المستثمر الفلاحي الخاص من الاستفادة في إطار المنشور الخاص مالكا أو حائزا لقطعة أرضية فلاحية غير مستغلة التي يتم إثباتها أمام المصالح الإدارية المعنية عن طريق:

✓ عقد ملكية رسمي

✓ دفتر عقاري

✓ شهادة حياة

✓ الحياة عن طريق التقادم المسكب للملكية.

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

- في حالة ما إذا لم يشمل هذه الأراضي عملية المسح فان المترشحين للاستفادة المنشور ولا يملكون عقود تثبت ملكيتهم أو حيازتهم لهذا العقار فإنهم:

- يلجؤون إلى الجماعات المحلية من أجل طلب الاستفادة من شهادة حيازة تطبيقا للمادة 39 من قانون 25-90 المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25-09-1995 المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ 27-07-1991 المتضمن شروط تسليم شهادة الحيازة<sup>1</sup>.

2- اقتراح مشروع من أجل الرفع من قيمة العقار الفلاحي.

3- الإجراءات الإدارية المكملة لعملية الاستفادة:

إذا ما توفرت الشروط السابقة ذكرها يقدم فكرة لمشروع فلاحي إلى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بطلب الاستفادة الذي يتضمن المشروع والنشاطات التي ستم في المستثمرة الفلاحية الجديدة وبذلك تقوم مصالح الديوان ببرمجة خرجة ميدانية لمعاينة:

✓ عدم استغلال العقار الفلاحي.

✓ جدوى المشروع الفلاحي المقترح من المستثمر.

✓ تحديد موقع العقار الفلاحي<sup>2</sup>.

✓ في حالة موافقة المصالح على هذا الطلب بعدة معاينة تسلّم للمستثمر شهادة قبول المشروع التنموي المقترح حيث بهذه الشهادة التوجه إلى أو مكتب للدراسات متعاقد مع من أجل القيام بدراسة تقنية واقتصادية مالية دقيقة تتعلق بهذا المشروع

<sup>1</sup> المادة 39 من القانون 25-90 المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25/09/1995 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

التموي، بعد القيام بدراسة التقنية للمشروع يقوم الطلب بإمضاء دفتر الشروط مع مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتضمن مجموعة من الشروط والالتزامات التي يجب على الطلب احترامها وتطبيقها، وبذلك تسجل المستثمرة في ملف المستثمرات الفلاحية المقدمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقدم للمستثمر الفلاحي التوجيه إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية للاستفادة من الدعم المالي لتنفيذ وتجسيد المشروع والاستثماري الموافق عليه من قبل المصالح الفلاحية، للاستفادة من الدعم المالي بـ01 مليون دج، للهكتار لتنفيذ وتجسيد المشروع الاستثماري الموافق عليه من قبل المصالح الفلاحية<sup>1</sup>.

✓ شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة.

ب-الشروط القانونية لاستفادة المستثمرين الخواص من مستثمرات فلاحية على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

طلب إمكانية الاستفادة الخواص من مستثمرات فلاحية جديدة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة توافر مجموعة من الإجراءات القانوني:

1-مرحلة تحديد المحيط الفلاحي: تحت إشراف ورئاسته الوالي، تقوم لجنة لتوجيه تنفيذ التنمية الفلاحية والريفية للولاية التي تم إنشاؤها بموجب التعليم رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، وقد تم تخصيص برنامج سنوي خاص ذه العملية للمدة المحددة ما بين 2011 و 2014 أن هذا التحديد يكون مبني على أساس تحليل دقيق وكامل مقدم من طرف الأعوان المختصين في الإقليم الفلاحي، وذلك مع الاخذ بعين الاعتبار المساحات والخصوصيات والطابع

<sup>1</sup> دلال بليدي، " شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة"، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الطارف، العدد الثالث، جوان 2018، ص 24.

الاجتماعي للمنطقة من أجل خلق مستثمرات فلاحية جديدة منتجة لمنتجات زراعية<sup>1</sup> مرتبطة بالمنطقة وقدرها وهذا يتم استخراجها أساسا من:

- ✓ المخطط الوطني والجهوي لتهيئة الإقليم .
- ✓ مخطط توجيه للتنمية الفلاحية، والغابية والرعية الخاص بالولاية .
- ✓ عقود النجاعة المعدة في إطار تجديد الاقتصاد الفلاحي والتحديد الريفي.
- ✓ المخطط الوطني للمياه وتفرعه .
- ✓ مخطط التوجيهي العام لتنمية للمناطق الصحراوية .
- ✓ حصيلة برامج خماسية التنمية للقطاع الفلاحي 2014 – 2010.
- ✓ برنامج تنمية الهياكل.

كل الدراسات المتوفرة التي يمكن لكم استشارا أو طلبها لدى هيئات الولاية أو على مستوى المؤسسات التقنية ومؤسسات التنمية الفلاحية (المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية، المعهد الوطني للبحث الزراعي بالجزائر، محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، المحافظة السامية لتطوير السهوب...) على أساس الدراسات التي تقوم اللجنة التوجيهية المذكورة أعلاه يتخذ الوالي القرار بإدخال هذه المحيطات ضمن الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة لأملاك الدولة التي تقبل أن تخلق فيها مستثمرات فلاحية جديدة بعد ذلك يقوم الوالي بإعلام البلديات المعنية من أجل إطلاق إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمتريشحين للإعفاء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة، 2003، ص 50.

<sup>2</sup> Ministère de l'agriculture et du développement rural. guide des procédures du dispositif de création de nouvelles exploitations agricoles et d'élevage. p 08-10.

## المطلب الثاني: اكتساب الملكية عن طريق الإستصلاح

يوجد في التشريعات الجزائرية، آلية لاكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح. ويُعرف الاستصلاح على أنه عملية تحويل أراضٍ غير مستغلة أو زراعية إلى أراضٍ قابلة للزراعة أو لأغراض أخرى محددة، وذلك بعد اتخاذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها، وفيما يلي نظرة عامة على إجراءات استصلاح الأراضي في التشريعات الجزائرية:

### الفرع الأول: حيازة الملكية العقارية الفلاحية وفقا للقانون 18-83 المتعلق

#### بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

الاستصلاح هو مصدر للفعل استصلح أي معناه طلب صلاح الشيء، فاستصلح الأرض: طلب صلاحها للزراعة أو البناء أو غيرها، وهذا المعنى متمكن في ما ورد من تعريفات جاءت بها التشريعات الآتية، وهي القانون 18-83، والمرسوم التنفيذي 92-89، والمرسوم التنفيذي 48-397، وكذلك أحكام الشريعة الإسلامية.

والقانون رقم 18-83 هو أول تشريع يملك الأرض بشرط استصلاحها، ولذا قام المشرع الجزائري فيه بتعريف الاستصلاح في المادة رقم 08 منه كالتالي: « يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال<sup>1</sup>. ويلاحظ أنه فتح المجال لكل أعمال الفلاحة وأعطى في الفقرة الموالية نماذج عنها، فقال: « ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها ».

<sup>1</sup> المادة 08 من القانون 18-83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية.

## 2- مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 92-289

بسبب تعلق هذا المرسوم بمساحات كبرى استصلاحية في الصحراء قصد إنشاء مستثمرات معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية عرفته المادة 02 من هذا المرسوم بجميع الأعمال المتعلقة بما يأتي:

- ✓ تجنيد المياه
- ✓ التمويل بالطاقة
- ✓ سبل الوصول إلى المساحات
- ✓ استصلاح الأرض وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها
- ✓ إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة<sup>1</sup>.

## 3- مفهوم الاستصلاح في المرسوم التنفيذي 97-483

يقع هذا المرسوم ضمن النصوص التي تشجع الاستثمار في الأرض باستصلاحها، وجاء في ظرف تشجيع الاستثمارات والتوجه نحو السوق العقارية، ولذا جاء تعريفه أوسع من سابقه، ونصت المادة 02 منه على أنه: يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة و إلى تثمينها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية الجريدة الرسمية رقم 55.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 16/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

## • إجراءات إعداد عقد الملكية

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 83-724 أحال القانون 83-18 بيان إجراءات إعداد عقد الملكية إلى المرسوم التنفيذي له وهو 83-724، وقد بين هذا المرسوم الإجراءات الخاصة، وذلك في كثير من المواد حيث تنص على أنه « يمكن أن تشمل عملية تحديد المواقع التي تتم بمبادرة من المترشحين لاستصلاح الأراضي أية أرض أخرى ما عدا المساحات المعينة وما يتصل بها مباشرة ودون المساس من هذا المرسوم، وقد تضمنت إجراءات إعداد عقد الملكية المراحل التالية:

### 1- إيداع ملفات الترشيح

إن إيداع ملفات الترشيح يكون في مقر الدائرة التي تقع بها القطعة الأرضية المراد بها الاستصلاح، حيث يقدم المترشح طلباً في وثائق نموذجية إلى رئيس الدائرة، وتسجل هذه الطلبات مصحوبة بملف حسب تاريخ ورودها لإعطاء الأولوية للطلبات حسب الأسبقية الزمنية إذا ما تضمنت الطلبات القطعة نفسها، ويكون هذا التسجيل " في دفترين يفتحان لهذا الغرض مقابل تسليم وصل إيداع<sup>1</sup>.

ويحتوي الوصل على تاريخ تسليم الملف أو استلامه إذا كان ذلك عن طريق البريد<sup>2</sup> ويخصص أحد الدفترين ويسمى السجل رقم 1 لطلبات قطع الأرضية الموجودة خارج المحيطات المحددة، أما السجل الثاني فيسمى السجل رقم 2 ويخصص لطلبات قطع الأرضية الموجودة داخل أو ضمن المحيطات المحددة والمعلن عنها في القوائم المشهورة وهذين السجلين لا يفتحان إلا بعد تحديد المحيطات وتثبيت القوائم بقرار ولائي، غير أن

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية.

<sup>2</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18/04/1984 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

السجل رقم 2 لا يتم فتحه بعد ذلك إلا بعد نشر قوائم المحيطات وعدد القطع بها وتحديدتها. وفي وثيقة الطلب النموذجية يذكر الملف الواجب تقديمه، ويشتمل ملف الترشيح على ما يلي:

- طلب المترشح.

- تحديد موقع القطعة أو القطع الأرضية المرغوب فيها ومساحتها التقريبية، برنامج عملية الاستصلاح المزمع القيام به، مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.

- مخطط إذا كانت القطعة الأرضية خارج المساحات المعينة كلما كان ذلك ممكناً<sup>1</sup>، تمر هذه الدراسة بعدة مراحل نستعرضها فيما يلي: فعلى مستوى « الدائرة فان لجنتها التقنية التي تقتصر فيها على الممثلين المحليين لمصالح الفلاحة و الري وإدارة أملاك الدولة التي تصدر رأياً تقنياً في إمكانية تحقيق المشاريع الاستصلاحية، ويمكن أن يكون هذا الرأي بالموافقة أو الموافقة مع تحفظات، أو بالرفض المسبب، أما الإطار الزمني لعمل اللجنة فأقصاه شهر واحد لإصدار اللجنة رأياً<sup>2</sup>.

من تاريخ الاستلام فهذه اللجنة اعتمدت في إصدار رأياً في إمكانية إنجاز المشروع على معايير منها الطبيعة القانونية للأراضي، والإمكانيات المصرح بها من طرف المستصلح ثم بعد ذلك ترسل هذه الملفات إلى المجلس الشعبي للبلدية التي تقع فيه قطع الأرض محل الدراسة ليتداول فيها المجلس ولو في دورة غير عادية، لأن الأجل الممنوح للمجلس ابتداء من تاريخ استلام الملفات هو 15 يوماً، وإذا كان هناك رفض من طرف القواعد الإدارية « المجلس الشعبي البلدي فلا بد أن يكون مسبباً.

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 83-724، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية.

<sup>2</sup> المواد 10، 11، 12 من المرسوم التنفيذي 83-724. يحدد كليات تطبيق القانون رقم 83-18 السابق ذكره.

ثم ترسل مداوات المجلس البلدي إلى الوالي المختص ليوافق عليها حسب الأشكال والأجال القانونية المنصوص عليها في القانون، ولا بد أن يصحب قرار الوالي بالرفض أو بالقبول مع تحفظات أو تعليمات تقنية بتبيين سببه، ويبلغ إلى المترشح الذي يخول له حق الطعن في قرار الوالي وفقا لما تقضي به القواعد الإدارية<sup>1</sup>.

### 3- إبرام عقد الملكية

في حالة مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي بالموافقة، فإن الوالي يرسل هذا القرار - أي الموافقة - مصحوبا بمداوات المجلس ومخطط قطع الأرضية التي يراد بها الاستصلاح أو القابلة للاستصلاح إلى المديرية الفرعية للأحكام الوطنية، و التي على مستواها يبرم عقد الملكية الذي هو عقد بيع بين طرفين، فالأول المترشح للاستصلاح أما الطرف الثاني فهو الوالي بصفته ممثلا عن الدولة يساعده في ذلك نائب مدير شؤون أملاك الدولة، ويتم نقل الملكية مقابل الدينار الرمزي.

وذلك حتى يبقى على العقد طابعه التبادلي، كما أن رمزية الثمن لا تحوله إلى عقد هبة لأنه معتبر ثمن بحكم القانون كما تضمن العقد شرط فاسخ يتمثل في إنجاز البرنامج الاستصلاح في غضون خمس سنوات بدءا من تاريخ الأشغال أثر تبليغ قرار الوالي بالموافقة « يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة»<sup>2</sup>.

ويسجل العقد المحرر ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، طبقا للتنظيم المعمول به.

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 83-724، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 6/2 القانون 83-18 المؤرخ 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

## الفرع الثاني: إبرام العقد عقد الملكية عن طريق الإستصلاح

### أولاً: إجراءات إعداد عقد الملكية طبقاً للمرسوم التنفيذي 97-483

لابد من التذكير أولاً أن هذا المرسوم لا يملك المستفيد أو المترشح للاستصلاح إلا حق انتفاع في البدء، وهو المتضمن عقد الامتياز<sup>1</sup>، ثم تأتي إمكانية التنازل بعد الانتهاء من المشروع.

وعلى ذلك فمن الأفضل البدء بإجراءات إبرام عقد الامتياز ثم نثني على تحول الامتياز إلى تملك.

#### 1 - إجراءات إبرام عقد الامتياز

تبادر السلطات المحلية وبإشراف من الوالي إلى اقتراح مشاريع الاستصلاح التي تخضع لدراسة أولية معدة من قبل اللجنة الولائية التقنية برئاسة مدير المصالح الفلاحية، ثم تحال إلى المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية لتأكيد جدواها وتحويلها إلى وزارة الفلاحية والصيد البحري للمصادقة على القرار الوزاري المشترك لتحديد المحيط وبعد نشر المشروع يتقدم المترشحون بملفاتهم أو تعهداتهم إلى اللجنة المنشأة بالقرار الوزاري المشترك رقم 318<sup>2</sup>، والتي يرأسها الوالي ومديرو المصالح الفلاحية، الري الأملاك الوطنية العمل والحماية الاجتماعية، وممثل المجلس الشعبي الولائي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل العامة للامتيازات. تقوم اللجنة بدراسة ملفات المترشحين والتزاماتهم لتنتقي المترشحين حسب معايير سن المترشح وإقامته من أهمها:

<sup>1</sup> المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 97-483.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك رقم 318 المؤرخ في 22/09/1989 المحدد لتشكيل وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق امتياز قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

القدرات المالية والتقنية للمترشح وتأهيلاته عدد مناصب الشغل المتاحة<sup>1</sup>.

وفي غضون شهر يبلغ المترشحون بنتائج قرار اللجنة بالقبول أو القبول مع التحفظات أو الرفض المسبب وفي حالة القبول تقضي المادة 08 من المرسوم 97-483 بأن إدارة الأماك الوطنية تحرر مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز ليرسل مع ملف المترشح إلى الأماك الوطنية المختص إقليميًا لتحريّر عقد الامتياز مرفوقًا بدفتر الشروط الموقع من الطرفين وبطاقة تعريف المشروع. مدير

## 2- تحول عقد الامتياز إلى عقد ملكية

بناء على ما قضت به المادة 2-5 من المرسوم التنفيذي 97-483 فإنه يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بمقابل، وذلك لصالح المترشح ذي الجنسية الجزائرية فقط، ولا يتم التنازل إلا بعد الانتهاء من المشروع المعائن قانونًا من طرف مديره، وفي حالة المعاينة الإيجابية يكون التنازل وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها في تنظيم الأماك الوطنية، وتثبت العملية بعقد إداري محرر من طرف مصالح الأماك الوطنية.

غير أن المدير بالملاحظة في هذا المقام أن الدولة اتجهت مؤخرًا إلى الاحتفاظ بملكية هذه الأراضي العامة، بداية من سنة 1995 حيث درت العديد من النصوص القانونية الهادفة إلى تبني عملية الاستصلاح بمعطيات ومفاهيم جديدة، اقترنت أحيانًا بآلية الامتياز وابتعدت عن هذه الآلية في أحيان أخرى.

## ثانياً: الآثار المترتبة على عقد الملكية بالنسبة للشروع في الاستصلاح

لا يتطلب إعداد عقد الملكية بل يكفي لذلك قرار الوالي بالموافقة على طلب المترشح كما

<sup>1</sup> المواد 6، 7 من القرار الوزاري المشترك رقم 318.

سبق بيانه. غير أن إعداد عقد الملكية وشهره في المحافظة العقارية يرتب آثارا بالنسبة للمترشح لاستصلاح الأرض، ومن هذه الآثار نذكر ما يلي:

أولا: انتقال ملكية الأرض للمستفيد تحرر العقود الناقلة لملكية العقار في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا إذا تمت إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>، والملكية حق بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن ينتفع به ويتصرف فيه كما يشاء وبحسب ما حدده القانون.

أو كما جاء في المادة 674 من القانون المدني " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا يجرمه القوانين والأنظمة"، إذن قانون 83-18 يؤدي إلى امتلاك الأراضي لصالح المترشح لاستصلاحها حيث جاء في المادة السادسة منه « يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي...»، وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2002-04-24 ملف رقم 22875 حيث اعتبرت في قرارها أن هذا القانون ناقل للملكية كون الأرض محل النزاع ملك بلدي ومنحت للمطعون ضدهما سنة 1995 بموجب قرار ولائي بناء على تصريح لجنة تقنية وأن هذه الإجراءات تمت لصالحهما في إطار قانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، وأن المادة السادسة منه تنص أنه يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا القانون إلى نقل الملكية لصالح المترشح للاستصلاح الأراضي، وعليه فإن دفع الطاعنين بحيازتهم وإستغلالهم لهذه الأرض منذ سنة 1985 اعتمادا على وثائق مسلمة لهم من طرف البلدية لا يؤخذ في الاعتبار، وبالتالي لا مجال لمناقشة مدى حياسة الطاعنين إذ تعتبر حياسة الأحق بالتفضيل أم لا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 793 و792 من الأمر رقم 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني السابق ذكره.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2002/04/24 ملف رقم 228753<sup>2</sup> المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 2002.

ثانيا: عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين

من الآثار المترتبة على انتقال ملكية الأرض إلى المستصلح هو عدم استرجاعها من طرف مالكيها الأصليين، حيث جاء قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، بأحكام تخص استرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من طرف ملاكها الأصليين. حيث نصت المادة 76 منه على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية<sup>2</sup>، لكن هذا الاسترجاع استثنيت منه بعض الأراضي من بينها الأراضي التي منحت على شكل استفادة في إطار القانون 1883 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية والذي نحن بصدد دراسته، ولكن يستطيع الملاك الأصليين استرجاع حق الملكية إذا لم يتم الشروع في عملية الاستصلاح وكانت مدة خمس سنوات المقررة للمستصلح لم تنتهي بعد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية رقم 55.

<sup>2</sup> المادة 76 الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

<sup>3</sup> الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، السابق ذكره.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في

التشريع الجزائري

**تمهيد:**

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعتها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفتها م02 من ق رقم 25 - 90 في 18 - 11 - 1990 بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المادة 674 ق المدني وما بعدها<sup>2</sup>.

وسنبحث من خلال هذا الفصل الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري من خلال الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية (المبحث الأول)، ثم الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية (المبحث الثاني)

---

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

<sup>2</sup> المادة 674 من الأمر رقم 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني السابق ذكره.

## المبحث الاول: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية

الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية تعني توفير إجراءات وقوانين قانونية لحماية حقوق الملكية العقارية للأراضي والعقارات التابعة للدولة أو الحكومة على نطاق وطني. يتم تنظيم هذه الحماية وتنفيذها من خلال نظام العدل الجنائي وتشريعات الأملاك العقارية في كل دولة.

تتضمن الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية العديد من الجوانب لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية من خلال تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية (المطلب الأول)، ثم تحديد الجرح والمخالفات الواقعة على الاماكن العقارية الوطنية (المطلب الثاني)

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

سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية من خلال جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة (الفرع الاول) ثم جناية هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام (الفرع الثاني)

### الفرع الاول: جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة

جاء في المادة 402 من قانون العقوبات " كل من وضع عمداً آلات متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج غير أنه إذا وضعت الآلة بقصد القتل، فيعتبر إيداعها شروعاً في القتل، ويعاقب عليه بهذه الصفة، كما أن الشريعة الإسلامية نهت عن القيام بهذه الجريمة لأن هذه الفعل من قبيل الإفساد في الأرض<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 402 من قانون العقوبات الجزائري.

بالرجوع إلى المادة أعلاه نستخلص أن للجريمة ثلاثة أركان:

### أولاً: الأركان المكونة للجريمة

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

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

#### • وضع المتفجرات في الطرق

الفعل المادي للجريمة يتمثل في وضع آلات متفجرة عمداً في الطريق سواء كانت هذه الطرق عامة أو خاصة وهذا الفعل خطير في حد ذاته، وقد أحسن المشرع في تقديره جنائية<sup>1</sup>.

#### • محل جنائية وضع المتفجرات في الطرق

يتمثل في وضع الآلات المتفجرة في طريق عام أو خاص، وعبارة " طريق عام أو خاص " يشمل في نظر الشراح كل المسالك البرية والنهرية والساحات العمومية.

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

<sup>1</sup> خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي مذكرة ماجستير في الحقوق جامعة الجزائر 01 سنة 2014/2015، ص 55.

ثانيا: العقوبة المقررة و ظروف التشديد

1-العقوبة المقررة للجريمة

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

2- ظروف التشديد

وفي حالة اقتران الجريمة بظرف من ظروف التشديد تشدد العقوبة إذا نتجت عن الجريمة وفاة شخص أو أكثر يعاقب الجاني بالإعدام، أما إذا سببت الجريمة جرحا أو عاهة مستديمة تكون العقوبة بالسجن المؤبد<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: جناية هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام

لقد تعرض المشرع الوطني لهذه الجريمة في المادة 401 من قانون العقوبات بنصها: " يعاقب بالاعدام كل مكن هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات، أو طرقا أو جسورا، أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ، أو الطيران أو استغلالها، أو مركبة للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة<sup>2</sup>.

أولا: الاركان المكونة لجريمة هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام

01-الركن المادي لجريمة هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام

<sup>1</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2008، ص 76.

<sup>2</sup> المادة 401 من قانون العقوبات الجزائري.

• فعل الهدم

ينبغي أن يقوم الجاني بإلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك. ويقصد بالهدم في هذه الجريمة إزالة المبنى كلياً أو جزئياً. وتعبير آخر هو إفناء مادة المبنى كله أو جزء منه، ويدخل في مدلول إفناء المادة إزالة تماسك جزئياته، بحيث تنفصل أو تصير معرضة للانفصال كما يدخل في مدلوله تعطيل منفعة المبنى وجعلها غير صالحة للغرض الذي شيدت لأجله<sup>1</sup>.

ومنه فإن مفهوم الهدم لا يختلف عن مفهوم التخريب إلا من حيث أن فعل الهدم يستهدف بنايات أو منشآت قائمة ويقصد بالهدم " إتلاف العقار فيصبح غير صالح للاستفادة به جزئياً أو كلياً كأن يؤدي الفعل إلى هدم جزء من طريق أو جسر أو سدود أو يشرع في ذلك.

• محل الهدم

هو أحد الأشياء المذكورة في المادة 401 من قانون العقوبات وكلها تشمل المنشآت التحتية التي لا بد منها لضمان ازدهار اقتصاد البلاد، لكن من خلالها نستخلص أن المشرع لم يصر محل الهدم، وذلك من عبارة " أو كل بناية ذات منفعة عامة " مما يدل على أن قائمة محل الهدم لهذه الجريمة واردة على سبيل المثال واستثنى البناءات الخاصة، ويبقى فيها للقاضي سلطة تقديرية كبيرة، ويشكل هدم هذه المنشآت.

<sup>1</sup> محمد التيجاني، الاجتهاد القضائي لغرفة الجرح والمخالفات، الجزء 1، عدد خاص قسم الوثائق، 2002م، الجزائر، ص35.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تعطيل النفع العام لأعداد كبيرة من الناس كتعطيل حركة المرور والمسافرين بهدم الطرق والجسور وتعطيل تزويد الناس بالماء في حالة هدم السد أو تعطيل حركة التجارة بهدم منشآت الموانئ مثلا.. الخ<sup>1</sup>.

### 02-الركن المعنوي: لجريمة هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام

يتمثل الركن المعنوي لجريمة هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام القصد الجنائي حيث تعتبر جريمة هدم الأملاك الوطنية بواسطة الالغام والمتفجرات جريمة عمدية يتحقق القصد الجنائي فيها بمجرد القيام بالفعل أو الشروع فيه مع علمه بملاسات الفعل.

### ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

الالغام أو إلقاء المتفجرات علي المنشآت التي عدتها المادة سالفه الذكر أو أية منشآت ذات النفع العام وبتطبيق المادة 404 يمكن للجاني أن ينتفع بالعدر المعني ويعفي من العقوبة على الجناية الواردة في المادة 401 إذا أخبر السلطات العمومية بها وذلك قبل اتخاذ أي إجراء جزائي في شأنها وإذا مكن من القبض على غيره من الجنات مع جواز أن يقضى عليه بالمنع من الإقامة لمدة خمس سنوات على الأقل وعشر سنوات على الأكثر وبالرجوع إلى المادة 405 يعاقب الجاني بالتهديد بهذه الجريمة بالعقوبة المنصوص عليها ضد مرتكبي التهديد بالقتل طبقا للمواد 284 و 285 و 286<sup>2</sup>، أما إذا كانت هذه العقارات ملك للغير وهو يعلم ذلك فتكون العقوبة وفقاً لما جاء في المادة السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات وبغرامة مالية من دج إلى دج، وقد تشدد هذه العقوبة لتصل إلى السجن المؤبد في حالة إزهاق روح إنسان.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> درار كهينة وتركي يسرية، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية الجزائر سنة 2013/2013، ص 74.

<sup>2</sup> المادة 404 من قانون العقوبات.

<sup>3</sup> المادة 405 من القانون نفسه.

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

نتناول في هذا المطلب مختلف الجرح والمخالفات الواقعة على الاماكن العقارية الوطنية وذلك من خلال جنحة تخريب الغابات (الفرع الاول) مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منه (الفرع الثاني)

### الفرع الاول: جنحة تخريب الغابات

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

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

### أولاً: الأركان المكونة للجريمة

تكون جريمة تخريب الغابات من الركنين المادي والمعنوي

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

فيمايلي:

---

<sup>1</sup>ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص 27.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

• **فعل التخريب:** يقصد بهذا الفعل قطع الأشجار أو إتلاف الثروة الغابية أو حرقها

خارج الحالات المنصوص عليها قانونا، بغض النظر عن مرتكبها، سواء كان

التخريب كلياً أو جزئياً، بحيث يؤثر على فعالية الشيء لتحقيق الغرض منه<sup>1</sup>.

• **محل التخريب:** حسب الفقرة 04 من المادة 396 من قانون العقوبات الجزائري يجب

ان يقع الفعل على غابات أو حقول مزروعة ، أشجار أو مقالع أشجار، أو أعشاب

موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات، وإذا كانت هذه المادة نصت على وضع

النار عمدا كوسيلة مستخدمة في فعل التخريب، فالمادة 407 من نفس القانون قد

فتحت المجال لوسائل أخرى غير وضع النار.

**02- الركن المعنوي:** يتمثل في قصد التعدي على عقارات الدولة، ويتوفر هذا القصد

كلما إنصرفت نية الشخص إلى التعدي على الغابات أي إتيان فعل التخريب مع العلم أن

نتيجته الطبيعية هي المساس بملك الدولة<sup>2</sup>.

**ثانيا: عقوبة جنحة تخريب أو إتلاف ملك الغير**

تكيف الجريمة على أنها جنحة، ويعاقب عليها وفق المادة 407 من قانون العقوبات

بالحبس من سنتين إلى 1 خمس سنوات وغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000

دج<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> عبد الكريم سلاطينية ، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، سنة ، 2005، ص 22.

، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة، 2005، ص 22.

<sup>2</sup> عدلي امير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، دط، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1992، ص 157.

<sup>3</sup> المادة 407 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

كما أن الشروع في هذه الجريمة طبقاً لنص المادة 407 يعد جريمة تامة ويعاقب عليها بنفس عقوبة الجنحة فمن شرع أو هم بالفعل دون أن تتحقق نتيجته لسبب أو طارئ خارج عن إرادة الجاني فيعد الفعل كما لو أنه خرب أموال الغير ويعاقب الجاني بالسجن والغرامة المنصوص عليها في المادة 407 من قانون العقوبات وإذا وقع التخريب أو الإتلاف على مساكن أو غرف أو مباني أو أكشاك وكانت مسكونة أو تستعمل للسكن أو أدى التخريب إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص أو تسبب التخريب.

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

تنص المادة 455 من قانون العقوبات على مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق<sup>1</sup> أو اغتصاب جزء من حيث جائء في مضمونها: [ يعاقب بغرامة من 6.000 د.ج إلى 12.000 د.ج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمس أيام على الأكثر كل من أتلّف أو حرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها و ذلك بأية طريقة كانت.

### أولاً: الأركان المكونة للجريمة

و ككل الجرائم الماسة بالملكية العقارية لها أركان و مقدار و جزاء

**1- الركن المادي:** تتألف المخالفة هنا حسب نص المادة 445 من قانون العقوبات.

- **الفعل:** ويتمثل في قيام المخالف بأحد الأفعال المنصوص عليها في نص المادة 455 من قانون العقوبات من إتلاف أو تخريب أو اغتصاب جزء من الطرق العمومية دون تحديد أي منها أو تحديد الطريقة المتبعة، استثناء في حالة استعمال المواد المتفجرة، ففعل الاغتصاب يقصد به إحتلال جزء أو أجزاء من الطريق بإقامة ورشة مثلا أو نصب خيم،

<sup>1</sup> الطرق هي مسالك برية للمواصلات عبارة عن أرضيات مسطحة واسعة تحوي مسلك أو أكثر دورها مقاومة التأثيرات الخارجية المتحركة منها والثابتة الخاصة بحركة السيارات والشاحنات وغيرها وتعرف الطرق التي تخترق المدن باسم الشوارع بالإضافة إلى نص م 360 من ق.ع.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أما فعل التخريب في حفر الطرق أو إجراء أشغال كيف ما كانت عليها وفعل الأخذ يقصد به الاستيلاء على الأشياء موجودة في الطرق أو على حوافها منها الأتربة، الحشائش، الأشجار، والأحجار أو غيرها من المواد الأخرى<sup>1</sup>.

**1-المحل:** تقع المخالفة حسب نص المادة 455 قانون العقوبات على الطرق العمومية كيف ما كان نوعها وأيا كان مالکها كما يستوي أن تقع المخالفة بسبب الاعتداء على الطرق البرية أو طرق السكك الحديدية بالإضافة إلى ما نصت عليه م 455 في الفقرة (02) (الأماكن المملوكة للجماعات المحلية)<sup>2</sup>.

### 2- الركن المعنوي:

يقوم هذا الركن بمجرد قيام المعتدي بالفعل المخالف المحدد في الفقرة الثانية من نص المادة 455 من قانون اتلاف و تخريب مع علمه وإدراكه بأن ما يقوم به من فعل تعد على الطريق العمومي العقوبات من اغتصاب و أو على ملحقاته محرم قانونا و مع ذلك يبقى مصرا على التحقيق النتيجة بإرادة واعية غير معيبة مع الإشارة أنه ينبغي لقيام الجريمة في حالة اتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منها عدم وجود ترخيص من طرف الإدارة المختصة لأنه في حالة وجوده تنعدم الجريمة.

<sup>1</sup> زريق أسماء، جرائم الاعتداء على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق التخصص: قانون

عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2019-2020، ص52.

<sup>2</sup> المادة 455 من الأمر رقم 66-156 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، السابق ذكره.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

فمثلا إذا ما تم و منع ترخيص المقاول لإنجاز أو اتمام أشغاله على الطريق سواء كان هو القائم أو العمال التابعين له فلا تعتبر مخالفا هنا اذا ما قام بالأشغال أما اذا انعدم الترخيص فتقوم الجريمة و يعد مخالفا<sup>1</sup>.

### ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

طبقا لنص المادة 455 من قانون العقوبات الجزائري، فان الجزاء المترتب لهذه المخالفة هو غرامة من 6000 دج إلى 12.000 دج ، كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني: الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية

للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية، تعتمد الدول على عدة وسائل وآليات قانونية وتنظيمية، هنا بعض الوسائل المكرسة لهذا الغرض جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية المادية (المطلب الأول) ثم جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية الإدارية (المطلب الثاني)

<sup>1</sup> زريق أسماء، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> المادة 455 من الأمر رقم 66-156 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، السابق ذكره.

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

جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية هي انتهاك لحقوق الملكية وتعتبر جريمة جدية من الناحية المادية، يترتب على التعدي على الأملاك العقارية الوقفية تداعيات سلبية على الأصول والممتلكات المادية للوقف وعلى المجتمع بشكل عام.

### الفرع الأول: الأركان العامة لجريمة التعدي على الملكية الوقفية

أولاً: نتطرق فيما يلي بشكل مختصر إلى الأركان العامة لهذه الجريمة، بداية بالركن الشرعي فالمادي والمعنوي.

أ - الركن الشرعي: في جريمة التعدي على الملكية الوقفية: يقصد به النص القانوني الذي يبين الفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي يفرضه على مرتكبها ولقد نص على هذه الجريمة قانون الأوقاف في مادته 36 دون أن يبين العقوبات المقررة في هذا الصدد والذي أحالنا لقانون العقوبات باعتباره القاعدة العامة للتجريم<sup>1</sup>.

### ب - الركن المادي في جريمة التعدي على الملكية الوقفية:

ويظهر في شكل التصرف الإيجابي من طرف الفاعل، يستبعد مجرد الامتناع أو النية فحسب، إن لم تتجسد في سلوك ظاهر مع ارتكاب المتعدي فعلا من شأنه إحداث الضرر للغير بشكل مباشر أو غير مباشر أو بصفة أصيل أو شريك أو مساهم به، أو بفعل إيجابي أو سلبي<sup>2</sup>. والركن المادي في جريمة التعدي على الأملاك الوقفية العقارية هو ذات الركن المكون لجريمة التعدي على الأملاك العقارية ويتكون من عنصرين وهما

<sup>1</sup> المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> عبد القادر عودة، التشريع الجنائي الإسلامي، دار الكتب العلمية، بيروت، د س ن، ص 12.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

انتزاع عقار مملوك للغير وأن يكون الانتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس وهو ما سنتناوله فيما بعد.

### ج- الركن المعنوي

يقصد بالركن المعنوي انصراف نية الفاعل مرتكب الفعل المجرم قانونا إلى ارتكابه بمحض علمه وإرادته الحرة، كون جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم العمدية والتي يشترط لقيامها توافر عنصرى العلم والإرادة والعلم الذي يجب توافره هو علم مزدوج، بحيث يأتي الجاني فعله وهو يعلم أنه يعتدي على حق قانوني ليس له الحق فيه، ويعلم بأن هذا الفعل والسلوك الذي يأتيه الفاعل محرّم قانونا، وأن تتجه إرادته الحرة إلى الوصول إلى نتيجة فعله.

وعليه يتضح أنه ما دامت أن جريمة التعدي على الملكية العقارية من الجرائم العمدية، فإنه يستلزم ابتداء توافر القصد الجنائي العام، والذي يتمثل في علم الجاني وقت ارتكابه الفعل المجرّم واتجاه إرادته الحرة وإدراكه السليم بجميع أركان الجريمة كما وضحها القانون، كما يشترط أيضا توافر القصد الجنائي الخاص وهو سوء النية، وهو ما أكدته غرفة الجنح والمخالفات بالمحكمة العليا في أحد قراراتها تطبيقا للقانون<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأركان الخاصة بجريمة التعدي على الأملاك الوقفية

ويقصد بالأركان الخاصة للجريمة العناصر الخاصة بكل جريمة على حدى، وهي تختلف من جريمة لأخرى، لذلك نتناول الأركان الخاصة بجريمة التعدي على الملكية

<sup>1</sup>المحكمة العليا (غ ج م)، قرار رقم 147209 مؤرخ في 12/05/1997 غير منشور، نقلا عن أحسن بوسفيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، طبعة جديدة مصححة ومنقحة، بيرتي للنشر، الجزائر، 2014، ص 150.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

العقارية للغير بشكل عام تطبيقا لأحكام قانون العقوبات كقاعدة عامة، ثم الأركان الخاصة لجرائم التعدي على الأملاك الوقفية طبقا لأحكام قانون الأوقاف كقاعدة خاصة.

### 1- الأركان الخاصة بجريمة التعدي على الأملاك العقارية طبقا لأحكام قانون العقوبات

تم النص على جريمة التعدي على الملكية العقارية للغير بشكل عام ودون تمييز، وذلك بموجب أحكام المادة 386 من قانون العقوبات جاء فيها:

"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20.000 د ج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطريق التدليس".

### أولا - انتزاع عقار مملوك للغير

ليتحقق الانتزاع لابد من تحقق عنصرين هما:

#### 1- حصول فعل الانتزاع:

ويقصد به قيام الفاعل بسلوك ايجابي، وهو الأخذ بعنف ودون رضا المالك بهدف الاستيلاء على ملك الغير، ويكون ذلك بفعل الجاني أو بواسطة شريك، وفي هذه الحالة يجدر الاعتراف أن المشرع الجزائري لم يفرق بين الفاعل الأصلي والشريك<sup>1</sup> " فيما يخص العقاب طبقا لنص المادة 44 من قانون العقوبات<sup>2</sup>.

#### 2- أن يكون العقار مملوكا للغير

وهو ما يتوفر في الأملاك الوقفية باعتبارها نوع قائم بذاته وتتمتع بالشخصية المعنوية. وطبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات، فاننتزاع عقار مملوك للغير خلصة

<sup>1</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار، هومة، الجزائر، 2006، ص 14.

<sup>2</sup> انظر المادة 44 من الأمر رقم 66/156 المتضمن قانون العقوبات ن ج ر، العدد 49.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

هو سلب الملكية الصحيحة التي تستند الى سبب صحيح رسمي، مسجل ومشهر، أو الحيازة المشروعة<sup>1</sup>.

### ثانيا - اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا لطرق التستر في المادة 36 من قانون الأوقاف والمادة 386 من قانون العقوبات بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية<sup>2</sup>، لذا لجأت المحكمة العليا إلى الاجتهاد في هذه المسألة، ليكون اجتهادها فيما بعد قاعدة يستند عليها القضاء، ولو على سبيل الاستئناس مادام الاجتهاد لا يمثل مصدرا لقانون العقوبات طبقا للمادة الأولى منه وسنبين ذلك فيما بعد.

### المطلب الثاني: الأركان الخاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الوقفية طبقا لأحكام قانون الأوقاف

لم يتناول قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل والمتمم مسألة التعدي على الأملاك الوقفية إلا فيما يتعلق بالاستغلال غير المشروع للأملاك الوقفية كالتدليس أو التزوير أو إخفاء عقود ووثائق تتعلق بالوقف، وذلك بموجب أحكام المادة 36 منه جاء نصها:  
"يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها، إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات."

<sup>1</sup> الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> عبد الرحمان، بربارة الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة رسالة ماجستير جامعة البليدة، كلية الحقوق، 1999/2000، ص 76.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وعليه فإنه يتضح من خلال هذه الأحكام أن المشرع جرم بموجب قانون الأوقاف بعض الأفعال الماسة بجرمة الأملاك الوقفية، وهي تتعلق بجريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية، وبجريمة المساس بعقود أو وثائق أو مستندات الوقف.

### الفرع الأول: الأركان الخاصة لجريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية

وهو ما نصت عليه المادة 36 من قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل والمتمم سالف الذكر، وقد أحالت تلك الجرائم المنصوص عليها لقانون العقوبات دون الإشارة إلى النصوص العقابية واجبة التطبيق، مما يعني اللجوء إلى تطبيق القواعد العامة<sup>1</sup>، وعليه فإن العناصر الخاصة المكونة لهذه الجريمة تقوم على ركنين ركن مادي وآخر معنوي.

#### أولاً: الركن المادي

الأصل أن يتم استغلال الأملاك الوقفية وفقاً لطبيعتها والغرض منها وبشكل علني غير متلف للعين الموقوفة، لا أن يتم استغلالها بشكل متستر أو بطريقة التدليس والحيل والغش كاستغلالها للأغراض الشخصية، وهو ما يشكل جريمة معاقب عليها قانوناً، وتحت طائلة اعتبار ذلك مخالفاً لأحكام قانون الأوقاف نفسه مما يعد في هذه الحالة فعلاً محرماً قانوناً<sup>2</sup>، وعليه يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في الاستغلال غير الشرعي للملك الوقفي الذي يأتيه الفاعل بسلوكه الإيجابي.

<sup>1</sup> خمار الفاضل الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 103 .

<sup>2</sup> المادة 18 من القانون رقم 91-10 يتعلق بالأوقاف.

## ثانيا: الركن المعنوي

ويتمثل في انصراف نية وإرادة الفاعل إلى ارتكاب الجريمة بعلمه وإرادته الحرة، أي أنه يعلم أنه يستغل ملكا ذو طبيعة وقفية<sup>1</sup>، وأنى يتعمد استغلاله بطريقة مستترة أو تدليسية، وبذلك فهو يتعمد التستر واستعمال مناورات احتيالية

## الفرع الثاني: الأركان الخاصة بجريمة المساس بعقود أو وثائق أو مستندات الوقف

تعد هذه الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الوقفية من جرائم العصر الخطيرة نظرا لحرمة هذه الأملاك، وأن التعدي عليها يعني التعدي على حق الجماعة بأسرها، لاسيما إذا تعلق الأمر بطمس هوية هذه الأملاك بتزوير عقودها أو وثائقها الخاصة بها، شأنه أن يؤدي إلى تغيير وضعيتها القانونية إلى وضعية أخرى على خلاف الحقيقة، أو القيام بإخفاء وثائقها كلية.

وعليه فإن عناصر الجريمة تختلف بحسب ما إذا تعلق الأمر بإخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف (أ)، أو بتزويرها (ب).

### أ- الأركان الخاصة بجريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف

#### 1-الركن المادي الخاص بجريمة الإخفاء

الإخفاء مصدر للفعل أخفى، ومعناه التستر على الشيء وجعله يتوارى على الأنظار، وقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 387 من قانون العقوبات، لذلك فهو يكمن

<sup>1</sup> تونسلي ليلي الحماية الجزائرية للملكية العقارية مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15 الجزائر، 2007، ص36.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

بتخبئة الشيء أو بحجزه أو بنقله أو بلعب دور الوسيط بغية نقله مع العلم أن هذا الشيء ناتج عن جنابة أو جنحة<sup>1</sup>.

لذلك فإن الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في قيام الجاني بفعل إخفاء عقود الوقف أو وثائقه سواء للحيازة أو للاستعمال أو لغيرهما، أو بهدف تحويل الملكية الوقفية بالتواطؤ والتحايل إلى ملكيات خاصة<sup>2</sup>.

ويتحقق ذلك مهما كانت مدة الإخفاء قصيرة أو طويلة، بل ولا يشترط أيضا أن يكون الجاني قد استفاد من الأشياء المخفية فيكفي فيها قيامه بسلوك إجرامي.

وتجدر الإشارة إلى أن جريمة الإخفاء المنصوص عليها بموجب المادة 36 من قانون الأوقاف تختلف عن جريمة الإخفاء المنصوص عليها بموجب قانون العقوبات<sup>3</sup>، كون هذه الأخيرة تقوم إذا كان الإخفاء مصدره جريمة سابقة سواء كانت جنحة أو جنابة<sup>4</sup>، في حين أن جريمة الإخفاء لعقود أو وثائق الوقف في قانون الأوقاف لا يشترط لقيامها أن تسبقها جريمة أخرى مهما كان تكييفها القانوني.

### 2-الركن المعنوي الخاص بجريمة الإخفاء

يتمثل الركن المعنوي في هذه الجريمة في نية الاعتداء على وثائق الوقف وعقوده ومستتداته، فهو من الجرائم العمدية، لذلك يجب توفر القصد الجنائي العام باتجاه نية الجاني لاقتراف الفعل المجرم بعلمه وإرادته الحرة، والقصد الجنائي الخاص يتمثل في نية الإضرار.

<sup>1</sup> أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجرائم ضد الأشخاص والجرائم ضد الأصول، ج1، دار هومة 2003، ص 385.

<sup>2</sup> خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup> انظر المادة 387 من قانون العقوبات، المرجع السابق.

<sup>4</sup> أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 385.

• العقوبة المقررة للجريمة إخفاء محررات الوقف

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

ب- الأركان أو العناصر الخاصة بجريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف

• الركن المادي

ويتمثل في قيام الجاني بفعل التزوير للمحركات والوثائق ومستندات الوقف، ويتم ذلك بكل ما من شأنه أن يؤدي إلى تغيير حقيقتها، سواء بمحو أو بشطب أو بغير ذلك من التصرفات التي تحقق الغرض المقصود وهو التزوير<sup>3</sup>.

• الركن المعنوي

ويتمثل في القصد الجنائي، وهو تغيير حقيقة المحرر المكتوب سواء باليد أو بآلة الكتابة باعتباره المرآة العاكسة التي تثبت وضعية الملك العقاري من الناحية القانونية، بإبدالها أو جعلها تخالف الواقع والحقيقة بشكل جزئي أو كلي، فهي إذن من جرائم القصد والتعمد يلزم لقيامها توفر عنصري العلم والإرادة، وأن تتجه نية الفاعل إلى التزوير بهدف تغيير حقيقة العقد أو الوثيقة أو المستند، بكل ما من شأنه أن يترك أثرا ماديا يدل على العبث بالمحرر، ويؤدي في النهاية إلى فقدان العقد أو السند قيمته ومصادقته كسند إثبات طبقا للقانون.

<sup>1</sup> ليلي تونسي، المرجع السابق، ص 27.

<sup>2</sup> المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> لعشاش محمد، " جريمة التعدي على المالك العقارية الوقفية في القانون الجزائري " مجلة التراث، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اولحاج محند أكلي البويرة، العدد، 02 المجلد العاشر، سبتمبر 2020، ص 266.

## الفصل الثاني..... الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

كما يشترط فضلا عن ذلك توفر القصد الجنائي الخاص، وهو أن يتم التحريف والتزوير بقصد وبنية إلحاق الضرر، أي بنية جعل العقد أو السند أو المحرر غير قابل للاستعمال، وفعل كهذا ينم على سوء نية الفاعل، حيث تكون العقوبة على التزوير في هذه الحالة طبقا لأحكام قانون العقوبات<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك جرائم أخرى قد تقع على الأملاك العقارية الوقفية، وهي جرائم معاقب عليها بموجب قانون العقوبات كقاعدة عامة، تتمثل في هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة المصونة طبقا لأحكام قانون الأوقاف، حيث نص على أن الأوقاف العامة المصونة هي الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية بة، وعليه فإنه بالرجوع لأحكام قانون العقوبات نجد أن هذه الجريمة معاقب عليها بموجب أحكام المادة 160 مكرر 3 منه، جاء نصها: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 د ج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الأماكن المعدة للعبادة"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 267 .

<sup>2</sup> المادة 160 مكرر 3 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

الخاتمة

جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية موضوعًا هامًا في التشريع الجزائري، حيث يهدف القانون إلى حماية الملكية العامة ومنع الاعتداء عليها، وقد نظم المشرع الجزائري جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية من خلال عدة أنظمة وتشريعات.

القوانين المتعلقة بالعقارات الوطنية حيث إعتبر الأملاك الوطنية العقارية ملكًا للدولة وتنظم بموجب قوانين العقارات الوطنية، ينص القانون على حقوق الملكية والاستخدام والإدارة للأملاك العقارية التابعة للدولة، كما ينص على العقوبات المنصوص عليها في حالة اعتداء على هذه الأملاك.

من خلال قانون العقوبات حيث ضمن قانون العقوبات الجزائري أحكامًا تتعلق بجريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية، يتم تحديد العناصر المكونة للجريمة والعقوبات المنصوص عليها. يمكن أن تتضمن العقوبات السجن والغرامات المالية والمصادرة وغيرها، حسب خطورة الجريمة وأضرارها.

كما يوجد قوانين خاصة تنظم جرائم الاعتداء على الأملاك العقارية في قطاعات معينة، مثل القطاع العام والمؤسسات الحكومية، تتضمن هذه القوانين أحكامًا خاصة بشأن الحماية والعقوبات المنصوص عليها في حالة اعتداء على هذه الأملاك.

التشريعات الإدارية: توجد تشريعات إدارية تنظم استخدام وإدارة الأملاك العقارية الوطنية. تحدد هذه التشريعات الإجراءات اللازمة للحفاظ على الأملاك ومنع الاعتداء عليها، بما في ذلك آليات المراقبة والرقابة والتدقيق.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع إستنتجنا بأن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة و حماية قانونية بالنسبة للأملاك الوطنية العامة، وذلك من خلال اعتماده على منهج منظم و مسطر ويظهر ذلك جليا في التعديل الدستور الجديد لسنة 2020، خلفا لما سبقه من دساتير، حيث كرس بموجبه مجموعة من القواعد القانونية التي تعتبر من أهم المبادئ التي تحكم وتحمي الأملاك الوطنية ووقايتها من التجاوزات والتعديت التي قد تلحق بها الضرر، سواء كان ذلك من طرف الأفراد أو الإدارة، ولهذا سعى المشرع إناطتها بحماية قانونية فعالة لمختلف أصناف الملكية العمومية الخاصة منها والعامة، والدليل على ذلك كثرة النصوص المنظمة لمختلف أصنافها ومن بينها قانون الأملاك الوطنية، وقد منح المشرع الصفة في معاينة مختلف أنواع المساس بالأملاك العمومية لجهات عديدة سواء في أسلوب الحماية المدنية أو الإدارية أو القضائية وهذا ما يتجلى في الإستعانة ببعض الأعوان في مجال حماية هذه الأملاك.

#### وخلال ما سبق توصلنا إلى النتائج التالية:

- ✓ تتمثل آليات الحماية الجزائية في العقوبات المقررة والتي تترتب على الأملاك الوطنية، وقد وردت في قانون العقوبات وما يلاحظ على جنحة التعدي على الملكية العقارية الواردة في المادة 386 من قانون العقوبات أن المشرع الجنائي لم يعطي مفهوم واضح ومحدد لفعل الخلسة وطرق التدليسية كما أنه إشتراط عودة المحكوم عليه المنفذ ضده للإستلاء على العقار وإتمام اجراءات التبليغ والتنفيذ.
- ✓ الهدف الرئيسي لتنظيم جريمة الاعتداء على الأملاك العقارية هو حفظ وحماية الملكية العامة والحفاظ على الأمن العام والنظام العام.
- ✓ تعد جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية جزءًا من مكافحة الفساد والاستغلال غير القانوني، حيث يتورط الأفراد في عمليات احتيال أو انتهاكات للقانون لتحقيق مكاسب شخصية على حساب الممتلكات العامة.

✓ من خلال دراسة هذه الجريمة، يمكن تحليل النمط الجنائي وفهم الدوافع الشخصية التي تدفع الأفراد لارتكابها، مما يساعد في وضع استراتيجيات للوقاية منها وتعزيز الأمن العام.

✓ يتطلب حل مشكلة جريمة الاعتداء على الأملاك الوطنية العقارية تعاونًا مشتركًا بين الجهات المختلفة، بما في ذلك الجهات القضائية والتنفيذية والأمنية والمجتمع المدني، لضمان حمايتها.

✓ بالرغم من أن القانون المنظم للأملاك الوطنية قد ميز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة إلا أن هذا التمييز يكاد يصبح من دون فائدة حتى وإن كان كل واحد منهما يخضع لقواعد تختلف عن بعضها البعض والدليل على ذلك أنه في حالة النزاع القضائي فأنهما يخضعان لنظام قضائي واحد بحكم أن المشرع الجزائي يعتقد المعيار الشكلي لا الموضوعي في تحديد المنازعة ذات الطابع الإداري مع العلم أن الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرف وخاصة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ليست بعيدة عن الأحكام الجاري بها العمل فيما بين الخواص إن لم نقل أنها ذاتها المستمدة لأصولها من القانون الخاص، وقد نص القانون ذاته على إمكانية التصرف في هذا النوع من الأملاك إلا أنه لا يجوز الحجز عليها أو كسبها بالتقادم شأنها في ذلك شأن الأملاك بيع العمومية.

✓ بالرجوع للمستثمرة الفلاحية التي صنفها المشرع ضمن الأملاك الوطنية الخاصة نجد أن القانون 03-10 المتعلق بالامتياز الفلاحي، تضمن تدابير وأحكام ترمي من جهة إلى المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة والتي هي ملك للدولة ومن جهة أخرى لإعادة تنظيم وضبط النشاط الزراعي في إطار سياسة التجديد الفلاحي، وعصرنة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويصب كل ذلك في إطار مسعى الدولة تجاه تحقيق الاكتفاء الذاتي.

• الاقتراحات:

إقترح المشرع الجزائري موضوع جريمة الاعتداء على الأملاك العقارية في القانون الجزائري يثير مجموعة من التوصيات يمكن أن تتمحور حول عدة نقاط، ومنها:

- ✓ إتخاذ إجراءات قانونية صارمة في حق المعتدين.
- ✓ إعادة الإعتبار للأملاك الوطنية لتفعيل دورها في تحقيق الحد من ظاهرة تعدي الأفراد عليها وتحقيق المنفعة العامة.
- ✓ تفعيل عدة دراسات ومختصين لتحقيق المنفعة العامة واستغلال الأراضي والعقارات التابعة للدولة.
- ✓ تفعيل أكثر لآليات القانونية الوقائية والردعية على كل مستوى من أجل مراقبة الاملاك الوطنية.
- ✓ القيام بالرقابة الدورية للعقارات غير مشغولة.
- ✓ احترام الدولة للإجراءات وتقييم العقارات والأملاك وعدم التعسف في حق الأملاك الخاصة بالأفراد والحفاظ على الأملاك العقارية الوطنية بكل الطرق المناسبة التي تكفل حق الحماية.
- ✓ ضرورة بعث المسؤولية الإقليمية والمحلية بالتكفل بحماية الأملاك الوطنية، دون الإخلال بالمهام والاختصاصات القانونية المكفولة لكل جهة.

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

• المراجع باللغة العربية

1. المصادر

• الدستور

1. دستور 2020 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 82،

• القوانين

1. القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08-12-1987، يتضمن ضبط كيفية

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

2. القانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة

1991 يتعلق بالأوقاف.

3. القانون 10-91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق 27 أبريل 1991م.

4. القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26

المؤرخ في 25-09-1995، الجريدة الرسمية رقم 55.

5. القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك

الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جوان

2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 الصادرة في 03 أوت

2008.

6. القانون 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995

المتضمن التوجيه العقاري.

7. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء

لمعينة حق الملكية العقارية 5 وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق

العقاري ومرسوم التنفيذ رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق

بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

8. القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل الدستور

الجريدة الرسمية للجمهورية.

9. القانون رقم 14-08 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14-08.

#### • الأوامر

1. الأمر رقم 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-

1966-06 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة

1966، الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

3. الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

4. الأمر 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد

52 الصادرة في 27-08-2003 المعدل والمتمم.

• المراسيم التنظيمية والتنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 16-12-1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه.
2. المنشور الوزاري المشترك رقم 435 المؤرخ في 18-04-1984 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
3. دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 483-97.
4. المرسوم التنفيذي 724-83. يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18
5. المرسوم التنفيذي رقم 289-92 المؤرخ في 06-07-1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية الجريدة الرسمية رقم 55.
6. قرار وزاري مشترك رقم 318 المؤرخ في 22-09-1989 المحدد لتشكيل وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات المترشحين لحق امتياز قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

II. قائمة المراجع:

• الكتب

1. أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة.

2. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، ج1، دار هومة للطباعة والنشر والنشر، الجزائر 2002.

3. خمار الفاضل الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر 2008.

4. سلطاني عبد العظيم إدارة وتسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2010.

5. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع.

6. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي مصر، بدون سنة طبع.

7. عبد الهادي فوزي العوضي النظرية العامة للحق، دار النهضة العربية، القاهرة 2006.

8. عدلي امير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية ، سنة 1992. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر، سنة 2004.
9. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2003. ص 103.
10. البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة.
11. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر 2006.
12. أحمد نصر الجندي، شرح قانون الأسرة الجزائري، (دط)، دار الكتب القانونية، مصر، دار شتات للنشر والبرمجيات مصر 2009.
13. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجرائم ضد الأشخاص والجرائم ضد الأصول، ج1، دار هومة 2003.
14. حسن كيرة، المدخل إلى القانون منشأة المعارف، مصر، 1971.
15. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار ، ط3 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، سنة 2008.

16. حمدي عمر باشا، زروقي ليلي المنازعات العقارية، دار هومه الجزائر

2011.

17. عبد القادر عودة، التشريع الجنائي الإسلامي، دار الكتب العلمية، بيروت.

18. أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، طبعة جديدة

مصححة ومنقحة، بيرتي للنشر الجزائر 2014.

19. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية " أحكامها

ومصادرها "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.

20. ونس، عبد الله مختار، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة شباب

الجامعة، الإسكندرية.

21. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الأشخاص والأموال والإثبات

في القانون المدني الجزائري المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.

22. محمد التيجاني، الاجتهاد القضائي لغرفة الجرح والمخالفات، الجزء 1، عدد

خاص قسم الوثائق، 2002م، الجزائر.

23. محمد حسنين، الحقوق العينية الأصلية " الملكية و الحقوق المتفرعة عنها،

أسباب الملكية " دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2007.

• الرسائل الأطروحات والمذكرات

1. أولاً: رسائل الماجستير

1. بقر سلمي ،النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي ،حالة المستثمرة

الفلاحية ،مذكرة لنيل شهادة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون الاعمال ،كلية

الحقوق ،جامعة الجزائر ،سنة ،2003.

2. خطوي مسعود، الجرائم الواقعة على العقار الحضري والفلاحي مذكرة ماجستير في

الحقوق جامعة الجزائر 01 سنة 2014-2015.

3. خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر القايد، تلمسان،

2011.

4. عبد الرحمان، بربارة الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة رسالة ماجستير

جامعة البليدة، كلية الحقوق، 2000-1999.

5. صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري،

مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعته الحاج

لخضر باتنة، 2009.

6. تونسي ليلي الحماية الجزائية للملكية العقارية مذكرة تخرج من المدرسة العليا

للقضاء الدفعة 15 الجزائر 2007.

ثانيا: مذكرات الماستر

1. عبد الكريم سلاطنية، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16 ، سنة، 2005.
2. زريق أسماء، جرائم الاعتداء على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق التخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2019-2020.
3. <sup>1</sup> درار كهينة وتركي يسرية، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية الجزائر سنة 2013-2013.

• المقالات

1. دلال بليدي، " شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستشترات الفلاحية الجديدة"، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الطارف، العدد الثالث، جوان 2018.
2. لعشاش محمد، " جريمة التعدي على المالك العقارية الوقفية في القانون الجزائري" مجلة التراث، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اولحاج محند أكلي البويرة، العدد، 02 المجلد العاشر، سبتمبر 2020.

• المراجع باللغة الفرنسية

• **législation**

1. Encyclopédie juridique numérique . code civil français, Dalloz, paris 1999.

الفهرس

العنوان	
	الإهداء
	الشكر
01	مقدمة
الفصل الاول: الإطار العام للأملك العقارية العامة	
08	تمهيد:
09	المبحث الاول: ماهية الاملاك العقارية في التشريع الجزائري
09	المطلب الاول: تعريف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري
10	الفرع الاول: التعريف الاصطلاحي
10	الفرع الثاني: التعريف القانوني للملكية العقارية
11	المطلب الثاني: تصنيف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري
11	الفرع الاول: الأملاك الوطنية
14	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة
16	الفرع الثالث: الأملاك الوقفية
19	المبحث الثاني: صور اكتساب الملكية العقارية العامة في التشريعات الخاصة
19	المطلب الأول: اكتساب الملكية بموجب حق الانتفاع الدائم
19	الفرع الأول: حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19-87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الوطنية
21	الفرع الثاني: شروط حق الانتفاع طبقا للقانون 19-87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الوطنية

26	المطلب الثاني: اكتساب الملكية عن طريق الإستصلاح
26	الفرع الأول: حيازة الملكية العقارية الفلاحية وفقا للقانون 18-83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح
31	الفرع الثاني: عقد الملكية عن طريق الإستصلاح
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري	
36	تمهيد:
38	المبحث الاول: الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية
38	المطلب الأول: تحديد الجنايات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية
38	الفرع الاول: جناية وضع المتفجرات في الطرق العامة
40	الفرع الثاني: جناية هدم الاماكن الوطنية بواسطة الالغام
43	المطلب الثاني: تحديد الجرح والمخالفات الواقعة على الاماكن العقارية الوطنية
43	الفرع الاول: جنحة تخريب الغابات
45	الفرع الثاني: مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منه
47	المبحث الثاني: الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية
47	المطلب الأول: جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية المادية
48	الفرع الأول: الأركان العامة لجريمة التعدي على الملكية الوقفية
50	الفرع الثاني: الأركان الخاصة بجريمة التعدي على الأملاك الوقفية
51	المطلب الثاني: الأركان الخاصة بجريمة التعدي على الملكية العقارية الوقفية طبقا لأحكام قانون الأوقاف
52	الفرع الاول: الأركان الخاصة لجريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو

.....فهرس المحتويات.....

	تدليسية
53	الفرع الثاني: الأركان الخاصة بجريمة المساس بعقود أو وثائق أو مستندات الوقف
58	الخاتمة
63	قائمة المصادر والمراجع
73	الفهرس

## ملخص:

استهدفت هذه الدراسة الحماية الجزائية للأموال العقارية العامة حيث أقر المشرع عديد النصوص التي تهدف لحماية العقار من كل أنواع التعدي وإذا كان مسعاه من خلال المادة 386 من قانون العقوبات والتي تعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم الواقعة من العقار والسياج العام وحددت ركنها المادي في انتزاع عقار مملوك للغير عن طريق الخلسة وبطرق التدليس، كما ربط المشرع في المادة 386 فعل الانتزاع باتباع الخلسة والتدليس التي يصعب تصورها في الاستلاء على العقار على عكس المنقول، وكذلك بموجب قانون الأوقاف رقم 10-91 المعدل والمتمم، وهذا بهدف ردع كل من تسوّل له نفسه المساس بهذه الأملاك الوقفية، غير أنه لتقرير الحماية الجزائية يجب توافر الأركان العامة للجريمة، والأركان الخاصة بجريمة التعدي على الملكية الوقفية بشكل خاص.

**الكلمات المفتاحية:** الملكية العامة، الوقف، العقار، الأملاك العقارية.

## abstract:

This study aimed at the penal protection of public property. The legislature approved several provisions aimed at protecting the property from all kinds of trespassing. If it is pursued through article 386 of the Penal Code, which is the general principle underlying the various offences committed from the property and the public fence, it defines its material element in extracting property belonging to others through misappropriation and fraud. in article 386 of the Code of Criminal Procedure ", the legislator also linked the act of extraction to misappropriation and fraudulent and unimaginable appropriation of the property contrary to the movable, Also under the amended and completed Waqf Law No. 91-10, with the aim of deterring anyone who begs to infringe upon such waqf property, However, in order to determine criminal protection, the general elements of the offence and the specific elements of the offence of infringement of property must be specifically suspended.

**Keywords:** Public Property, Endowment, Real Estate, Real Estate.