

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



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

حماية حق الملكية العقارية في التشريع
الجزائري

تحت إشراف الدكتور:

خوالفية رضا

إعداد الطالبان:

- حماني رضا

- مقران أمين

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
زاوي رفيق	أستاذ محاضر-أ-	رئيس
رضا خوالفية	أستاذ محاضر-ب-	مشرفا
ذوادي عبد الله	أستاذ محاضر-أ-	مناقشا

السنة الجامعية 2024 /2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

"الحمد لله و الصلاة و السلام على رسوله الكريم"

فا الشكر لله وحمده على فضله وإحسانه ,الذي أنعم علينا بنعمة العلم والإيمان و حثنا على مثابرة الجهد في الحصول عليها بلا حدود لزمان أو مكان.

كما نتوجه بجزيل الشكر والاستثنائي للأستاذ المشرف و المحترم

الدكتور " رضا خوالفية "

لآرائه السديدة و توجيهاته المفيدة ونصائحه القيمة في إثراء هذا العمل .

وبالغ شكرنا و عرفاننا إلى جميع أساتذتنا الكرام بكلية الحقوق والعلوم

السياسية لجامعة برج بوعريريج

قائمة المختصرات:

ج، ر، ج، ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ص، ص: من الصفحة إلى الصفحة

د، س، ن: دون سنة نشر

ط: طبعة

مقدمة

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جل التشريعات منذ القدم من حيث تنظيمه و ضبط نطاقه، وكيفية استعماله و حمايته، فمن له حق ملكية الشيء له عليه حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه بحرية، يستأثر بهذه السلطات دون غيره في مواجهة الكافة، وله حق التمتع بالدفاع عن حقه بكل الوسائل القانونية المتاحة لرد الاعتداء عليه من أي طرف كان.

ونظرا للأهمية الاقتصادية و القيمة المالية والاجتماعية التي يتميز بها العقار، كمصدر ثروة و ثراء وفضلا على انه جزء من اقليم الدولة بل و من سيادتها، وان احترامه مظهر من مظاهر الدولة القانونية، اولت كل التشريعات في العالم والمواثيق الدولية والاقليمية و الاعلانات العالمية الاهمية البالغة، حرصا على حماية هذا الحق وحصانته من كل ضروب التعدي.

وتجدر الاشارة ان حق الملكية الخاصة من الحقوق الاساسية الذي كرسه مختلف التشريعات، وهو أوسع الحقوق العينية نطاقا، كقيلة الدساتير والتشريعات العادية، وكذا التنظيمات.

وعلى رأسها إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في 03 أوت 1789 الذي كرس مبدأ ضمان الملكية الخاصة وحرية التملك باعتباره حقا أساسيا، وأنه من الحقوق الطبيعية للإنسان كالحرية تماما، وهو ما أكدته المادة 17 منه والتي نصت على أنه: "لما كانت الملكية حقا مقدسا ولا يمكن المساس به فإن أحدا لا يمكن أن يحرم منه إلا إذا تطلبت الضرورة العامة التي تثبت بشكل قانوني وبشرط تعويض عادل يدفع مقدما".

غير أن حق الملكية لا يقتصر على الاشخاص الخاصة، فحسب بل يمتد الى الاشخاص العمومية التي يحددها الدستور ويؤكد على حماية الملكية نظرا لأهميتها باعتبارها الركيزة الاساسية لاقتصاد الدول، وتحظى الاملاك الوطنية أي التابعة للأشخاص العامة بمكانة بارزة على جميع الاصعدة، لأنه من خلالها تستطيع الدولة وضع خططها المستقبلية، بهدف تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها.

الى جانب الملكية العقارية الخاصة والاملاك الوطنية، لا يجب اهمال الاملاك الوقفية التي على مر التاريخ.

تعتبر الرثة التي يتنافس بها الناس على مستوى الافراد والمجتمعات، باعتبارها توفر نماذج فعالة من صيغ التامين الاجتماعي، والتكافل الحضاري، والتي تعرضت خلال فترة الاحتلال أو بعد الاستقلال الى مختلف اشكال التعدي.

ولم تكن الحماية القانونية للملكية الخاصة، والملكية الوقفية مقارنة مع الاملاك الوطنية لتتدعم الا بصدور دستور 1989 الذي نص في المادة 49 على ان الاملاك الوقفية واملاك الجماعات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصصها، وتضيف المادة 52 من دستور 1989.

المادة 14 من الأمر 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن نشر دستور 1976 اعتبرت أن ملكية الدولة هي أعلى ملكيات الاجتماعية الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع هي:

- محاولة التعرف على المعاني المتعددة للعقار.
- التعرف على أهم الميكانيزمات التي أوجدها المشرع الجزائري لتكريس حق التملك.
- أهمية هذا الموضوع في حياة الأفراد والمجتمعات.

أما الصعوبات التي واجهتني في دراسة هذا الموضوع هي:

- قلة المراجع في الجانب الموضوعي على مستوى مكتبة الجامعة.
- صعوبة الاتصال بجامعات أخرى من أجل الحصول على مرجع أخرى.

من خلال هذه الأسباب والأهداف نطرح الإشكالية التالية:

✓ إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تكريس الحماية القانونية اللازمة للملكية

العقاري في التشريع الجزائري ؟

ولقد اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج التحليلي والوصفي وعليه سنقسم البحث في هذه الدراسة المعنونة تحت "حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري" إلى مقدمة وفصلين وكل فصل إلى مبحثين سنتحدث في الفصل الأول عن الإطار المفاهيمي لحق الملكية العقارية، حيث قسمناه إلى مبحثين، حيث جاء في المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية في التشريع الجزائري، أما في المبحث الثاني: تطور مفهوم حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

أما في الفصل الثاني: الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، فقسمناه بدوره إلى مبحثين، حيث تحدثنا في المبحث الأول: الآليات القانونية لحماية حق الملكية العقارية، أما المبحث الثاني، فتناولنا الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لحق الملكية

العقارية

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية

لقد تعددت وتباينت التعاريف الفقهية والقانونية للعقار، وذلك بالنظر إلى موضوعه وخصائصه، إذ لا بد ومن أجل إعطاء تعريف دقيق وجامع للعقار أن نتناول بعض هذه التعاريف سواء الفقهية أو القانونية والمقارنة بينها.

الفرع الأول: مفهوم العقار

سنتناول من خلال هذا المطلب التعريف الفقهي للعقار وذلك في (الفرع الأول) ثم التعريف القانوني للعقار في (الفرع الثاني).

أولاً: التعريف الفقهي للعقار

لقد اهتم فقهاء القانون بالعقار في العديد من الجوانب الخاصة به، سيما ما يتعلق في إعطاء تعريف له، وبيان المقصود به وتفرقة عن المنقول.

يعرف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري العقار بأنه الشيء الثابت المستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا تهدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، وخير مثال للعقار هي الأرض¹.

ولعل التعريف السابق الذكر جاء أكثر تفصيلاً وتوضيحاً، إذ أنه اعتبر أن العقار لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، إلا إذا وقع وتهدم كالبنايات والجسور مثلاً أو إذا اقتلع من الأرض كالأشجار والأعمدة المثبتة فوق الأرض، وهذا ما يطلق عليه قانوناً المنقول بحسب المال.

- المنقول بحسب المال هو عقار في الأصل، إلا أنه لاحقاً يتحول إلى منقول تم نقله من مكانه وذلك لأسباب قد تكون بفعل البشر كالهدم والاقتلاع، وقد تكون طبيعية كالزلازل والانزلاقات.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000، ص 14.

ويعرف بعض الفقهاء العقار بأنه الشيء الثابت والحائز لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقته أو من صنع صانع، ولا يمكن نقله من مكانه دون أن يشوبه خلل أو تلف¹.

فمن خلال هذا التعريف نجد أنه اعتبر العقار بأنه الشيء الثابت في مكانه والذي لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، وهو نفس التعريف الذي جاء به الفقيه عبد الرزاق السنهوري، وإنما ما زاد عليه هو تحديد طبيعة الشيء والتي قد تكون من صنع الخالق كالأراضي والغابات والجبال وغيرها، وقد تكون من صنع البشر كالمباني والجسور والأنفاق وغيرها.

ويعرف العقار أيضا بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعيته التي تجعله غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف²، فهذا التعريف لا يكاد يختلف عن التعريفين السابقين، بل جاء مختصرا ودقيقا في بيانه للعقار وخصائصه.

والملاحظ من خلال التعاريف الفقهية السابقة أنها تتشابه إلى حد بعيد، فهي جميعها تتفق بان العقار هو الشيء الثابت في مكانه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف، فالمعيار المعتمد في تفرقة العقار عن غيره - أي المنقول - هو مدى قابليته للنقل وتغيير مكانه مع الحفاظ على جوهر الشيء وطبيعته.

ثانيا: التعريف القانوني للعقار

لقد أعطت بعض التشريعات تعريفا للعقار، وإن كانت التعاريف القانونية لا تختلف كثيرا عما ذهب إليه أغلبية فقهاء القانون، إلا أن لها بعض الخصوصية والتميز، ولا بأس

¹ محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية: حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، 37 الإسكندرية، 2005، ص 37

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات دار هومة، الجزائر، 2002، ص 5.) على خلاف أغلب التشريعات المقارنة كالتشريع المصري والتشريع الجزائري نجد أن المشرع الفرنسي لم يعط تعريفا للعقار، وإنما اكتفى فقط بتقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات بموجب نص المادة 516 من القانون المدني الفرنسي، ثم تحديد أنواع العقارات بموجب نص المادة 517 منه:

قبل إعطاء التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري - من الرجوع إلى التعريف التشريعي للعقار لكل من المشرع المصري والفرنسي.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده وعلى غير العادة عرف لنا العقار، وذلك في نص المادة 683 من القانون المدني إذ جاء فيها: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول¹.

من خلال نص المادة 683 السابق الذكر فالمشرع الجزائري اعطى تعريفا للعقار دون المنقول، واكتفى بوصف المنقول على انه كل شيء ليس عقارا فهو منقول اي ان تعريف العقار يؤخذ بمفهوم المخالفة.

فالعقار يتميز إذن بميزتين أساسيتين، أولاهما أنه مستقر وثابت وثانيهما أنه لا يمكن نقله من مكانه دون تلف.

ومن ثم فإنه يعتبر من قبيل العقارات الأراضي على اختلاف أنواعها سواء الحضرية أو الفلاحية أو الغابية أو الصحراوية، وكذلك ما هو مشيد فوقها أو تحتها كالمباني والسدود والجسور والطرق والأنفاق، وكل هو متصل بالأرض لا يمكن نقله دون تلف كالأشجار والنباتات والأعمدة وغيرها.

ولعل الأملاك الغابية هي عقارات، لأنها تتكون من الفضاء الأرضي وما يشمله من صخور وأتربة وكذلك من أشجار ونباتات متصلة في الأرض والتي تعتبر كلها عقارات بحسب طبيعتها.

الفرع الثاني: أنواع العقارات

بعد أن أبرزنا من خلال المطلب الأول تعريف العقار من الناحية الفقهية والقانونية، لا بد أيضا من تحديد أنواع العقارات التي جرى الفقه والتشريع على تقسيمها. فبالرجوع

¹ انظر نص المادة 683 من القانون الأمر رقم 75/58 مؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، ج ر ج ج.د.ش، ع 31، الصادر 2007/05/13 بتاريخ 26/09/1975 المعدل والمتم بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 14/06/2007.

إلى المشرع الجزائري نجده قسم العقارات إلى قسمين، عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص، ولذلك سنتناول العقارات بطبيعتها وذلك (أولا) ثم العقارات بالتخصيص (ثانيا).

أولا: العقارات بطبيعتها

إن الأصل في العقار هو العقار بحسب طبيعته، فهو الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، ولعل الأرض هي أصل العقار بطبيعته، فالأرض لا يمكن نقلها من مكانها مع الاحتفاظ بطبيعتها وهيئتها التي عليها، رغم إمكانية نقل أجزاء منها كالصخور والأتربة¹، ولكن ذلك لا يغير من طبيعة الأرض ولا من مكانها، فأصل الشيء ثابت لا يمكن نقله من مكانه دون تلف.

والعقار بطبيعته ينقسم إلى ثلاثة أنواع الأرض النباتات المنشآت والمباني وسنتناولها تباعا مع ربط كل نوع وما يقابله بخصوص الأملاك العقارية الغابية.

1- الأرض

وتشمل سطح الأرض وما يشمل من أتربة وأحجار وما فوقها من بناء ومنشآت وما ينبت فوقها من نباتات وما هو مغروس من أشجار، كما يشمل أيضا ما هو بباطن الأرض وما في جوفها من صخور وأتربة ورمال ومعادن وغيرها². ويستوي أن تكون الأرض فلاحية أو غابية، حضرية أو ريفية، صالحة للزراعة أو أرض بور، حجرية كانت أن ترابية، فالمعيار المحدد لطبيعتها هو الثبات والاستقرار دون مراعاة تكوينها أو موقعها.

ومن ذلك فإن الغابات تعتبر عقارات بطبيعتها، لأنه يدخل من ضمن أهم مكوناتها الأساسية الفضاء الأرضي بمختلف التضاريس التي تتكون من الجبال والسهول

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 19.

² المرجع نفسه، ص 20

والمنخفضات، والذي يحتوي على الأتربة والأحجار والصخور وما هو متأصل فوقها من نباتات وأشجار وأغراس.

2- النباتات

المقصود بالنباتات هو كل تنبته الأرض من ثمار وزروع وأغراس وأشجار ونخيل¹ فكل ذلك يعتبر عقارا بطبيعته مادام متأصلا بالأرض بجذوره ولا يمكن نقله من مكانه دون أن يتلف أو يذبل.

ومن النباتات ما هو موجود في الطبيعة بصنع من الله عز وجل، خلقه دون تدخل من البشر كما هو الشأن بالنسبة للأشجار والكساء الأخضر الذي يغطي الغابات الطبيعية ومنها ما هو من صنع الإنسان، إذ يقوم بغرسها ورعايتها وادخال تحسينات وتطويرات عليها²، كـبعض الأشجار والنباتات البرية المخصصة لاستخلاص بعض أنواع الأدوية.

وتعتبر أيضا أشجار المشاتل³ التي تغرس في الأرض مؤقتا ثم تنتزع بعد وقت قصير لتنتقل إلى مكان آخر عقارات نباتية بطبيعتها، فمادامت هذه الأشجار مستقرة في الأرض لم تنتزع فهي تحتفظ بصفاتها العقارية إلى أن تنتزع فحينئذ يتغير وصفها لتصبح منقولات⁴

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 20.

² محمد عبد الظاهر حسين الحماية القانونية للأصناف النباتية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 15.

³ المقصود بالمشكلة هي المكان المخصص لزراعة وإكثار النباتات المختلفة وتربيتها ثم وضعها في أكياس لتنتقل إلى مكان آخر مستديماً، راجع في ذلك على محي حسن التلال ويونس محمد قاسم الألوسي، الغابات العامة، الجزء الأول هيئة المعاهد الفنية، بغداد، 1989، ص 81.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق الذكر، ص 21.

والنباتات والأشجار باعتبارها عقارات بطبيعتها تعتبر من أهم وأكثر مكونات الأملاك العقارية الغابية الغابات، بل إن تحديد القوام التقني للغابة يرتكز أساسا على معيار كثافة الأشجار في الهكتار الواحد¹، كما سيأتي تفصيل ذلك لاحقا.

3- المنشآت والمباني

يقصد بالمباني والمنشآت كل شيء متماسك ينشأ أو يقام على الأرض بفعل الإنسان ويتصل بها اتصالا قارا بصرف النظر عن المادة التي يتكون منها². إن الأرض هي مصدر الصفة العقارية للمنشآت والمباني وكذلك للنباتات والأشجار، فما دامت المنشآت والمباني متصلة ومندمجة بالأرض ولا يمكن نقلها دون تلف فهي تعتبر عقارات بطبيعتها، وما يميزها عن النباتات والأشجار هي أن هذه الأخيرة متصلة بالأرض بفعل الله عز وجل في غالب الأحوال، ويتدخل الإنسان في حالة قليلة أخرى، أما المنشآت فهي متصلة بالأرض بفعل الإنسان عن طريق البناء والتشييد.³ والمباني والمنشآت قبل بنائها وتشييدها كانت في مرحلة سابقة عبارة عن منقولات متمثلة في مواد البناء وهي الرمل والطوب والإسمنت والخشب والحديد وغيرها، ثم بعد جمعها والبناء بها وتثبيتها في الأرض بحيث لا يمكن نقلها دون تلف بعد ذلك، تصبح عقارات بطبيعتها⁴.

وكما هو معلوم فإن المباني والمنشآت لها عدة أشكال وأنواع ولها وظائف متعددة لا يمكن حصرها، فنجد منها ما هو مشيد فوق سطح الأرض كالطرق والمسكن الفردية

¹ تنص المادة 9 من القانون 84/12 المتضمن النظام العام للغابات على يقصد بالتجمعات الغابية في الحالة العادية كل تجمع يحتوي على الأقل على مئة 100 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة وعلى ثلاثمئة 300 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة

² رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، دار النهضة العربية القاهرة، الطبعة 1، 2004، ص 124

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 24.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 24.

والجماعية والمحلات التجارية والمصانع وأعمدة الإنارة وغيرها، ونجد منها ما هو مشيد تحت سطح الأرض كالأنفاق والسدود والآبار وبعض أنواع المساكن.

أما بخصوص الأملاك الغائبة فقد نجد من بين مكوناتها هذا النوع من العقارات و إن كان ذلك نادرا، فقد يتم تشيد بعض أنواع المباني والمنشآت في الأملاك الغائبة والتي ترصد غالبا لخدمة العقار الغابي أو الإفادة منه كالسياج ومنشآت المراقبة والحراسة وخزانات المياه وأعمدة الإنارة والحظائر وغيرها.

ثانيا: العقارات بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو في عبارة عن منقول بطبيعته، قام مالكة برصده وتخصيصه لخدمة واستغلال عقار آخر بطبيعته مملوكا له¹، ومثال ذلك تخصيص مالك الأرض الفلاحية بعض الآلات والماكنات كالجرار وماكنة الحصاد لأجل خدمة أرضه بحرثها أو سقيها أو حصاندها، أو كتخصيص مالك الفندق لبعض أدوات الزينة كالمزهريات والكوادر والسجادات والأجراس والمكيفات وغيرها لخدمة رواد الفندق.

وتبرير فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة الافتراض القانوني، والتي مفادها هو اندماج هذه المنقولات وارتباطها بالعقار ارتباطا وثيقا إذ لا يمكن تجزئتها عنه، إذ تصبح تشكل وحدة متكاملة يصعب التفريق بينها، ولا يمكن أن يؤدي العقار بطبيعته وظيفته على أكمل وجه إلا الاستعانة بهذه المنقولات، ومن ثم يتغير حكمها وتأخذ حكم العقار.

ولقد جاء النص على العقار بالتخصيص في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني، إذ تنص على: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص". فاعتبر المشرع

¹ Weill Alex, Droit Civil, les Biens, France, Paris, Tom2, 2eme Edition, Dalloz, 1974, P442

الجزائري على غرار كثير من التشريعات¹ أن المنقول الذي يخصصه صاحبه لخدمة عقاره يأخذ حكم العقار بالتخصيص.

وجرى الفقه على تحديد شروط يجب أن تتوافر في المنقول لكي يدرج على أنه عقار بالتخصيص، وهي:

1- اتحاد المالك

من خلال نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري يتضح مضمون هذا الشرط فالمشرع نص صراحة على أن المالك لا بد أن يرصد المنقول الذي يملكه في عقار يملكه أيضا.

فلا بد أن يكون مالك العقار الأصلي هو مالك العقار بالتخصيص، إذ المفروض أنه ثمة منقول بطبيعته الحقه مالكة لخدمة العقار الأصلي، ومن ثم لا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه المستأجر لخدمة عقار المؤجر، كأن يستأجر شخص سكنا ويجهزه بمكيفات ومزهريات وكوادر، لأن العقار الملحق يملكه شخص آخر غيره².

2- التخصيص:

وهو رصد المالك المنقول لخدمة العقار وتخصيصه له، كتخصيص الجرار الذي هو منقول لحرث الأرض الفلاحية والتي هي العقار الأصلي بطبيعته.

ولا يشترط أن يكون المنقول لازما وضروريا لخدمة العقار بل يكفي وضعه في العقار أجل خدمته ولو أمكن الاستغناء عنه، أما إذا وضع المنقول لخدمة مالك العقار ليس العقار في حد ذاته فلا يعتبر في هذه الحالة عقارا بالتخصيص³، كأن يركن صاحب الأرض سيارته الخاصة بداخل أرض فضاء. كما يجب أن تتوافر النية لدى المالك في تخصيص المنقول لخدمة العقار والإفادة منه.

¹ نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري تقابل نص المادة 82 من القانون المدني المصري وتقابل أيضا نص المادة 524 من القانون المدني الفرنسي، وهناك تطابق شبه تام بين مضمون هذين المادتين.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 32

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 24

وفي حالة تعدد الملاك المشاعين وروغب أحدهم في تخصيص منقول لخدمة نصيبه في العقار، فله ذلك ما ألحق العقار به بعد قسمته، في حين أنه إذا الحق هذا الجزء من العقار لغيره من الملاك فينقطع التخصيص وينفصل المنقول عن العقار¹.

فتخصيص المنقول لخدمة العقار لا بد أن يبقى تابعا ولصيفا به بعد القسمة، أما إذا أصبح المنقول خادما ومخصصا لجزء آخر من العقار غير تابع للمالك فلا يعد عقارا بالتخصيص بعد ذلك.

وبالنسبة للأملاك الغابية - والتي كما سبق وأن أشرنا تعتبر الأرض وما فوقها من أشجار ونباتات أهم مكون لها - فإنه قد تخصص بعض المنقولات لخدمة للأرض الغابية أو لخدمة الأشجار والنباتات، ومثال ذلك تخصيص المركبات من شاحنات والجرافات للقيام بأعمال النقل والتنظيف والحفر، وتخصيص بعض الأدوية والأسمدة الخاصة بالأشجار والنباتات، وكذلك تربية بعض أنواع الحيوانات والمساعدة على تكاثرها من أجل خلق تنوع بيولوجي في الأملاك العقارية الغابية.

ثالثا: العقارات بحسب موضوعها

لقد عرف المشرع الجزائري العقارات بحسب موضوعها، إذ جاء في القانون المدني على أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار².

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الارتفاق وحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن، والحقوق العينية التبعية كحق الرهن الرسمي وحق التخصيص وحق الامتياز تعد كلها عقارات بحسب موضوعها ما دامت ترد على عقار بطبيعته³، وكذلك الشأن بالنسبة للدعاوى القضائية المنصبة على عقارات.

¹ محمد كامل مرسى المرجع السابق، ص 55.

² أنظر نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات المرجع السابق، ص 8.

فقد اعتبر المشرع الجزائري أن حق الملكية وكل الحقوق المتفرعة عنه سواء الأصلية منها أو التبعية تعتبر أموالا عقارية، وكذلك الدعاوى المنصبة على عقارات أيضا كدعوى قسمة العقار ودعاوى الملكية والحيازة ودعاوى الأشغال الواردة على عقارات كلها تعتبر أموالا عقارية بحسب مفهوم نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري.

غير أن ما يلاحظ من خلال نص هذه المادة السابق في شطرها الأخير اتسمت بنوع من الغموض حين اعتبر المشرع الجزائري أن الدعاوى التي يكون موضوعها حق عيني منصب على عقار تعتبر مالا عقاريا، في حين أننا نرى أنه لا يمكن وصف الدعوى العقارية بأنها مال عقاري بقدر ما هي وسيلة لحماية هذا المال.

المطلب الثاني: الأسس الخاصة بالحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة

لقد اعتمد المشرع أسس خاصة لحماية الملكية العقارية الخاصة منذ الاستقلال واعتماده نظام الشهر العيني، يهدف من ورائها إضفاء عنصر الشكلية على التصرفات الواردة على العقارات التي تعتمد أساسا في إثباتها على السند الرسمي المشهر.

كما أن مبدأ حماية الملكية العقارية يمكن إثباتها بالسندات الرسمية المشهورة المحررة من قبل الموثق ومدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة وإشهارها في المحافظة العقارية وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع الآتية من خلال النصوص التشريعية الخاصة بمبدأ شكلية التصرفات العقارية الخاصة بالإضافة إلى السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة ودورها في حماية الملكية، وعلى هذا الأساس سنتناول في الفرع الأول النصوص التشريعية الخاصة بمبدأ شكلية التصرفات العقارية ومبدأ شهر هذه التصرفات، أما في الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: النصوص التشريعية الخاصة بمبدأ شكلية التصرفات العقارية ومبدأ شهر هذه التصرفات

أولا: النصوص التشريعية الخاصة بمبدأ شكلية التصرفات العقارية

لقد اعتمد المشرع الجزائري عنصر الشكلية في التصرفات الواردة على الملكية العقارية في الأمر 75/58 المؤرخ في 26 /09 /1976 التضمن القانون المدني والمعدل

بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 13 / 05 / 2007¹، إلى وجوب إتباع مبدأ شهر التصرفات الواردة على العقار بالمحافظة العقارية حتى يصبح له وجود قانوني.

بالإضافة إلى ذلك كله يجب إخضاع أي تصرف عقاري للشكل الرسمي محرر من طرف موظف أو ضابط عمومي مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه وما تلقاه من ذوي الشأن، حسب مفهوم المادة 324 من القانون المدني وهذا ما أشارت إليه أيضا المادة 165 من القانون المدني الجزائري بقوله: " الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم قانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات يملكه الملتزم.

وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار، كما نصت المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري بقولها: " زيادة العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب طائفة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار، ونصت المادة 793 من نفس القانون على ما يلي: " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص التي تدير مصلحة شهر العقار.

إن المشرع الجزائري اعتمد مبدأ شكلية التصرفات الواردة على العقار، وقد صدر في هذا الشأن عدة قرارات قضائية من طرف المحكمة العليا ومجلس الدولة وتذكر منها على سبيل المثال القرار المؤرخ في 07/02/1994 الذي جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية ولا سيما التي تدير مصلحة الشهر العقاري"².

وتجسيدا لمبدأ شكلية التصرفات العقارية صدر قانون 70/91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق والقوانين المعدلة له الذي نص على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر بإخضاعها إلى شكل رسمي في العقود التي تتضمن نقل

¹ الأمر رقم 75/58 مؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، ج ر ج ج.د.ش، ع 31، الصادر 2007/05/13 بتاريخ 26/09/1975 المعدل والمتم بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 14 / 06 / 2007.

² قرار المحكمة العليا 113840، المؤرخ في 07 / 02 / 1994، مجلة قضائية، ع 02، 1994، ص 158

العقار أو حقوق عقارية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن للموثق¹، إن هذا القانون كان الغرض من صدوره إضفاء الطابع الرسمي للمعاملات العقارية يقوم بها ضباط عموميون يسيرون مكاتب عمومية للتوثيق².

إن مبدأ شكلية التصرفات القانونية في العقارات له أهمية في تكريس مبدأ الحماية طالما أن هذا المبدأ يعتبر وسيلة لترقية المعاملات القانونية وضمانة قوية لاستقرارها، ويمكن الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية قصد التقليل من المضاربة وتمكين الخزينة من تحصيل مداخيل مالية، كما أنها تحمي الأطراف المتعاقدة وتضمن حقوقهم وتضع بين أيديهم سندات رسمية لإثبات حقوقهم في حالة وجود نزاع بينهم.

ثانيا: مبدأ شهر التصرفات الخاصة بالملكية العقارية الخاصة

إن مبدأ شهر التصرفات القانونية المحدثة للملكية الخاصة وكذا الحقوق العقارية المتفرعة عنها، بعد من أهم الأسس التي تركز عليه مبدأ حماية الملكية العقارية الخاصة وهذا ما نجده في موقف المشرع الذي اعتنق مبدأ الشهر العيني بدلا من الشهر الشخصي السائد قبل الاستقلال على ضوء الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق أيضا بمسح الأراضي العام وإتباع نظام الشهر العيني، و الهدف من ذلك كله ليس إحداث تغييرات في أنماط الملكية العقارية ونقلها واستغلالها فحسب، وإنما يهدف إلى ضبط الملكية العقارية وإقرار حقوقها بصفة نهائية حسب ما نصت عليه المادة 03 من الأمر 75/74 بقولها: " بعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تناول الحقوق العينية "، فقد اعتبر المشرع الجزائري نظام الشهر مصدرا للحقوق كما نصت عليه المادة 15 من نفس الأمر، كذلك المادة 12 من نفس الأمر على أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل البطاقات العقارية لذلك نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد مبدأ التخصيص وهو أهم مبدأ يقوم عليه نظام الشهر العيني³.

¹ القانون 91/70 المؤرخ في 15 /12 /1970 المتعلق بالتوثيق، ج ر، ج د ش، ع 14، الصادر بتاريخ 15 /12 /1970، المعدل بموجب القانون رقم 88 /27 المؤرخ في 12 يوليو 1988 والمعدل بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، المؤرخ في 20/03/2008.

² زيتوني عمر النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، الجزائر، ع 08، 2002، ص 38.

³ أدوار عيد، الأنظمة العقارية 2 مطبعة المشي، لبنان، 1996، من 14.

إن المشرع الجزائري استبعد كل الأسباب الأخرى لنقل الملكية العقارية الخاصة أو الحقوق العينية الأخرى، إذ أنه قد أخذ بمبدأ القيد المطلق الذي يكون هو المصدر الوحيد لاكتساب الملكية والحقوق المتفرعة عنه، وهو الأثر المترتب على عملية الشهر في مجموعة البطاقات العقارية والسجل العقاري.

لذلك فإن الإشهار العقاري هو عبارة عن إجراء قانوني يبين كيفية إشهار الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية من طرف الجهة المكلفة بذلك والمتمثلة في المحافظة العقارية وينص الإشهار القانوني على ثبوت حق الملكية لشخص معين في مختلف التصرفات الواردة على العقار من حقوق عينية تبعية.

الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة

أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالملكية القارية الخاصة، أحاطها بسياج من التشريعات من أجل حمايتها¹، باعتبارها حقا دستوريا هاما، وعلى الرغم من أن المشرع بعد الاستقلال أوجب لإثبات الملكية العقارية الخاصة، إجراءات شكلية في تحرير العقود التي تتضمن نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها، نظرا للوضعية القانونية السائدة قبل الاستقلال، إذ أن معظم العقارات تفتقد إلى سندات رسمية، لذلك تسعى الدولة جاهدة إلى إيجاد سندات تثبت الملكية العقارية الخاصة بناء على عملية التطهير العقاري ومع ذلك بوضع البات وأدوات لإثبات الملكية بعقد رسمي حتى يساير الاتجاهات الحديثة للتحكم في النظام العقاري، والسندات المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري كما يلي:

1-السندات التوثيقية:

هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضورا².

¹ بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار مجلة الموثق الجزائري، ع 10 2000، ص 35.

² حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 29.

من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر أمام الموثق، محتوي على أصل الملكية، مكرس لاتفاق الطرفين محددًا للمحل تحديداً نافيا للجهالة، معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري.

تصنف العقود التوثيقية المثبتة للملكة العقارية الخاصة إلى عقود رسمية وهي الخاضعة للشهر العقاري وعقود إحتقائية وعقود تصريحية، فهذا التنوع يعتبر منطقيا بالنظر إلى تنوع التصرفات، فقد تكون تصرفات نابعة من إرادة منفردة وهي العقود الإحتقائية كعقد الوقف الوصية، الهبة، وقد تكون صادرة من جانبين كالبيع أو المقايضة أما فيما يخص العقود التصريحية من أبرزها عقد الشهرة الشهادة التوثيقية، وهذا في نظرنا يعطي الحماية التامة للملكية، وسهولة تداولها ويساعد على استقرار المعاملات العقارية بناءً على العقود الرسمية التي نص عليها القانون صراحة والتي تمنحها الحجية الكاملة.

2-السندات الإدارية:

السندات الإدارية هي تلك الوثائق المحررة من قبل الإدارة العمومية بهدف التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير ضمن الأطر القانونية المعترف بها¹.

من أهم المحررات التي تشكل دليل إثبات الملكية العقارية الخاصة، العقود الإدارية التي تعتبر اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من العقود خلال فترة الاحتلال الفرنسي في إطار ما يعرف بالعقود المسلمة من إدارة أملاك الدولة.

لذا فمن بين العقود الإدارية، عقود التبادل بحيث يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب نص المادة 92 الفقرة الثانية والمادة 95 الفقرة الثانية من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وبعد إتباع سلسلة من الإجراءات يحزر عقد إداري من إدارة أملاك الدولة موقعا من الوالي أو عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية.

ومن هنا نستنتج أن العقود أو السندات الإدارية هي عبارة عن عقود رسمية مشهورة في شكل تصرفات قانونية تبرمها الإدارة للتنازل عن ملكيتها للخواص بصفتها أكبر مالك

¹ بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، 2011،

عقاري حسب الشروط المنصوص عليها قانوناً، وهي تساهم في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة بالنسبة للتصرفات التي تكون الإدارة طرفاً فيها، ومن خلال ما قدمنا فإن السندات الإدارية تعد سندات رسمية تخضع لقواعد الإشهار العقاري وتخضع لأحكام القانون الإداري وتخضع في منازعاتها للمحاكم الإدارية و تساهم في إثبات الملكية العقارية الخاصة من أجل حمايتها واستقرارها¹.

3- الأحكام والقرارات القضائية

لم يأتي قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأي تعريف للأحكام والقرارات القضائية بصفة عامة سواء تلك الأحكام الصادرة عن القضاء العادي بما فيها القضاء العقاري أو القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية وإنما اكتفى في نص المادة 255 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بذكر كيفية صدورهما فقط، وهذا لا يعد قصوراً في التشريع وإنما ترك هذه المهمة لرجال الفقه وشرح القانون لذا تعرف الأحكام والقرارات القضائية كما يلي: الحكم هو ذلك القرار الصادر من هيئة قضائية مختصة وفقاً لقواعد قانون الإجراءات المدنية والذي يفصل في خصومه سواء في موضوعها، أو شروط سماعها أو إجراءات دفعها .

إن الأحكام والقرارات القضائية الصادرة من الجهات القضائية في الكثير من الحالات أداة إثبات للملكية العقارية الخاصة باعتبارها أحد أنواع السندات الرسمية إذا توافرت فيها الشروط اللازمة لذلك.

يمكننا القول إن الأحكام والقرارات المثبتة للملكية هي التي تقتضي بنقل ملكية عقار والحقوق العقارية الأخرى وتعديلها أو فسخها أو إبطالها، أو أي تغيير يحدث في الملكية ومن بين بعض أنواع هذه الأحكام والقرارات القضائية ما يلي:

أ. حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:

الذي يخضع عند إنشائه لشروط عقد البيع النهائي من حيث إفراغه في شكل رسمي لدى الموثق وإشهاره لدى المحافظة العقارية.

لقد ثار خلاف حول مسألة الوعد بالبيع فهناك من يرى عدم ضرورة شهره، من بينهم الأستاذ حمدي عمر باشا الذي يقول بأنه: " أن حق الموعد له في هذه المرحلة هو

¹ بن عبدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 69.

حق شخصي لا عيني، أن المحافظة العقارية لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية.

في حين اتخذ آخرون موقف مغاير بالقول وجوب شهر الوعد بالبيع العقاري، لكون هذا الأخير لا يترتب على التزامات شخصية بل يتعداه إلى التنفيذ العيني وهو ما يستشف من مفهوم المادة 72 من القانون المدني الجزائري.

ب. حكم رسو المزاد:

نصت المادة 762 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية.

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره¹.

المزاد وأضافت المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " حكم رسو طعن"، مما يجعل له حجة العقد الرسمي، ويمكن لصاحبه قابل البري غير قابل الاحتجاج به لإثبات ملكية العقار محل البيع بالمزاد العلني.

ج. الحكم المتعلق بقسمة المال الشائع

يحق لكل شريك في الشيوخ إذا أراد الخروج من حالة الشيوخ إلى حالة القضاء، وذلك برفع دعوى قسمة المال الشائع على باقي الشركاء فيدخلون خصوما فيها تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام الإجراءات².

إن الأصل في القسمة أن تكون عينا، كل شريك له حصة مفرزة من المال الشائع ولكن إذا استحالت القسمة العينية يتم اللجوء إلى بيع العقار بالمزاد العلني و الحكم الصادر بالقسمة يعد مثبتا للملكة العقارية بعد شهره بالمحافظة العقارية.

¹ اورحمون دورة إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2011/ 2012، ص 43.

² عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، من الملكية، مرجع سابق، من 850

المبحث الثاني: تطور مفهوم حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري

كانت السياسة العقارية المخططة في العهد الاستعماري جد متناقضة، لان فرنسا ومنذ دخولها إلى الجزائر وهي تفكر في توفير الأراضي الصالحة للمعمرين وذلك بتأسيس دومين للدولة وتطبيق القانون الفرنسي على الأملاك الشاعرة التي تركها الأتراك أو هجروا منها، ضف إلى ذلك أراضي الجزائريين الذين غادرا مع الأمير عبد القادر، فضلا على إقرار التشريع الفرنسي الذي يهدف إلى فرنسة العقار الجزائري¹، فخلفت تلك السياسة الاستعمارية نظام عقاري مقعد يتجاذبه نظامين الأول مصدره الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، والثاني القانون المدني الفرنسي²، وغداة نهاية الاحتلال وخروج المستعمر الفرنسي من الأراضي الجزائرية، وإعلان وقف إطلاق النار، أصبحت الجزائر حرة مستقلة لها كامل السيادة على كل أراضيها، وكان الخروج المكثف للمعمرين تاركين وراءهم للملكيات العقارية والمباني الفخمة والمزارع التي كانت تحكمها قوانين المعمر الفرنسي فسادت عملية تخريب واسعة للأملاك العقارية وتحب من طرف الجزائريين³، وحالة فوضى التي سبحت فيها الدولة في الأيام الأولى قبيل الاستقلال مع انتشار المعاملات المشبوهة بين المعمرين والجزائريين⁴.

وبنتيجة لذلك لقد تم الاستيلاء على معظم الأراضي والأملاك العقارية وبشتى الطرق غير القانونية والتعسفية. وحالة الشعور السائدة في كل القطاعات بعد هجر الأوروبيين الفارون حيث كانت مساحة مليون هكتار من الأرض مهجورة كليا⁵.

ولم يكن بالأمر اليسير على السلطة الوطنية غداة حصولها على الاستقلال إعلان القطيعة الجذرية مع النظام العقاري الفرنسي بسبب طول مدة الاحتلال، والمشاكل التي

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، طبعة 2001، ص 64.

² مواز شربالي، مرجع سابق، ص 5.

³ الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 29.

⁴ سماعيل الحماسة، مرجع سابق، ص 17.

⁵ إدريس فاضلي، مرجع سابق، ص 172.

واجهتها الملكية العقارية منذ تواجد الأتراك وصولاً إلى مرحلة الاحتلال الفرنسي بالإضافة إلى تطبيق القانون المدني الفرنسي، وأمام هذه الوضعية الصعبة تعذر على الدولة الجزائرية خلال الفترة الأولى من الاستقلال، وارتباط مبدأ السيادة بالأرض جعل القيادة السياسية تتمسك خلال مفاوضات "إيفيان" التي نصت على حق الدولة في تأميم الأراضي المملوكة للبورجوازية الأجنبية¹، والتفكير في إيجاد سياسة عقارية تتماشى وروح الاستقلال².

ورغم تعارض القوانين الفرنسية مع مرجعيات الثورة التحريرية، وحفاظاً على الملكية العقارية اصدر المشرع الجزائري قانوناً مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية³، مع إيراد بعض الاستثناءات بخصوص النصوص التي تمس أو تتعارض مع السيادة الوطنية الداخلية والخارجية، وذلك بمقتضى القانون 62/166 المؤرخ في 13 جويلية 1962 والذي انبثق عن مؤتمر طرابلس.

المطلب الأول: حق الملكية العقارية قبل دستور 1989

كان الوضع الذي واجهته الحكومة الأولى لسنة 1962 بعد خروج الاحتلال وضعاً تميز بالتعقيد لمعايشتها 130 سنة احتلال، وسبع سنوات من الحرب والتخريب مع محاولة تدمير المستعمر المقومات الشعب الجزائري الاجتماعية والاقتصادية، لاسيما

¹ مواز شرياني، مرجع سابق، ص 5.

² أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الخرج لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، سنة 2015/2016، ص 6.

³ المادة الأولى من المرسوم 88/63 المؤرخ في 22/03/1963 تعتبر أملاكاً شاعرة كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الصناعة التقليدية، والمالية، والمنجمية وكذلك الأراضي الزراعية واستغلال الغابات وهي كما يلي:

- ما كان محل ملاحظة للشعور عند تاريخ نشر المرسوم الحالي أو ما كان منها متوقفاً عن النشاط أو غير مستثمر بصورة طبيعية باستثناء الحالات المشروعة.
- ما توقف منها بعد تاريخ نشر المرسوم الحالي عن النشاط أو الاستثمار دون سبب شرعي
- المادة 10 منه بعد الأملاك شاعرة كل المحلات والعمارات والمسكن التي لوحظ شعورها قبل نشر هذا المرسوم.

منظمة الجيش السري التابعة للمعمرين التي قامت بتنفيذ سياسة الأرض المحروقة، حتى لا ينتفع الشعب الجزائري بخيرات بلده بعد خروجهم زيادة على ذلك الهجرة المكثفة، والوظائف الشاغرة والمزارع المهجورة من طرف شاغليها، وفي ظل هذه الظروف كان من الضروري التدخل الفوري للمشرع الجزائري للمحافظة على الثروة العقارية من جهة واستمرارها من جهة أخرى، فتم صدور الأمر 62-157 في 31 ديسمبر 1962 الذي أقر العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا التي تتعارض مع السيادة الوطنية، كما اصدر المرسوم 62/03 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة منذ أول جويلية 1962، بالإضافة إلى صدور الإجراء التحفظي على الأملاك العقارية عن طريق المرسوم 63/168 المؤرخ في 9 ماي 1963 المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، كإجراء قانوني تحفظي يهدف الى الحفاظ على النظام العام.

ولقد كان لزاما على المجلس الثوري المسارعة لتدارك الوضع لوضع حد للنتائج السلبية التي خلفتها الفترة الاستعمارية، دون الاكتفاء بتمديد العمل بالتشريعات الفرنسية للمرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري، وخلق نظام جديد يحافظ على التوازنات وتدارك البعد الاستراتيجي للتنظيم العقاري، وتبادر إلى سن قوانين فعالة ونصوص تنظيمية تضع حدا للنتائج وتضمن استقرار في المعاملات العقارية¹.

الفرع الأول: نظام التسيير الذاتي

صادق المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس اثر انعقاد مؤتمر طرابلس الذي جاء بتاريخ الثالث من شهر جوان 1962، والذي انبثق عنه "ميثاق طرابلس" الذي تناول موضوع تنظيم الدولة الجزائرية المقبلة على الاستقلال والذي تمت فيه المصادقة على برنامج تحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية²، وأخذت ملكية الأرض اهتماما كبيرا حيث تناول

¹ مواز شربالي، مرجع سابق، ص 5.

² إدريس فاضلي، مرجع سابق، ص 169.

برنامج طرابلس موضوع الأراضي الزراعية تحت شعار " الأرض لمن يخدمها ". باعتبار أن أي إصلاح زراعي جذري يتطلب القضاء على قواعد الاقتصاد الرأسمالي للاستعمار الفرنسي، وتحديد الملكية العقارية على وجه العموم.

ومن واهم مبادئ برنامج طرابلس الحضر الفوري لكل التعاملات بالأرض، مع تحديد ملكية الأرض وما زاد عن الحد الأدنى حيث قامت الدولة بأول إجراء وهو إعلان أملاك المعمرين دون "مالك" بهذا ظهر نظام التسيير الذاتي أو ما يعرف على أنه تسيير العمال الديمقراطي للمنشآت والمستثمرات التي هجرها المعمرين الفرنسيين وتم تأميمها.

أولاً: نشأة نظام التسيير الذاتي

أخذ الاستقلال دلالة خاصة عند الوسط الفلاحي الريفي، حيث احتل إجراء مزارع المعمرين منذ جويلية 1962 الأراضي الشاغرة اثر مغادرة الكولون لها لاسيما في المناطق الغنية وفرضوا شكلا مباشرا في التسيير¹، وهو ما يعرف بنظام "التسيير الذاتي"² أو "تسيير العمال الديمقراطي في بداية الأمر ظهر كطريقة عفوي تطلبت المرحلة الصعبة وذلك لإدارة الأملاك الشاغرة، التي تميزت بها الملكيات العقارية في الجزائر، وكانت اقل ما يقال عنها بأنها حرجة نظرا لهجرة المعمرين المالكين لها، فتولى هذه المهمة الفلاحين وعمال المزارع وبشكل تلقائي وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة سوى الاعتراف المؤقت بنظام التسيير الذاتي، ذلك عملا بالمرسوم رقم 62/02 الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 1962، حيث أقر منح الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي سبق لهم أن استولوا عليها عقب خروج المستعمر الفرنسي³.

- الفلاحة في الجزائر، من الثورات الزراعية أي الإصلاحات الليبرالية المجلة الجزائرية في الأنثروبولوجيا والعلوم الاجتماعية،

¹ عمر بسعود الموقع الالكتروني <http://insanivat.revues.org/7027>

² التسيير الذاتي auto-gestion الأولى تعنى الثاني والثانية الإدارة أو التسيير بجمعهم تعلى التسيير الذاتي، أو الإدارة الذاتية، وهو أسلوب ديمقراطي الاشتراكي الإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري.

³ الجيلاني عجة، مرجع سابق، ص 29

وهذا النمط كان شبه مفروض على السلطة الجزائرية للفراغ القانوني الذي عاشته في تلك الحقبة وكان ذلك من دون تخطيط من الدولة بالإضافة إلى ضمان استمرارية العمل وإنجاح موسم فلاحي لتلك السنة إذ سرعان ما اعترفت الدولة بهذا الأسلوب لمعالجة الأزمة وكحل عفوي، فكان إقرار العمل بنظام التسيير الذاتي كأحدى خصائص الاتجاه الاشتراكي في الجزائر.

ثانيا: أساس نظام التسيير الذاتي

جاء التسيير الذاتي على أساس توزيع الأراضي الشاغرة التي تركها المعمر الفرنسي وذلك على الفلاحين العاملين بها، ويراه البعض بأنه نظام ثوري فرضته الظروف الطارئة حيث قام المشرع بمسايرة الواقع اضطرارا وتقنيته، وجاء كذلك نتيجة الحماسة الفلاحين وادعائهم القدرة على تسيير المزارع والمحافظة على وتيرة الإنتاج بالصورة التي كانت عليها إبان الاحتلال الفرنسي حيث برز كحركة قانونية اقتصادية حيث عكفت السلطة على تنظيم ووضع أسس التسيير الذاتي للأماكن الشاغرة وكان تدخلها بمرسوم سنة 1963 هو التجسيد الفعلي للعمل به والانطلاق الفعلية وبهدف تنظيم الأراضي الزراعية وكيفية استغلالها وإضفاء الشرعية القانونية للاستيلاء الجماعي من طرف الفلاحين على الأراضي بمباركة من الدولة، والذي كان واضحا وجليا من وثيقة طرابلس أن الدولة ومن بين المقترحات تبنت هذا النظام الذي انطلق مباشرة بعد رحيل المعمرين مما جعلنا نستنتج انه مخطط له مسبقا، ولم يكن عفوي.

ورغم مجهودات الدولة ونيتها في الاهتمام بالثروة العقارية، إلا أنها لم تكن كافية لتكريس ذاتية التسيير الذاتي نظرا لاستمرار تدخل وزارة الفلاحة في للتسيير الإداري للقطاع ونتيجة لنص المادة الأولى من الأمر 653/68 المؤرخ في 30/12/1968، الذي يقضي باستمرار تبعية المزارع المسيرة ذاتيا لقرارات وخطط الإدارة المركزية¹.

¹ الجيلاني عجة، نفس المرجع، ص 39.

وهو على عكس ذلك فهو يعد بمثابة ثورة في التسيير الذاتي من حيث كونه يمنح الاستقلالية في التسيير والإدارة، وهو قائم على فكرة الديمقراطية الاشتراكية فالملاحظ انه من خلال المرسوم السالف الذكر أن تبعية النظام القانوني للمزرعة المسيرة ذاتيا من الناحية القانونية والمالية يفهم منه على أن الدولة جعلت من الفلاح مجرد أجير ببديل أجرة مما أدى إلى أن فكرة التسيير الذاتي هي مجرد وهم.

الفرع الثاني: قانون الثورة الزراعية

نص ميثاق الجزائر لسنة 1964 على ما يلي: "إن إلغاء الاستغلال الاقتصادي وإنهاء العلاقات الاستعمارية الجديدة ونزع ملكية رأسمال الأجنبي المسيطر، ومع إصرار السلطة على إدماج العقار الفلاحي ضمن إيديولوجية الدولة التي لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرتها وتملكها لوسائل الإنتاج ألا وهي الثورة الزراعية، واشتراكية وسائل الإنتاج التي تمكن من القضاء على الفوضى الاقتصادية، ووضع تخطيط فعال ومنسجم ومبني على المصالح الحقيقية للمجتمع وتطبيقا لهذا النص قدمت السلطة القائمة آنذاك مشروعا يتضمن قانون الثورة الزراعية. وعلى ضوء توجيهات ميثاق طرابلس التي صادق عليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية سنة 1962 حيث اعتبر الثورة الزراعية هي أول مهمة للحكومة الجزائرية¹، صادقت عليه السلطة الجزائرية دون تردد والذي استهدف القطاع الخاص الوطني، وذلك بوضع حد للملكيات المستغلة الكبيرة وتحديد الحد المسموح به، والتي اغلبها كان يمتلكها أعيان الاحتلال الفرنسي كمكافأة لهم²، وقد صدر في السبعينات عدد من النصوص القانونية التي جاءت لتحديد وتقييد الملكية العقارية الخاصة والتي تمثلت في صدور الأمر 71/73 في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية، والذي تم بموجبه تأميم آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية من ملاكها الأصليين، وتم

¹ رضا بوعافية، أنظمة استغلال الراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2008 / 2009، ص 44.

² فاضل إدريس، مرجع سابق، ص 189.

إدماجها في ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية مقابل تعويض زهيد والذي لا يعكس القيمة الحقيقية للعقارات المؤممة في ذلك الوقت.

إضافة إلى منع التصرف في الأراضي الزراعية أو الأراضي المعدة للزراعة ويكون التصرف إلا لصالح الدولة أو الجماعات المحلية في ممارسة حق الشفعة تحت طائلة بطلان أي تصرف أو معاملة عقارية، وفي حالة حدوثها تعد خرقاً للقانون.

وطبقاً لمبدأ الأرض لمن يخدمها قامت الدولة عن طريق مؤسساتها وبحملة تأميم واسعة النطاق وهي لم تكن ترمي من وراء ذلك إلى عملية التأميم في حد ذاتها بل إلى تغيير نمط وأسلوب استغلال الأراضي الفلاحية¹.

وحسب ما جاء في نص المادة 22 من الأمر 71/73 " يتم الإدماج الآلي للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية " بالإضافة إلى تأميم أجزاء من الملكيات الخاصة أي الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي الذي كان الهدف منها تحديد الملكية الخاصة وليس إلغائها².

وباستثناء الأراضي المستغلة حسب نظام التسيير الذاتي وتعاونيات الإنتاج للمجاهدين القدماء " تعتبر الأراضي المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ملكاً للدولة، وهي غير قابلة للبيع، وغير قابلة للتقادم، وغير جائزة التنازل عنها وغير قابلة للحجز، و لا يمكن إخضاعها لأي حق عيني يتقلها ولا تكون محل إيجار أو مزارعة بأي صفة كانت أو في أي شكل كان " ³، أي كل الأراضي الزراعية أو القابلة للزراعة تعد ملكاً للجماعات المحلية بما فيها أراضي العرش أو الأراضي الخاصة المؤممة وفقاً لأحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية والأراضي المهجورة زراعية أو القابلة للزرع وبدون مالك أو التي لا يوجد لها ورثة أدمجت كلها في صندوق الثورة الزراعية.

¹ رضا بوعافية، النفس المرجع، ص 46.

² عمار علوي، مرجع سابق، ص 81.

³ نفس المرجع، ص 80.

ورغم أن قانون الثورة الزراعية جاء في مضمونه وأهدافه القيام بالتوزيع العادل للأراضي الزراعية ووسائل الإنتاج ودعم الفلاح بالآلات والمعدات والمواشي لمحاربة الفقر وكفاية الفلاحين الصغار ودخل شكل جديد في القطاع الفلاحي.

الفرع الثالث: الاحتياطات العقارية للبلدية

جاءت فكرة إنشاء احتياطات عقارية للبلدية غداة الاستقلال، ومع صدور الأمر 74/26 المؤرخ في 20/02/1974، الذي يعتبر كنص قاعدي لإنشاء الاحتياطات الخاصة بالدولة، وجاء ذلك من أجل تلبية الاحتياجات العقارية الخاصة بالبلديات وتلبية لمشاريع التهيئة والتعمير، وتوسيع المشاريع الاجتماعية والاقتصادية وازدياد مواردها وتوسيع أوعيتها العقارية.

فكان ظهور قانون الاحتياطات البلدية من أجل تعزيز نصوص الثورة الزراعية التي قضت بتمديد تجميد التعامل في العقار الحضري و الذي يخول للجماعات المحلية وحدها التحكم والتصرف فيه بهدف إعادة توزيعها لفائدة المؤسسات والهيئات التابعة للدولة، وتكون محددة في المخطط الرئيسي للتعمير، فنجد البلدية قد أصبحت عن طريق احتياطاتها العقارية بمثابة القطب الوحيد الذي يتحكم ويسير ويستعمل الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية، ولتشكيل حافظتها العقارية بالإضافة إلى الموروث العقاري الخاص بالبلدية وأراضي الجماعات المحلية وأراضي التابعة لأملاك الدولة¹ بموجب الأمر 102-66 المؤرخ في 6 مايو 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة التي تنازلت عنها لفائدة الهيئات العمومية، والتي نصت عليها المادة 5 من هذا الأمر².

¹ محمد أعشاء الحماية القانونية للملكية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2016، ص 5.

² جريدة رسمية عدد 19 / الأمر 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 5/03/1974. المادة 2 / من الأمر 74/20 تتكون الاحتياطات العقارية للبلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراضي تابعة للأملاك الدولة والجماعات المحيلة والأفراد وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخل منطقة عمرانية

أما بالنسبة لأراضي الخواص أو الملكية الخاصة، فنجد أن المشرع تعامل معها بمبدأ التحديد والتقييد بموجب الأمر 74/26 في المادة 6 منه " إن الأرض التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية، تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيها يخص البناء وذلك طبقاً للكيفيات التي تكون موضوع النص، أما المساحات الزائدة فتدرج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية "وتقوم البلدية بتعويض المالكين بمقابل مادي حسب ما جاء في نص المادة 7 من الأمر السالف الذكر على أن تقدره مصلحة أملاك الدولة مقدار التعويض والذي لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار¹، كما تم منع التصرف فيها بموجب أحكام هذا الأمر تحت طائلة البطلان، ماعدا انتقالها عن طريق الإرث إلا الصالح البلدية².

ثم بموجب هذه الإجراءات التعسفية توسعة وعاء الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة مما أدى إلى تقليصها مع أنها محمية بنص دستور سنة في نص المادة 16 منه 1976³، والذي كرس مبدأ حماية الملكية الخاصة بنصوص قانونية.

المطلب الثاني: حق الملكية العقارية بعد دستور 1989

عرف الإرث العقاري منذ احتلال الفرنسي إلى غاية إقرار الإصلاحات في الجزائر، عدة تشريعات متعاقبة وذلك بغرض النهوض بالثروة العقارية وإخضاعها لسياسات عقارية وفق الإيديولوجيات المنتهجة من طرف الدولة، وكنتيجة لذلك عرفت الملكية الخاصة بعد الاستقلال أشكالاً من الانتهاكات وبطرق مختلفة تتراوح بين الوضع تحت الحماية وإعلان حالة الشغور إلى الدمج في صندوق الثورة الزراعية والتأميم لصالح الاحتياطات البلدية والاستيلاء ووضع اليد عن طريق الاعتداء، وكل ذلك تحت غطاء تشريعات قانونية تبناها

¹ الملكية الخاصة غير الاستغلالية، كما يعرفها القانون جزء لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد الملكية الخاصة لاسيما في الميدان الاقتصادي، يجب ان تساهم في تنمية البلاد وان تكون ذات منفعة اجتماعية وهي مضمونة في إطار القانون.

² محمد العشاق، مرجع سابق ص 5.

³ دستور الجزائر لسنة 1976، المادة 16 الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي مضمونة

المشروع منذ الاستقلال بدءا بقانون التسيير الذاتي إلى قانون الثورة الزراعية بالإضافة إلى قانون الاحتياطات البلدية¹، وكل هذه الإصدارات ساهمت بشكل كبير في تدهور وضعية العقار التي كانت نتيجة للسياسات المتعاقبة والتي أثرت سلبا على المنظومة العقارية وحرمتها من أداء دورها في الاقتصاد الوطني.

وعليه وتبعاً لتغير التوجه السياسي الذي كان تحت ضغط الشارع الجزائري بسبب تصعيد الاحتجاجات وزيادة المطالب من أجل إرجاع الأملاك إلى أصحابها الأصليين من جهة، وضعف النهج الاشتراكي في العالم وتأثر الجزائر بالتوجه الرأسمالي من جهة أخرى، وانطلاقاً من الميثاق الوطني وتوجيهاته الجديدة كما صادفت هذه المرحلة إقرار دستور سنة 1989 الذي وصف بدستور الحريات لأنه جاء بعد الانتفاضة الشعبية التي طالبت بالإصلاحات الجذرية، ولعل الوضع السائد كان يتطلب أكثر من تغيير في الرؤى ذلك بمشاركة الشعب الجزائري في الشأن العام في إطار ديمقراطي.

الفرع الأول: الإصلاحات الواردة على الأراضي الفلاحية

بعد فشل كل السياسات السابقة التي انتهجتها الدولة الجزائرية، كلفت رئاسة الجمهورية فريقاً من المختصين في الميدان للبحث عن آليات جديدة تحل محل الآليات القديمة للنهوض بالقطاع الفلاحي، وسرعان ما ظهرت التعلّية المؤرخة في جويلية 1987 والتي أدخلت مفهوم جديد لإصلاح القطاع الفلاحي، وتم تحول هذه التعلّية إلى منشور بين الوزارات وقع عليها وزير الفلاحة في أوت 1987 وتتضمن الطرق العملية لتوزيع الأراضي الفلاحية ووضع المخططات الجديدة المستثمرات الفلاحية الناجمة عن هيكلية القطاع الفلاحي².

¹ سماعين الحاسة، مرجع سابق، ص 28.

² رضا بوعافية، مرجع سابق، ص 91.

أولاً: قانون استصلاح الأراضي الفلاحية

تبنت الجزائر سنة 1983 قانونا خاصا بتملك صغار الفلاحين للعقار الذي يسمح لهم بالاستفادة من ملكية الأراضي المستصلحة بالجنوب¹ حيث تم صدور القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتضمن حيازة الملكية عن طريق الاستصلاح، والمرسوم 83/724 المحدد لكيفيات تطبيق وفيه تصبح الأرض ملكا للفلاح الذي يقوم بعملية استصلاحها وتتمثل في حيازة الملكية الزراعية في الجنوب، حيث أعيدت هيكلة أموال الدولة بإنشاء 3400 مزرعة فلاحية اشتراكية متوسط مساحتها 800 هكتار والهدف من هذا القانون هو تشجيع الفلاحين على الاستصلاح على أقصى ما يمكن الأراضي وكان ذلك بإنشاء وحدات فلاحية ذات طابع قانوني موحد وهي وحدات فلاحية منبثقة عن إعادة هيكلة المزارع الخاصة بنظام التسيير الذاتي وتعاونيات الثورة الزراعية².

ثانياً: قانون المستثمرات الفلاحية

صدر القانون 19/87 في 08 ديسمبر 1987 والذي نص على إعادة تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية للدولة حيث تم حل المزارع الاشتراكية التي أتمت وفق للقوانين السابقة وتوزيعها على 28 الف مستثمرة فلاحية يستفيد من كل مستثمرة من 3 إلى 6 فلاحين عن طريق الاستغلال وفق شروط حددها القانون وإقامة 5000 مستثمرة فردية تتراوح مساحتها ما بين 8 إلى 9 هكتار حيث يستفيد الفلاح من الأرض مع بقاءها ملكيتها للدولة أي الدولة تحتفظ بملك الرقبة والأعضاء المستثمرة حق الانتفاع الدائم الذي يورث خلفا للقواعد العامة والذي ينتهي هذا الحق بوفاء المنتفع والحقوق العينية العقارية الممنوحة على الشيوخ قابلة للنقل والتنازل والحجز وفقا لشروط محددة في القانون.

¹ عمر يسعود، مرجع سابق، ص

² السياسات الفلاحية في الجزائر، <https://sites.google.com/site/bouibia/agr>

- عبد الرزاق محمد الطائي، ص 25 تحولات قطاع الزراعة الجزائري عهد الاستقلال تاريخ النشر

<https://pulpit-alwatan-voice.com> 03/06/2010 الموقع الالكتروني

ونظر للإخلال الذي عرفه هذا القانون من طرف المستغلين للأراضي الفلاحية الغي بموجب القانون الذي حدد المخالفات المرسوم 51/90 وإسقاط حق الانتفاع الدائم نتيجة عدم استقرار وضعية المستغلين، بسبب إما إهمال الأراضي او المشاكل التي ظهرت بين المستغلين او تحول الوجهة الفلاحية للأراضي.

الفرع الثاني: الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري

كان صدور القانون الأمر 2590 المتضمن قانون التوجيه العقاري بمثابة ثورة في الحياة العقارية وإعادة النظر في الملكية الخاصة، وجاء أيضا لتصحيح مصادرة الأراضي التي جاء بها قانون 71/73 وفتح آفاق جديدة نحو حقيقة الأراضي الفلاحية، فكان الهدف منه هو محاولة إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة التي بدأت تنتهج إيديولوجية جديدة¹.

ولعل أهم الوسائل التي جاء بها هذا الدستور هو "حق الملكية مضمون" وتخضع للقواعد العامة الموجودة في القانون المدني، وتسمح لصاحبها بحق التمتع، والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها"، ومن الملاحظ أن التعارض الواضح في النصين إنما يدل على ان القانون المدني جاء في ظل نظام اشتراكي يقيم الملكية الخاصة، عكس قانون التوجيه العقاري الذي صدر في ظل نظام يسعى إلى أن يكون رأسماليا يقدر الملكية الخاصة².

حيث نجد التناقض الذي جاء في نص المادة 674 منه " الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " ³، والذي خلال هذا النص يتبين لنا بان التقييد واضح لنا جليا، أما في نص المادة 27 من قانون 90/25 لا يقيد المشرع الملكية بل أعاد الاعتبار للملكية الخاصة ورفع القيود التي أنقلتها

¹ ليلي زروقي، وحمدى باشا، مرجع سابق، ص 277.

² الجيلاتي عجة، مرجع سابق، ص 242.

³ الجريدة رسمية العدد 55 و 19/12/1990 الأمر 90/25 المدرج في 18. توفير 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 49 من دستور 1989 " الملكية الخاصة مضمونة"

وحدت من التصرف والتعامل فيها من خلال السياسات السابقة، كما كرس مبدأ الملكية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ملغيا بذلك قانون الثورة الزراعية بأثر رجعي " ¹، والذي بدا واضحا أن المشرع الجزائري تراجع عن السياسات العقارية التي سبقت الإصلاحات حيث ألغى العمل بقانون الثورة الزراعية.

وتقرر وإرجاع الأراضي إلى أصحابها وألغى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية التابعة للبلدية وتبنى مبدأ جديد منطلقا من دستور سنة 1989 الذي جاء فيه التخلي عن الاشتراكية ونص على احترام الحقوق الأساسية للإنسان والحريات والتأكيد على ضمان الملكية الخاصة، وتطبيق نظام جديد مخالف تماما لما كانت عليه الأنظمة السابقة، وبدأ الاهتمام بمفهوم العقار لما له من أهمية بالغة في حياة الفرد والمجتمع ².

الفرع الثالث: الملكية الخاصة ووظيفتها الاجتماعية

بعد تراجع المذاهب الفردية، التي ترى بان الملكية الخاصة حق فردي مطلق، ومع ظهور المذاهب الاجتماعية التي تقر وتري بان الملكية الخاصة ما هي إلا وظيفة اجتماعية حيث نجد انه استقر القول في وقتنا الحالي إلى ان الملكية وظيفة اجتماعية³، بما أن المالك أو الفرد كائن اجتماعي يعيش في مجتمع معين يسوده التضامن والتكافل الاجتماعي، ويتعين علي المالك أن يقوم بدوره إزاء المجتمع⁴، ويتحقق ذلك بتحقيق الملكة الخاصة لوظيفتها الاجتماعية التي تقوم على أساس وظائف بالنسبة للفرد والمجتمع فهي تقوم بإشباع الحاجات الأساسية لحفظ كيان الإنسان واستمرار وجوده في الحياة.

وتقوم بوظيفة الاستمرارية أو المكسبية حيث لا يقتصر دور المالك فيها على مجرد إشباع حاجاته بل تتعدى ذلك إلى سعيه في الحصول على فائدة أو ربح من وراء

¹ سماعيل الماسة، مرجع سابق، ص 27.

² محمد رضا صنوبر، مرجع سابق، ص 13.

³ علال قاشي، مرجع سابق، ص 19.

⁴ د سمية حنان حواذجة، قيود الملكية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص جامعة منتوري قسنطينة سنة 2008، ص 41.

استغلال هذه الملكية، وفي الأخير تقوم الملكية الخاصة بخدمة هامة في سبيل المصلحة العامة للمجتمع كله وهي الوظيفة الاجتماعية للملكية.

الخاصة la fonction sociale ذلك انه عند قيام الملكية بإشباع حاجات المجتمع الشخصية للأفراد ومن مجموع هؤلاء الأفراد يشكل المجتمع¹.

أولاً: تكريس مبدأ الملكية الخاصة ووظيفتها الاجتماعية

تعد الملكية الخاصة وظيفة اجتماعية هذا ما استقرت عليه اغلب التشريعات الحديثة منتهجين في ذلك موقف النزعة الاجتماعية المعتدلة، وعلى هذا الأساس فان نظام الملكية ورغم أنه روعيت فيه المصلحة الفردية إلا انه اليوم أصبح ذو صبغة اجتماعية².

أقر المشرع الجزائري بالوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة حين كرس مبدأ الأرض لمن يخدمها وإصداره نفوذ الدولة على الثروة العقارية وجعل الخيار الاشتراكي منهج لا رجعة فيهن ووضع الأراضي تحت الحماية الدولة وسياسة تزرع الملكية لما يزيد عن حاجات الأسرة مقابل تعويض، وبصدر الأمر 71/73 المتضمن قانون الثرة الزراعية الذي أدمجت في الأراضي الأملاك العمومية وأراضي العرش وأملاك الخواص.

التشريعات مخالفة للتوجه الرأسمالي الذي يقدر الملكية الفردية، والتي تحد من فكرة الملكية الخاصة وبسط وفرق القيود ومنع التصرف، إلا أنها لم تلغي الملكية الخاصة تماماً بل حدة منها³.

ثانياً: ازدواجية وظيفة الملكية الخاصة

بصدر الأمر 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي كان بمثابة تصحيح وإصلاح للمنظومة العقارية حيث انتهج المشرع الجزائري من خلاله منحى جديد في حياة

¹ نزيه محمد الصادق المهدي الملكية في النظام الاشتراكي، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، دار النهضة، ب، در مه به س، ص 3.

² مراد عدار، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة أكلي محمد البويرة سنة 2011-2012، ص 41،

³ علا قاشي، مرجع سابق، ص 40.

العقار، فبعد أن كان دور الملكية الخاصة مقتصر على أداء وظيفة اجتماعية وتحديدها مع تواجد محتشم حيث أعلنت الدولة منذ فجر الاستقلال بانتهاج الأسلوب الاشتراكي لوسائل الإنتاج ودعم الملكية الجماعية منذ إعلان حالة الشعور مع خروج المحتل الفرنسي ومن منطلق أن المجتمع له الحق في أن يتدخل لمنه استغلال الإنسان لأخيه.

الإنسان وعلى هذا النحو سارت الجائر إلى صدور الأمر السالف الذكر ومع أنها تبنت الاشتراكية كخيار إيديولوجي إلا أنها لم تلغي فكرة الملكية الخاصة بل حافظت عليها بنص دستور 1989 وبصفة محدودة وتتجسد فكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة بالاعتراف بدورها الذي يجب أن يحقق النفع العام والخاص ولا يتحقق ذلك إلا إذا تمتع المالك بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف دون أن تتعارض مصلحته مع مصلحة المجتمع ودون إلحاق ضرر بالمصلحة العامة، وبالمقابل نجد أن الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة تكبح الاستعمال غير المشروع لما يتوافق مع مصلحة الفرد والمجتمع فلا ينصرف المالك على هواه في ملكيته بدون حسيب ولا رقيب¹ ونستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري جعل حق الملكية العقارية ذو طبيعة مزدوجة أي جمع بين كل من النزعة الفردية والنزعة الاجتماعية² بفرض القيود.

ثالثا: تحقق الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة:

يعد حق المالك أو حق المجتمع من الحقوق المترابطة والمتكاملة يدعم كل منهما الآخر، فالمجتمع يوفر الحماية اللازمة للحفاظ على الملكية الخاصة، ووظيفتها الاجتماعية تحقق أهداف المجتمع التنموية، وأن تكريس حق المجتمع لا يؤتى إلا بفرض القيود على الملكية الخاصة³.

¹ سمية حنان خواديجة، مرجع سابق، ص 42.

² ليلي زروقي، وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 280.

³ سمية حنان خواديجة، نفس المرجع، ص 47.

وموضوع الملكية الخاصة في النظام الجزائري هو احد المبادئ الأساسية التي يقوم عليها النظام القانوني والاقتصادي ويعتبر من أهم الحقوق وأوسعها نطاقا ن بأنه يخول لصاحب الحق سلطة كاملة على الشيء¹، كما عرفها القانون المدني في المادة 674 بما يلي " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الشيء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " من هذه العبارة يتضح لنا أن المالك مقيد بحكم القانون، وإذا رجعنا الموضوع القيود نجد أن طيلة فترة النظام الاشتراكي وبناء على عدة نصوص تشريعية وتنظيمية تعاملت مع الملكية الخاصة على أنها حق له بعد اجتماع جعلها تغلب الوظيفة الاجتماعية للملكية على حساب الوظيفة الفردية بما يحقق المصلحة العامة للمجتمع سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو الحضري²، وإذا كان القانون المدني قد منح المالك سلطة التصرف الأمر 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري مادته 48 يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بها " جاء بمبدأ جديد وهو التزام المالك باستغلال الأرض وبالتالي قيد الملكية لان ترك الأرض دون استغلال يؤثر سلبا على الحياة الاقتصادية³ ويتعداها إلى الحياة الاجتماعية والمالك ملزم طبقا للقانون باستغلال الملكية بصفته الشخصية أو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة وفي حالة عدم الاستغلال يشكل تعسفا في استعمال ذلك الحق يصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته على عكس ما جاء في القانون المدني حيث بعد خطأ يستوجب التعويض في حالة الإضرار بالغير .

ومن جهة أخرى جاء في المادة 20 من دستور 1989 على انه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض قبلي عادل.

¹ فاضل ادريس، مرجع سابق، ص 295.

² محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 45.

³ ليلي زروقي، وحدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 278.

أولاً: فرض القيود للمصلحة العامة

تأكيداً للاتجاه الحديث، فإن حق الملكية الخاصة كغيرها من الحقوق التي تخضع المجموعة من القيود والتي تملئها المصلحة العامة وأحياناً تصل إلى حد حرمان المالك من ملكيته سواء بصفة جزئية أو كلية حيث تلجأ الإدارة إلى تجريد المالك من ملكيته بصفة دائمة ونهائية، وبهذا بعد ذلك من أخطر التصرفات التي تقوم بها الإدارة، لذا أحاطها المشرع بعدة ضوابط وإجراءات خاصة¹.

ورغم أن حق الملكية العقارية مضمون ومحمي بموجب الدستور، في المادة 20 من دستور 1898 على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل. وطبقاً لنص المادة 52/2 من دستور 1996 والتي تنص " على أن حق الملكية مضمون" إلا أن اعتراف الدولة بحق نزعها إذا اقتضت المصلحة العامة وفي إطار القانون بعد إجراء استثنائي يشمل العقارات المبنية وغير المبنية، لأن الأصل في التنازل عن الملكية هو التراضي وتخضع لشروط التعاقد المنصوص عليها في القانون المدني، إلا أنه وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة يستمد أحكامه من المادة 20 من دستور 1996 والمادة 677 من القانون المدني الجزائري، ووفقاً للمرسوم 93/186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/01/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، بالإضافة إلى المواد 20-52-72 من الأمر 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري. وتتم عملية نزع الملكية المتابعة مسار التنمية الاجتماعية والاقتصادية والمتعلقة بإقامة مشاريع ذات منفعة عامة كبناء مستشفيات أو طرق والتي تكون في مجملها تحقيقاً للمصلحة العامة، فند أن المادة 20

¹ محمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري جامعة الجزائر - 1 - سنة 2014، ص 6.

من دستور 1996 تنص على انه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف¹.

ولقد اعتبر المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب الملكية والحقوق العينية، حيث تمر هذه العملية بإجراءات ذات طبيعة إدارية، والتي تشكل إحدى الضمانات التي تحول دون تعسف الإدارة في استعمال الحق وأهمها إصدار التصريح بالمنفعة العمومية، إضافة إلى ذلك عملية تقييم العقار، وإصدار القرار النهائي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ولضمان حقوق أصحاب الملكية المنزوعة، أبقى المشرع الجزائري باب اللجوء إلى القضاء مفتوحا من أجل الطعن في قرارات الإدارة، خلال جميع المراحل التي تمر بها عملية نزع الملكية.

ثانيا: فرض القيود للمصلحة الخاصة

بعد حق الملكية من أوسع الحقوق نطاقا حيث تمنح صاحبها سلطة التصرف والاستغلال والاستعمال غير أن المشرع الجزائري أورد قيود تحقيقا لمصلحة المالك ومصلحة الغير ومصلحة المجتمع، كي تحد هذه الأخيرة من حرية المالك حتى لا ينحرف عن الهدف المشروع للملكية بحيث لا يلحق ضررا بالغير².

ويكون الهدف من القيود تأكيد حق الملكية الخاصة لوظيفته الاجتماعية إلى جانب وظيفتها الطبيعية خدمة مصلحة المالك وإشباع رغباته وتمكنه من ممارسة سلطته على ما يملك، بالإضافة إلى هدف آخر.

يقصده المشرع بفرض القيود هو التأثير المتبادل بين الفكرتين حيث لا يمكن تحديد نظام الملكية وتقييده مع ترك السلطات القانونية للمالك مطلقة، ومن ناحية أخرى لا يمكن

¹ رضا بوعافية، مرجع سابق، ص 123.

² مراد عدار، مرجع سابق، ص 59.

تقييد السلطات القانونية الحق الملكية مع ترك حق المالك في ذاته دون تحديد أو تقييد، فلا بد ان ترد ان ترد القيود القانونية على كل من حق التملك وسلطات المالك¹.
ومن بين التي تصدر من المالك والتي تحتاج الة ضبط من المشرع، هي قود الجوار غير المألوفة التي جاء بها القانون المدني.
وموضوع القيود يحتاج الى دراسة كاملة نظرا لاهتمام التشريعات الحديثة بموضوع الملكية الخاصة حين تراجعت التشريعات عن تبنيها لفكرة النزعة الفردية والتخلي عن القول بان الملكية حق مطلق إلى فكرة تسخيرها لصالح المجتمع .

¹ نزيه محمد الصادق، مرجع سابق، ص 8.

الفصل الثاني

الحماية القانونية لحق الملكية العقارية

في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: الآليات القانونية لحماية حق الملكية العقارية

تتسع الحماية القانونية بقواعدها الموضوعية والإجرائية لتشمل الحماية الجزائية كونها أشد أنواع الحماية نظرا لطابعها الردعي، ويعد حق الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنه من بين أبرز الحقوق المالية التي تشملها هذه الحماية القانونية والقضائية، وكل مساس بهذا الحق يعاقب عليه القانون حسب نوع الجرم المنصوص عليه في قانون العقوبات، تماشيا والمبدأ القانوني المنصوص عليه في قانون العقوبات المادة الأولى منه: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

المطلب الأول: الحماية الجزائية لحق الملكية العقارية من التعدي عليها

تعد جريمة التعدي على الملكية العقارية الجريمة الوحيدة السالبة للملكية العقارية الخاصة لأنها تحرم المالك من ممارسة هذا الحق وفق ما نص عليه القانون، وعلى هذا الأساس يتم التطرق لها من خلال التقسيم التالي: المطلب الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية، المطلب الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية في جريمة التعدي على الملكية العقارية.

الفرع الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية

نصت المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم¹ على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

¹ الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966، (ج ر عدد 49 صادرة 11 يونيو 1966)، ص 701-755، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016، (ج ر عدد 37 صادرة 22 يونيو 2016)، ص 4-5

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.

يتضح من هذا النص أن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم متى توفرت الأركان المكونة لها، وهذه الأركان هي الركن الشرعي المتمثل في نص التجريم الذي نصت عليه المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره، إضافة للركن المادي والركن المعنوي، يتم التطرق لهذه الأركان من خلال التقسيم التالي: الفرع الأول الركن الشرعي، الفرع الثاني الركن المادي، الفرع الثالث الركن المعنوي.

أولاً: الركن الشرعي

يتمثل الركن الشرعي لجريمة التعدي على الملكية العقارية في نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره حدد المشرع الجزائري في هذا النص السلوك الإجرامي المكون لجريمة التعدي على الملكية العقارية، يتمثل هذا السلوك في انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس، وحدد العقوبة المقررة لهذه الجريمة وهي الحبس من سنة كحد أدنى إلى خمس سنوات كحد أقصى، إضافة لغرامة تتراوح قيمتها بين 2.000 دج إلى 20.000 دج، وحدد ظروف التشديد المتمثلة في ظرف الليل، أو عن طريق التهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة، تشدد العقوبة متى توفر ظرف أو أكثر من هذه الظروف وتسير الحبس من سنتين كحد أدنى إلى عشر سنوات كحد أقصى، إضافة لغرامة تتراوح قيمتها بين 10.000 دج إلى 30.000 دج.

ثانيا: الركن المادي

الركن المادي يتمثل في السلوك الإجرامي الصادر عن الجاني حصره المشرع في توفر عنصرين هما انتزاع عقار مملوك للغير، وأن يتم هذا الانتزاع خلسة أو عن طريق التدليس.

1- انتزاع عقار مملوك للغير

أ- الملكية:

حدد المشرع الجزائري نطاق حق الملكية، حيث أجاز لمالك حق التمتع والتصرف بحرية شريطة عدم استعمالها استعمال يخالف القوانين والأنظمة، هذا ما يتضح من نص المادة 674 من الأمر رقم 5875 المعدل والمتمم السابق ذكره بأنه على ما يلي: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة."

ب- العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم السابق ذكره بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف والحق بالعقار المنقول الذي يضعه صاحبه في خدمة العقار الذي يملكه، ويعتبر عقار بالتخصيص.

ت- الملكية العقارية:

حدد المشرع الجزائري نطاق حق الملكية العقارية، حيث أجاز لمالك حق التمتع والتصرف في المال العقاري بحرية شريطة عدم استعمالها استعمال يخالف طبيعتها أو غرضها نصت المادة 27 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم السابق ذكره على ما

يلي: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

ينضح من المادة المذكورة أن حق الملكية يترتب قانونا للمالك سلطة على العقار الذي يملكه ويجيز له الحق في التمتع والتصرف فيه أو في أحد الحقوق العينية المتفرعة عنه، شريطة استعمال هذه الحقوق في حدود ما يسمح به القانون.

ث- الحماية الجزائية في حال تم التعدي على الحيابة القانونية:

لقد تم التطرق في الفصل الأول من الباب الأول للحيابة القانونية، لكن مسألة الحماية الجزائية لها في حال تم التعدي عليها، يثار بشأنها التساؤل التالي: هل الحماية الجزائية أقرها المشرع الجزائري في نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره للمالك فقط أم تمتد للحائز حيابة قانونية؟

2- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس:

أ- انتزاع عقار مملوك للغير:

هو سلوك إيجابي جرمه القانون يقوم به الجاني، يتجسد في على عقار الغير دون رضا صاحبه، ولا يعتبر المرور على عقار الغير أو الدخول له استلائه تم مغادرته انتزعا لعقار الغير¹، ولا يعد انتزاع عقار مملوك للغير جريمة إذا أجاز القانون ذلك كما هو الحال في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، وحالة الاستيلاء الشرعي.

¹ إنجي هند زهدور، المرجع السابق، ص 231.

ب- الخلسة:

تعرف الخلسة من الناحية اللغوية بأنها كل فعل يتم دون علم الغير به¹. ومن الناحية القانونية لم يعرف المشرع الجزائري الخلسة في قانون العقوبات.

بالرجوع للاجتهاد القضائي يتضح أن الغرفة الجزائرية بالمحكمة العليا عرفت الخلسة في قرارها رقم 57534 بتاريخ 08/11/1988 كما يلي: هي القيام بفعل سلب الملكية العقارية أو الحيازة المحمية قانونا خفية ومن غير علم المالك أو الحائز حيازة قانونية².

ت- التدليس:

من الناحية القانونية لم يعرف المشرع الجزائري التدليس في قانون العقوبات وبالرجوع لقرار المحكمة العليا رقم 279 بتاريخ 13/05/1986 عرفت التدليس المنصوص عليه في المادة 386 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره كما يلي: بأنه إعادة شغل ملكية الغير أو حيازته بعد اخلائها بموجب محضر خروج محرر من طرف عون التنفيذ³.

اعتمدت المحكمة العليا الغرفة الجزائرية في قرارها رقم 52971 بتاريخ 17/01/1989 على المبدأ التالي والمتمثل فيما يلي: " من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية:

- انتزاع عقار مملوك للغير
- ارتكاب الفعل خلسة
- بطريق التدليس

¹ ببيع إلهام، المرجع السابق، ص 128.

² قرار المحكمة العليا رقم 57534، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1993، ص 192

³ الطيب بلواضح المرجع السابق، ص 308

ومن ثم فإن القضاء دون تبيان هذه الأركان يعتبر خرقا للقانون¹.

على خلاف ما ورد في القرار المذكور، نص المشرع في المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره، أن قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يتحقق متى تم قام الجاني بانتزاع عقار مملوك للغير، واشترط أن يتم هذا الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس بالرجوع لعبارة " أو " الواردة في النص المذكور، يتضح إنها تفيد تحقق أحد الوصفين كافي لقيام التعدي على الملكية العقارية، على عكس ما ورد في القرار الذي اشترط ارتكاب الفعل خلسة وبطريق التدليس، واعتبرهما ركنين مستقلين، يتوجب تحققهما لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية.

لا ينفى إعلام المالك بفعل الاعتداء على ملكيته العقارية صفة الخلسة والتدليس الواجب توفر إحداها لقيام الجريمة، هذا ما استقر عليه قرار المحكمة العليا الغرفة الجزائرية رقم 57534 بتاريخ 08/11/1988.

يتضح من مقارنة نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره باللغتين العربية والفرنسية اختلاف في الترجمة حيث وردت عبارة "Fraude" باللغة الفرنسية وهي تعني الغش باللغة العربية، بينما النص المحرر باللغة العربية ذكر عبارة التدليس والتي تعني dolle والتدليس بهذه الترجمة "Fraude" يختلف عن معنى Le dol بنفس اللغة.

بالنسبة لشرط صدور حكم مدني بالإخلاء حائز لقوة الشيء المقضي فيه وتنفيذه بالطرق القانونية، لم تستقر المحكمة العليا على هذا الشرط لقيام جريمة التعدي، اشترطت ذلك في بعض القرارات الصادرة عنها مثل القرار رقم 52971 بتاريخ 17/01/1989 السابق ذكره، جاء في حيثياته: ".. يتعين على مجلس قضاء المدية وقبل تطبيق المادة

¹ مجلة المحكمة العليا العدد الثالث 1991، ص 236

386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة و بطريق التدليس وهذا خاصة وأن المادة 386 تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلاءه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة¹.

يتضح من هذا القرار أن من يحتل عقار لأول مرة لا يعد مرتكب الجريمة التعدي على الملكية العقارية، أي أن المحكمة العليا فسرت نص المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره لمصالحة المعتدي على الملكية العقارية على حساب من هو أولى بالحماية مالكا حقيقيا كان أو ظاهريا².

ويرجع سبب هذا الاجتهاد القضائي في هذه الفترة للفوضى في تداول الملكية العقارية الناتجة عن الحقبة الاستعمارية، والتي ترتب عنها قلة السندات التي تثبت الملكية أو الحيازة، وعدم دقتها في الإثبات إن وجدت، وعلى هذا الأساس اشترط المحكمة العليا في هذه الفترة اللجوء للقضاء المدني لإثبات الملكية أو الحيازة.

لكن المحكمة العليا تراجعت عن هذا الاجتهاد القضائي، حيث لم تشترط الغرفة الجزائية بها صدور حكم مدني بالإخلاء حائز لقوة الشيء المقضي فيه وتنفيذه بالطرق القانونية لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، هذا ما يتضح من قرارها رقم 504569 بتاريخ 07/10/2010 حيث اعتمدت على المبدأ التالي: يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس، جريمة التعدي على الملكية العقارية، دون اشتراط حكم مدني ناطق بطرد المعتدي، وعودته بعد التنفيذ³.

¹ مجلة المحكمة العليا العدد الثالث 1991، ص 237

² حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة العاشرة دار هومة، الجزائر 2014، ص 104

³ مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 333

ينتضح من حيثيات القرار المذكور أن الغرفة الجزائرية بالمحكمة العليا استقرت على عدم اشتراط حصول مالك العقار المعتدى عليه على حكم مدني بطرد المعتدي وأن يكون تم تنفيذه وعاد المعتدي مجددا إلى العقار لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية، على عكس ما توصل له القضاة في القرار المطعون فيه لأن المشرع الجزائري لم يشترط ذلك نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره، حيث نصت على عقاب كل اعتداء على العقار المملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس، ويتحقق ذلك بالدخول إلى العقار بغير حق ودون رضا مالكة أو حائزه هذا ما استقر عليه الفقه والقضاء.

ثالثا: الركن المعنوي

توفر الركن الشرعي والركن المادي غير كافيان لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية لأن هذه الجريمة تعد من الجرائم العمدية، يشترط فيها إضافة للركنين السابقين توفر ركن ثالث هو الركن المعنوي، وينشأ هذا الركن متى تحقق القصد العام، يتمثل في انصراف إرادة الجاني لارتكاب هذه الجريمة وهو يعلم أن هذا الفعل مجرم قانونا، إضافة لذلك يشترط فيه توفر القصد الخاص لدى الجاني يتمثل في نية تملك العقار محل التعدي وحرمان مالكة منه¹.

الفرع الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية في جريمة التعدي على الملكية العقارية

منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية باعتبارها ممثلة الحق العام، وقد تنشأ الجريمة لكن رغم ذلك لا يمكن تحريكها لوجود قيود تمنع النيابة العامة من ذلك، أو تقرر هذه الأخيرة عدم تحريكها بناء على سلطة الملائمة الممنوحة لها قانونا، يتم التطرق لهذا المطلب من خلال التقسيم التالي: الفرع الأول

¹ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري كلية العلوم والحقوق السياسية، 27/01/2016، ص 345.

تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها، الفرع الثاني عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية.

أولاً: تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها

تنشأ الدعوى العمومية بمجرد وقوع الجريمة استناد لحق المجتمع في تسليط العقاب على الفاعل¹، لكن رغم نشأتها قد لا يتم تحريكها أحياناً لوجود قيود قانونية أو مادية تحول دون ذلك.

1- تحريك الدعوى العمومية

أ- الأصل العام في تحريك الدعوى العمومية:

تحريك الدعوى العمومية اختصاص أصيل للنيابة العامة كونها ممثلة للحق العام، هذا ما يتضح من نص المادة الأولى مكرر الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم² المتضمن ما يلي: الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون.

خول القانون للنيابة العامة ممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لمعظم الجرائم، من أجل القصاص من مرتكب الجريمة، وتحقيق الردع الخاص للجاني، والردع العام لكل من تسول له نفسه ارتكاب نفس الفعل المجرم مستقبلاً، لكن ترد على هذه القاعدة قيود في

¹ بعبع إلهام المرجع السابق، ص 164.

² الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، (ج ر عدد 48 صادرة 20 صفر عام 1386هـ الموافق 10 يونيو سنة 1966)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-17 مؤرخ 28 جمادى الثانية 1438 الموافق 27 مارس 2017، (ج) و عدد 20 صادرة 01 رجب 1438 الموافق في 29 مارس 2017، ص 5

بعض الجرائم من بينها جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، حيث قيد المشرع تحريكها بشكوى من مالك العقار المعتدى عليه أو حائزه حيازة قانونية.

ب- تحريك الدعوى العمومية في جريمة التعدي على الملكية العقارية

يتم تحريك الدعوى العمومية في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من طرف الشخص المتضرر، هذا ما يتضح من نص المادة الأولى مكرر الفقرة الثانية من الأمر رقم 155-66 السابق ذكره المتضمن ما يلي: "كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف الشخص المضرور بموجب ادعاء مدني عن طريق شكوى يتقدم بها أمام قاضي التحقيق، هذا ما أشارت له المادة 72 من الأمر رقم 155-66 السابق ذكره بنصها على ما يلي: يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضرار بجريمة أن يدعى مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص.

2- مباشرة الدعوى العمومية

نصت المادة 29 من الأمر رقم 155-66 السابق ذكره على ما يلي: تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون، وهي تمثل أمام كل جهة قضائية، ويحضر ممثلها المرافعات أمام الجهات القضائية المختصة بالحكم.

ويتعين أن ينطق بالأحكام في حضوره كما تتولى العمل على تنفيذ أحكام القضاء، ولها في سبيل مباشرة وظيفتها أن تلجأ إلى القوة العمومية، كما تستعين بضباط وأعوان الشرطة القضائية. بموجب مبدأ الملائمة منح المشرع الجزائري للنيابة العامة سلطة تقديرية في مباشرة الدعوى العمومية كجهة اتهام بغرض التصرف في القضية حسب ما توصلت له وفق أحد الاحتمالات التالية:

أ- الإحالة على جهات التحقيق:

تم الإحالة على جهات التحقيق بتوجيه وكيل الجمهورية طلب افتتاحي إلى قاضي التحقيق، هذا ما نصت عليه المادة 67 الفقرة الأولى من الأمر رقم 155-66 السابق ذكره: "لا يجوز لقاضي التحقيق أن يجري تحقيقا إلا بموجب طلب من وكيل الجمهورية لإجراء التحقيق حتى ولو كان ذلك بصدد جناية أو جنحة متلبس بها".

ب- الإحالة على المحكمة المختصة:

عن طريق التكليف بالحضور أو ما يسمى بالاستدعاء المباشر، لأن التحقيق في الجرح جوازي حسب تقدير وكيل الجمهورية، ما لم توجد نصوص خاصة توجبه أو حالة التلبس¹، هذا ما تضمنه نص المادة 66 الفقرة الثانية من الأمر رقم 155 66 السابق ذكره أما في مواد الجرح فيكون اختياريا ما لم يكن ثمة نصوص خاصة. كما يجوز إجراؤه في مواد المخالفات إذا طالبه وكيل الجمهورية".

ت- حفظ القضية:

يأمر وكيل الجمهورية بحفظ القضية متى تحقق أحد الأسباب التالية:

• الأسباب القانونية:

- الحفظ لعدم توفر أحد أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية المذكورة سابقا.

- الحفظ لانقضاء الدعوى العمومية:

¹ المادة 38 الفقرة الأخيرة من الأمر رقم 155-66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم السابق ذكره تنص على ما يلي: وفي حالة الجناية أو الجنحة المتلبس بها يباشر قاضي التحقيق السلطات المخولة له بمقتضى المادة 57 وما يليها.

حدد المشرع الجزائري الأسباب العامة والخاصة لانقضاء الدعوى العمومية بموجب المادة 6 من الأمر رقم 66-155 السابق ذكره بنصها على ما يلي: " تنقضي الدعوى العمومية الرامية إلى تطبيق العقوبة بوفاء المتهم وبالتقادم وبالغفو الشامل وبالغاء قانون العقوبات وبصدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي.

غير أنه إذا طرأت إجراءات أدت إلى الإدانة وكشفت عن أن الحكم الذي قضى بانقضاء الدعوى العمومية مبني على تزوير أو استعمال مزور، فإنه يجوز إعادة السير فيها، وحينئذ يتعين اعتبار التقادم موقوفاً منذ اليوم الذي صار فيه الحكم أو القرار نهائياً إلى يوم إدانة مقترف التزوير أو الاستعمال المزور.

تنقضي الدعوى العمومية بتنفيذ اتفاق الوساطة ويسحب الشكوى إذا كانت شرطاً لازماً للمتابعة.

كما يجوز أن تنقضي الدعوى العمومية بالمصالحة إذا كان القانون يجيزها صراحة. إذا انقضت الدعوى العمومية بأحد الأسباب المذكورة في نص المادة، تأمر النيابة العامة بحفظ القضية.

- الحفظ لامتناع العقاب:

يتحقق الحفظ لامتناع العقاب متى كان الفعل مجرم لكن القانون وضع شروط لمنع العقاب، وعليه يتحول كل فعل مجرم تتوفر فيه حالة من حالات موانع العقاب إلى فعل مباح، ويترتب على ذلك حفظ الدعوى الموجهة ضد الفاعل.

- **الحفظ لامتناع المسؤولية:**

إذا كان الشخص الذي ارتكب الفعل المجرم قانونا تتوفر فيه أحد حالات موانع المسؤولية، كحالة الجنون¹ أو كحالة القاصر الذي لم يكمل 13 سنة² إذا تحقق مانع من موانع المسؤولية، تأمر النيابة العامة بحفظ الدعوى.

- **الحفظ لعدم إمكان تحريك الدعوى:**

اشتراط المشرع الجزائري في جريمة التعدي على الملكية العقارية تقديم شكوى المجني عليه، وإذا لم يقدم هذا الأخير شكوى بذلك تأمر النيابة العامة بحفظ الدعوى.

1. **الأسباب الموضوعية:**

- **الحفظ لعدم معرفة الفاعل:**

قد ترفع شكوى ضد مجهول، لكن بعد التحري والبحث عن الجاني لا يتم العثور عليه، فلا تستطيع النيابة العامة أن تتهم أحد فتصدر أمر بحفظ أوراق الدعوى.

- **الحفظ لعدم الصحة:**

إذا كانت الجريمة المنسوبة للمتهم غير صحيحة كأن اختلقها الضحية قصد الإساءة مثل تقديم بلاغ كاذب، فعلى النيابة أن تصدر أمر بحفظ أوراق الدعوى لعدم الصحة.

¹ تنص المادة 47 من القانون 15666 المتضمن العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: لا عقوبة على

من كان في حالة جنون وقت ارتكاب الجريمة وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة 2 من المادة 21

² تنص المادة 49 الفقرة الأولى والثانية من القانون 15666 المتضمن العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره على ما يلي: لا توقع على القاصر الذي لم يكمل الثالثة عشرة إلا تدابير الحماية أو التربية. ومع ذلك فإنه في مواد المخالفات لا يكون محلا إلا للتوبيخ.

- الحفظ لعدم توافر الأدلة:

قد يكون الفاعل معروفا لكن لا يوجد دليل قاطع ضده لذلك تأمر بحفظ الأوراق.

- الحفظ لعدم الأهمية:

النيابة العامة وحدها التي لها أن تتخذ عدم الأهمية كمعيار لحفظ الأوراق، مثل الحالات التي يكون فيها الضرر بسيط أو تافه.

2. الأسباب الإرادية:

تتمثل في اللجوء للوساطة أو الصلح، لكن الصلح لم يتطرق له المشرع في الأمر رقم 155-66 السابق ذكره بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ونص على الوساطة فقط.

- تقرير وكيل الجمهورية اللجوء للوساطة:

تعد الوساطة وسيلة لحل النزاعات في المسائل المدنية، وفي إطار إصلاح العدالة أقر المشرع الجزائري الوساطة في بعض القضايا الجزائية البسيطة، كونها طريق بديل يهدف لتخفيف الضغط على الجهات القضائية، يتم اللجوء لها بناء على سلطة الملائمة التي خولها القانون لوكيل الجمهورية في تقرير اللجوء لها، كطريق بديل في المسائل الجزائية لحل النزاع في بعض الجرح حددها المشرع على سبيل الحصر، بمبادرة من وكيل الجمهورية، أو بناء على طلب الضحية أو المشتكي منه في بعض الجرائم، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر من الأمر رقم 156-66 السابق ذكره: يجوز لوكيل الجمهورية، قبل أي متابعة جزائية، ان يقرر بمبادرة منه أو بناء على طلب الضحية او المشتكي منه، اجراء وساطة عندما يكون من شأنها وضع حد للإخلال الناتج عن الجريمة او جبر الضرر المترتب عليها.

تتم الوساطة بموجب اتفاق مكتوب بين مرتكب الافعال المجرمة والضحية".

ومن بين الجرائم التي أجاز المشرع فيها اللجوء للوساطة جريمة التعدي على الملكية العقارية هذا ما يتضح من نص المادة 37 مكرر 2 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره¹، ويكون ذلك في الحالات التي يمكن للوساطة وضع حد للتعدي الناتج عن هذه الجريمة أو إمكانية جبر الضرر الناتج عنها بعد تنفيذ اتفاق الوساطة المكتوب².

- شروط اللجوء للوساطة:

يشترط في الوساطة قبول الضحية وهو المعتدى على ملكيته والمشتكى منه وهو المعتدي على الملكية العقارية، هذا ما تضمنه نص المادة 37 مكرر 1 فقرة أولى:" يشترط لإجراء الوساطة قبول الضحية والمشتكى منه".

- اتفاق الوساطة:

يدون اتفاق الوساطة في محضر يتضمن هوية الأطراف وعناوينهم وعرض موجز للأفعال وتاريخ ومكان وقوعها، ومضمون اتفاق الوساطة وأجال تنفيذه، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 3 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره يدون اتفاق الوساطة في محضر يتضمن هوية وعنوان الاطراف وعرضا وجيزا للأفعال وتاريخ ومكان وقوعها ومضمون اتفاق الوساطة وأجال تنفيذه.

¹ المادة 37 مكرر 2 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره يمكن أن تطبق الوساطة في مواد الجرح على جرائم السب والقذف والاعتداء على الحياة الخاصة والتهديد والوشاية الكاذبة وترك الاسرة والامتناع العمدي عن تقديم النفقة وعدم تسليم طفل والاستيلاء بطريق الغش على أموال الارث قبل قسمتها أو على أشياء مشتركة أو أموال الشركة وإصدار شيك بدون رصيد والتخريب أو الإتلاف العمدي للأموال الغير وجرح الضرب والجرح غير العمدية والعمدية المرتكبة بدون سبق الإصرار والترصد أو استعمال السلاح، وجرائم التعدي على الملكية العقارية والمحاصيل الزراعية والرعي في ملك الغير واستهلاك مأكولات أو مشروبات او الاستفادة من خدمات أخرى عن طريق التحايل. كما يمكن أن تطبق الوساطة في المخالفات

² عثمانى مريم جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد الرابع العدد 2 15/06/2017، ص 1145-1126

يوقع المحضر من طرف وكيل الجمهورية وأمين الضبط والأطراف، وتسلم نسخة منه إلى كل طرف".

ومن بين أهم العناصر التي يتضمنها اتفاق الوساطة ما يلي:

- إعادة الحال إلى ما كانت عليه.
- تعويض مالي، أو عيني عن الضرر.
- كل اتفاق آخر غير مخالف للقانون يتوصل إليه الاطراف.
- آجال تنفيذ اتفاق الوساطة¹.
- الطعن في اتفاق الوساطة:

يلجأ أطراف النزاع للوساطة بإرادتهم، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 1 فقرة أولى يشترط لإجراء الوساطة قبول الضحية والمشتكى منه ".

في حال توصل طرفي النزاع لاتفاق يكون بإرادتهم، وعلى هذا الأساس لا يمكن لأي طرف الطعن فيما اتفق عليه بأي طريق من طرق الطعن إضافة لذلك تعد الوساطة عمل إداري وليست عمل قضائي تشرف عليها النيابة العامة بناء على سلطة الملائمة التي منحها لها المشرع الجزائري قبل تحريك الدعوى العمومية، فإنه لا يمكن الطعن بأي طريق من طرق الطعن في ما تم الاتفاق عليه عن طريق الوساطة، هذا ما تضمنه نص المادة 37 مكرر 5 من الأمر رقم 66 156 السابق ذكره: لا يجوز الطعن في اتفاق الوساطة بأي طريق من طرق الطعن".

¹ المادة 37 مكرر 4 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره: يتضمن اتفاق الوساطة على الخصوص ما يأتي:

- إعادة الحال إلى ما كانت عليه.
- تعويض مالي او عيني عن الضرر .
- كل اتفاق آخر غير مخالف للقانون يتوصل إليه الاطراف.

- الطبيعة القانونية لاتفاق الوساطة:

بعد محضر اتفاق الوساطة سندا تنفيذيا هذا ما تضمنه نص المادة 37 مكرر 6 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره بعد محضر اتفاق الوساطة سندا تنفيذيا طبقا للتشريع الساري المفعول .

- الآثار القانونية لاتفاق الوساطة:

وقف سريان تقادم الدعوى العمومية خلال الآجال المحددة لتنفيذ اتفاق الوساطة، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 7 من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره يوقف سريان تقادم الدعوى العمومية خلال الآجال المحددة لتنفيذ اتفاق الوساطة.

المتابعة الجزائية للطرف الذي لم ينفذ اتفاق الوساطة عمدا خلال الآجال المحددة، هذا ما نصت عليه المادة 37 مكرر 8 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره: "إذا لم يتم تنفيذ الاتفاق في الآجال المحددة، يتخذ وكيل الجمهورية ما يراه مناسبا بشأن اجراءات المتابعة.

تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 144 الفقرة الأولى والثالثة من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره كل شخص امتنع عمدا عن تنفيذ اتفاق الوساطة عند انقضاء الأجل المحدد لها هذا ما يتضح من نص المادة 37 مكرر 9 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره: يتعرض للعقوبات المقررة للجريمة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 147 من قانون العقوبات الشخص الذي يمتنع عمدا عن تنفيذ اتفاق الوساطة عند انقضاء الأجل المحدد لذلك.

ثانيا: عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية

العقوبة هي جزاء لكل من ارتكب أو امتنع عن القيام بفعل جرمه القانون، يوقعه القاضي على الجاني، هذا ما يطلق عليه مبدأ شرعية العقوبات وتدابير الأمن الذي نصت عليه المادة الأولى من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون". يتضح من النص أن المشرع هو الذي يحدد العقوبات وتدابير الأمن، ومهمة القاضي كأصل عام هي تطبيق القانون، لكن هذه القاعدة لا يمكن العمل بها على إطلاقها، نظرا لاختلاف الضرر الناتج عن نفس الجريمة باختلاف الظروف المرافقة لارتكابها، وعلى هذا الأساس منح المشرع مجال للسلطة التقديرية للقاضي حيث حدد له الحد الأدنى والحد الأقصى للعقوبة.

بناء على ما سبق قسم المشرع الجزائري بموجب نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره جنحة التعدي على الملكية العقارية، استنادا لمعيار شدة العقوبة إلى نوعين¹، جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة و جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة، وحدد العقوبة المقررة لكل جنحة.

1- عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة

حدد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 386 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره العقوبة المقررة لجنحة التعدي على الملكية العقارية²، بالحبس من سنة كحد أدنى إلى خمس سنوات كحد أقصى، إضافة لغرامة تتراوح قيمتها بين 2.000 دج إلى 20.000 دج، وعلى هذا الأساس خص المشرع هذه الجنحة

¹ المادة 29 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره: يتغير نوع الجريمة إذا نصر القانون على عقوبة تطبق أصلا على نوع آخر أشد منها نتيجة لظروف مشددة.

² المادة 386 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره نصت على ما يلي يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

بعقوبتين متلازمتين ينطق بهما القاضي وجوبا معاً، وهما عقوبة الحبس والغرامة وقيده بحدود للعقوبتين لا يجوز له الخروج عنها، ويخضع في تطبيق ذلك الرقابة المحكمة العليا¹، وفي نفس الوقت منحه المشرع سلطة تقديرية في تقدير العقوبتين في مجال الحدود التي نصت عليها المادة 386 السابق ذكرها، سعياً منه لتحقيق العدالة من خلال مراعاة الظروف الشخصية² ومدى توفر حالة العود المنصوص عليها في المادة 55 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره³.

2 - عقوبة جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة:

حدد المشرع الجزائري ظروف التشديد على سبيل الحصر في نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره، وألزم القضاة بتشديد العقوبة متى توفر ظرف أو أكثر منها في جنحة التعدي على الملكية العقارية، وعليه تتحول هذه الجريمة من جنحة بسيطة إلى جنحة مشددة.

أ- ظروف التشديد:

الليل: لم يحدد المشرع الجزائري مصطلح الليل غير أنه حدد الفترة التي لا يجوز فيها تفتيش المساكن أو معاينتها في نص المادة 47 من قانون الاجراءات الجزائية: " لا

¹ خطوي مسعود الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص28

² المادة 44 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره: يعاقب الشريك في جنابة أو جنحة بالعقوبة المقررة للجنابة أو الجنحة.

ولا تأثر الظروف الشخصية التي ينتج عنها تشديد أو تخفيف العقوبة أو الإغفاء منها إلا بالنسبة للفاعل أو الشريك الذي تتصل به هذه الظروف.

³ المادة 55 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره كل من حكم عليه لجنابة بحكم نهائي بالحبس لمدة سنة أو أكثر و ارتكب خلال الخمس سنوات التالية الانقضاء هذه العقوبة أو سقوطها بالتقادم جنحة أو جنابة يعاقب عليها بالحبس فإنه يحكم عليه بالحد الأقصى المقرر قانوناً و يجوز رفع هذه العقوبة إلى الضعف.

و يجوز الحكم أيضاً بالمنع من الإقامة من خمس إلى عشر سنوات.

يجوز البدء في تفتيش المساكن أو معاينتها قبل الساعة الخامسة صباحاً، ولا بعد الساعة الثامنة (8) مساءً إلا إذا طلب صاحب المنزل أو وجهت نداءات من الداخل أو في الأحوال الاستثنائية المقررة قانوناً.

وبالرجوع للفقهاء توجد عدة تعاريف لليل حيث اعتبره البعض بأنه الظلام الذي يبدأ من الغسق وهو بداية ظلمة الليل بعد غروب الشمس وينتهي عند طلوع الفجر، وعرفه المشرع العراقي بأنه الفترة بين غروب الشمس وشروقها، وعرفه القانون الانكليزي بأنه الفترة ما بين التاسعة مساءً والسادسة صباحاً¹.

التهديد: على عكس العنف التهديد هو إكراه معنوي صادر من الجاني كتابة أو شفاهة للمجني عليه²، فيبيعث في نفسه الرعب، مثل إنذار شخص بخطر يلحق به أو بشخص عزيز عليه، وبناء على الأثر الذي يبعثه في نفس المجني عليه جرمة المشرع الجزائري في المواد من 284 إلى 287 من قانون العقوبات واعتبره ظرف مشدد إذا اقترن بالليل في جريمة التعدي على الملكية العقارية، هذا ما يتضح من نص المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره.

العنف: هو إكراه مادي نص عليه المشرع الجزائري في المادة 264 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم السابق ذكره³، ذكر بعض صورته على سبيل المثال

¹ محمد صالح الأمين، ظرف الليل في تشديد العقاب، مجلة أهل البيت عليهم السلام، جامعة أهل البيت، العدد 13، 20/09/2012، ص 141

² المادة 284 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره كل من هدد بارتكاب جرائم القتل أو السجن أو أي اعتداء آخر على الأشخاص مما يعاقب عليها بالإعدام أو السجن المؤبد وكان ذلك بمحرر موقع أو غير موقع عليه أو بصور أو رموز أو شعارات يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج إذا كالتهديد مصحوباً بأمر بإيداع مبلغ من النقود في مكان معين أو بتنفيذ أي شرط آخر.

³ المادة 264 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره: كل من أحدث عمداً جروحاً للغير أو ضربه أو ارتكب أي عمل آخر من أعمال العنف أو الاعتداء يعاقب بالحبس من شهرين

هذا ما يتضح من العبارة التي استعملها أو ارتكب أي عمل آخر من أعمال العنف أو الاعتداء"، من بين صورته أعمال الضرب والجرح والمؤذي إلى مرض أو عجز كلي عن العمل لمدة تزيد على خمسة عشر يوماً. التسلق عرفت المادة 357 الفقرة الأولى من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره يوصف بالتسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أية أبنية أو بساتين أو حدائق أو أماكن مسورة و ذلك بطريق تسور الحيطان أو الأبواب أو السقوف أو أية أسوار أخرى".

الكسر: عرفته المادة 356 من الأمر رقم 66-156 المعدل و المتمم السابق ذكره:" بأنه فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة أو الشرع في ذلك سواء بكسره أو بإتلافه أو بأي طريقة أخرى بحيث يسمح لأي شخص بالدخول إلى مكان مغلق أو بالاستيلاء على أي شيء يوجد في مكان مقفول".

تعدد الجناة: لم يعرف المشرع الجزائري مصطلح تعدد الجناة، وبالرجوع لبعض التشريعات العربية عرف المشرع اليمني تعدد الجناة في نص المادة 21 من قانون الجرائم والعقوبات اليمني¹، كما يلي:"..... ويعد فاعلين من يقومون معا بقصد أو بإهمال مشترك بالأعمال المنفذة للجريمة.. وعرف المشرع العراقي تعدد الجناة في نص المادة 55 من قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969²:" يعد اتفاقاً جنائياً اتفاقاً شخصين أو أكثر على ارتكاب جنائية أو جنحة..."

إلى خمس سنوات و بغرامة من 500 إلى 10.000 دج إذا نتج عن هذه الأنواع من العنف مرض أو عجز كلي عن العمل لمدة تزيد على خمسة عشر يوماً

¹ قانون الجرائم والعقوبات اليمني رقم (12) لسنة 1994، وزارة الشؤون القانونية، ط3، 2008.

² قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969، الوقائع العراقية، العدد 1778، تاريخ: 9/15/1969

وعرف بعض الفقهاء تعدد الجناة بأنه: "هو تضافر الجهود لعدة اشخاص في ارتكاب جريمة واحدة"¹.

من خلال ما سبق يمكن أن يعرف تعدد الجناة بأنه اتفاق أكثر من شخص على ارتكاب جريمة واحدة.

ب- العقوبة:

تتحقق جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة متى اقترن ارتكاب جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة بظرف أو أكثر من الظروف المشددة المذكورة أعلاه، حيث تتحول هذه الجريمة من جنحة بسيطة إلى جنحة مشددة، تغلظ فيها العقوبة وتضاعف حدودها عن حدود جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة، ويصبح حدها الأدنى سنتين حبس وحدها الأقصى عشر سنوات، وبالنسبة للغرامة يضاعف حدها الأدنى إلى خمسة أضعاف وتسير 10.000 دج وحدها الأقصى يزداد بالنصف وتسير 30.000 دج، هذا ما يتضح من نص المادة 386 الفقرة الثانية من الأمر رقم 66-156 السابق ذكره المتضمن ما يلي: وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.

¹ الخفاجي علي حمزة عسل و مجيد نافع تكليف الطبيعة القانونية لتعدد الجناة، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل المجلد العاشر العدد 2، 2018، ص 275-319

المطلب الثاني: الحماية الإدارية والمدنية لحق الملكية العقارية

الفرع الأول: الحماية الإدارية لحق الملكية العقارية

ينظر للحماية الإدارية التي خصها المشرع الجزائري للملكية العقارية الخاصة على أنها مجموعة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار، بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، و من أجل ذلك حدد المرسوم التنفيذي رقم 91/176¹ المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، و رخصة التجزئة، شهادة التقسيم و رخصة البناء، شهادة المطابقة، و رخصة الهدم، وتسليم ذلك يعد هو الإطار العام بالنسبة للمختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بكيفية استغلال و استعمال العقارات و سوف نكتفي بالتعرض للرخص دون الشهادات، إذ أهمية هذه الأخيرة تكون أقل من الأولى فعادة ما تكون إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك في حين أن استصدار الرخص يكون جوهرية من أجل استعمال الحق و في حال إغفال ذلك قد تترتب المسؤولية الجزائية و المدنية، وعليه نكتفي بعرض الرخص كالتالي:

أولاً: رخصة البناء *permis de construire*

وهو قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه و هو عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن: " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود و نطاق اختصاصه². وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشيد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء الجديدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 100.

وينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب، فيحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى استصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية، إذ اللجوء إلى القضاء و الحالة هذه لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء¹.

ثانيا: رخصة التجزئة permis de lotir

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب من المالك عندما يريد تجزئة الأرض لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية².

ثالثا: رخصة الهدم permis de démolir

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة.

وقد أكد المشرع الجزائري في المادتان 52 من دستور 1996 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 و المادة 28 من قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بأن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا، وأن الملكية لا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض... رغم اعترافه بحق الملكية العقارية الخاصة إلا أنه رفض ونبذ صفة الإطلاق مسائرا في ذلك الاتجاهات الحديثة التي تعتبر الملكية

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 101

² حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 102.

العقارية الخاصة حق خاص فالمالك له أن يمارس سلطاته على عقاره في حدود القانون، وهو واضح في نص المادة 674 من القانون المدني: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

الفرع الثاني: الحماية المدنية لحق الملكية العقارية

سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين الحماية الملكية العقارية الخاصة يستعملها مالك العقار¹ ضد كل شخص يعتدي عليه بالغصب أو التعرض أو نحوهما، وفي هذا الصدد فإن الملكية العقارية تحميها الدعاوى التالية:

أولاً: دعوى الاستحقاق:

وترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى "دعوى الاستحقاق" مطالبا فيها بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية. إذن فدعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير². و للإشارة فإنه إذا ما رفع المالك دعوى الاستحقاق فإن إثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كما توجبه أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري: " يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري."

¹ إن شرط الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة من الناحية المدنية وجوب الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية، لكن المشكل الذي تعاني منه الجزائر أن ثلاثة أرباع الممتلكات تفتقد إلى سندات ملكية، و في هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم يتم فيها مسح الأراضي تدخل المشرع الجزائري بنصين شهيرين على الصعيد التطبيقي هما المرسوم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراء إثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و القانون رقم 90/25 المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري و الذي جاء بكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص 77.

ثانيا: دعوى منع التعرض للملكية:

وترفع في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) على ملكيته. كمحاولة منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال في الملكية:

وهي عبارة عن تهديد للملكية بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك.

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

بالرجوع إلى نص المادة 36 من قانون الأوقاف¹ والتي تنص على انه: « يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستمرة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستندات أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات، وتشير هذه المادة إلى جملة من الجرائم المرتكبة على الأماكن الوقفية منها ما هو ذو طابع مادي يكون محل ارتكاب الجريمة عقارا ومنها ما هو ذو طابع وثائقي أو إداري يكون في محل الجريمة إخفاء العقود أو تزويرها بغرض استغلال تلك الأماكن الوقفية وسندرس هذه النقاط من خلال المطالبين الموالين:

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

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

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

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

الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة

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

¹ قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، السابق ذكره

أولاً: أركان الجريمة

بالإضافة إلى الأركان العامة للجريمة نذكر الأركان الخاصة لها:

1- فعل الهدم أو التخريب أو التدنيس:

أي إلحاق الضرر ويمكن أن تشمل جميع الأماكن كلواحقها مثلاً.

2- محل الجريمة:

أماكن العبادة التي لحق بها الضرر ويمكن أن تشمل جميع الأماكن كلواحقها.

ثانياً: العقوبة المقررة للجريمة

توصف جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة على أنها جنحة يعاقب مقترفها بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، تطبيقاً لنص المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات الجزائري¹.

الفرع الثاني: جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية

ترضت لها المادة 36 من قانون الأوقاف التي تعاقب الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوقفية بصورة خفية أو باستعمال طرق احتيالية طبقاً للجزاءات المقررة والمنصوص عليها في قانون العقوبات غير أنه لم يشر هذا الأخير إلى النصوص العقابية الواجبة التطبيق فنطبق مقتضى هذه الجريمة جريمة التعدي على الملكية العقارية حسب نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري².

¹ أمر رقم 66/155، المتضمن ق. ع السابق ذكره

² كاهنة ادرار، تركي يسرية، مرجع سابق ذكره، ص 82

أولاً: أركان الجريمة

1- استغلال الملك الوقفي بطريقة مستترة أو تدليسية

وهنا نفرق بين مسألتين بين الموقوف عليه وناظر الوقف من جهة أخرى، فهذا الأخير ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي¹ الذي يحدد شروط إدارة الأملاك، الذي أذا اخل بالأملاك الوقفية أو تصرف فيها بشكل غير شرعي.

2- محل الجريمة

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

ثانياً: العقوبة المقررة للجريمة

حسب نص المادة 36 من قانون الأوقاف أنه: "يعاقب كل من قام باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية وفق ما نص عليه قانون العقوبات"، لكن هذا الأخير لم يشر إلى نص العقوبة الواجبة التطبيق ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع جاء في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المذكور سابقاً على أنه يتم إنهاء مهام ناظر الملك الوقفي بقرار من وزير الشؤون الدينية، ويكون الرهن أو البيع المستغل دون إذن كتابي باطلا بقوة القانون ويتحمل الناظر تبعات تصرفه أما إذا كان الموقوف عليه شخص أو أشخاص يطبق عليهم جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات الجزائري.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية المؤرخة في 02/12/1998 عدد 90

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

وتتمثل هذه الجريمة في إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، وما يلاحظ عن هاتين الجريمتين أنهما تنصبان عن التزوير والإخفاء لتحويل واستغلال الأملاك الوقفية إلى أملاك خاصة¹.

الفرع الأول: جريمة إخفاء محررات الوقف

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

أولاً: أركان الجريمة

تقوم هذه الجريمة بقيام الأركان الخاصة التالية:

1- فعل الإخفاء:

ويكون أو يتحقق بقيام الجاني بإخفاء عقود أو وثائق أو مستندات متعلقة بملك وقفي وهذا على سبيل الحصر خلافاً لجريمة الإخفاء المنصوص عليها في المادة 387 من قانون العقوبات.

2- محل الجريمة: وينحصر في الوثائق والمستندات أو العقود المتعلقة بأملاك الوقف.

¹ الفاضل خمار، مرجع سابق ذكره، ص 104

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

إذا كان الإخفاء من شأنه تحويل الملكية الوقفية فهذا يعد تعديا على الملكية العقارية الوقفية¹، وبالتالي يطبق على هذه الجريمة الأحكام المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري².

الفرع الثاني: جريمة تزوير محررات الوقف

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

أولا: أركان الجريمة

1- محل التزوير:

ويتمثل في المحرر الخاص بالوقف إما عقدا أو وثيقة أو سندا ومنه يجب أن يكون هذا المحرر ظاهرا.

2- تغيير الحقيقة:

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

¹ ليلي تونسي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة، دفعة 15 سنة دراسية 2007، ص 27

² كاهنة أدرار، تركي بسرية، مرجع سابق ذكره، ص 84

3- إلحاق الضرر:

وهو الفعل الذي أقيم مكن اجله التزوير بشتى الطرق سواء كان ماديا بوضع توقيع مزور أو بحذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر أو باصطناعه، كما يكون معنويا بالإدلاء بالإقرارات الكاذبة أو انتحال شخصية الغير ذلك حسب نوع المحرر عرفي أو رسمي¹.

ثانيا: العقوبة المقررة للجريمة

يختلف الجزاء باختلاف صفة الجاني و طبيعة المحرر المزور²، في جريمة التزوير بالنظر لما اقره المشرع الجزائري، وبما أن الأملاك الوقفية تشترط تحرير عقودها الرسمية فإننا نميز بين حالتين في صفة الجاني، ما إذا كان موظفا أو شخصا عاديا، حسب نص المادتين 214 و 216 من قانون العقوبات الجزائري.

فالتزوير من طرف موظف: يعاقب بالسجن المؤبد، إما من طرف شخص عادي تكون العقوبة بالسجن من عشرة سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000.

¹ سلاطينية، عون سيف الدين، محمودي لطفى، مرجع سابق ذكره، ص 65.

² نص المادة 220 من قانون العقوبات على جريمة التزوير في المحررات العرفية وتكون العقوبة بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج و يجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 بالمنع من الإقامة و من سنة إلى خمسة سنوات على الأكثر.

خاتمة

عرفت الجزائر منذ الاستقلال أزمة في تنظيم وضبط الوعاء العقاري وقفت في وجه نمو الاقتصاد وتسببت في انتشار البناءات الفوضوية، مما نتج عنها الكثير من النزاعات القضائية، وثبوت نسبة معتبرة من الأوعية العقارية تفتقر إلى سندات مثبتة للحق عليها. لهذا الأمر تدخل المشرع الجزائري من أجل وضع حد لهذه المشكلة من خلال اشتراط مبدأ الشكلية الرسمية، وهو المبدأ الذي تم تكريسه، بموجب نصوص خاصة التي تهدف في مجملها توثيق جميع المعاملات العقارية.

غير أن تطبيق قاعدة الرسمية لم يكن بالأمر الهين خصوصا أمام شيوع ظاهرة التعاقد العرفي مما جعل المشرع يتدخل بالنصين القانونيين المتمثلين في المرسوم التنفيذي رقم 2100، والرسوم رقم 93-123، حيث تقرر من خلالهما إضفاء الحجية على السندات العرفية، إلا أن الكثير منها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار نتيجة لعدم دقتها، وأمام معاينة انعدام سندات الملكية لعدد معتبر من الأملاك العقارية المنطوية تحت نظام الملكية الخاصة تبنت الإرادة التشريعية بصدور القانون المدني إجراء التقادم المكسب للتمسك بالملكية، وتمكين الأفراد بإثبات حيازتهم المستوفية لجميع شروطها المؤدية للتملك بالتقادم أو بموجب تحقيق عقاري إداري للمطالبة بالملكية وفقا لأحكام الحيازة والتقادم المكسب.

إن تطبيق نظام الشهر العيني متوقف على ضرورة إتمام عملية المسح على كافة التراب الوطني وكذا وجوب تدخل المشرع الجزائري من أجل جعل النصوص القانونية المتعلقة بالتسجيل والشهر متناسقة فيما بينها.

الملكية العقارية الخاصة تعد من المجالات الخصبة للتعدي لاسيما من الأفراد، وأن دعاوى الملكية قد لا تكفي أحيانا لصد هذا الاعتداء ولا تقي بالعرض في هذه الحالة كرس المشرع الجنائي بمقتضى قانون العقوبات لاسيما المادة 386 منه حماية من نوع خاص ألا وهي بالحماية الجنائية عن طريق ممارسة الدعوى العمومية، إلا أن عدم إمكانية لجوء المعتدى عليه مباشرة لهذه الدعوى وبصفة أصلية إلا بعد المرور بالدعوى المدنية وصدور حكم قضائي مدني نهائي، تم تنفيذه، وعودة المتهم من جديد لاحتلال نفس الأماكن التي خرج منها، يجعلها مجرد حماية استثنائية تبعية للحماية المدنية بعيدة

عن مبدأ ضمان الملكية الخاصة المكرس دستوريا، ما دام أن جنحة التعدي لا تطال المعتدي على العقار لأول مرة بغير وجه حق إلا بعودته له من جديد بعد طرده منه. يحدث أحيانا أن يكون الاعتداء على الملكية الخاصة من الإدارة بدون وجه حق بدافع تحقيق المنفعة العامة دون اتباع إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها بموجب 91-11 المعدل والمتمم، حيث يتسنى للمعني في هذه الحالة حق ممارسة الدعوى الإدارية لرد الاعتداء مع حق طلب التعويض في حال الضرر.

كما أن الحماية الإدارية لا تعني فقط الدعوى الإدارية و إنما تعني أيضا تلك الإجراءات الإدارية المنوطة بالإدارة لضبط وتنظيم سلطتي استعمال و استغلال العقار بنوعيه بهدف حمايته والمحافظة عليه، وذلك بفرض قيود على المالك في إطار القانون تحت طائلة العقوبات، إلا أن عدم توفر الآليات الكفيلة بتوفير هذه الحماية، وضعف ميكانيزمات الرقابة الإدارية القبلية والبعدية وغيرها من شأنه أن يجعل من هذه الإجراءات الإدارية تقييدا أكثر منها حماية.

لذا على المشرع إعادة النظر في تعديل القوانين المتعلقة بالعقار ومختلف المراسيم وذلك باقتراح ما يلي:

- إعطاء الحجية الكافية للسندات العرفية المعمول فيها في المناطق غير مشمولة بالمسح ما دام أنها تخضع لنفس الإجراءات عند إشهارها في المحافظة العقارية خصوصا وأن المحافظ العقاري يستوجب عليه لدى تلقيه لأي سند لغرض الإشهار تفحصه من حيث احتوائه على جميع الشروط المقررة قانونا.

- وضع المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة العدل كما هو عليه الشأن في بعض البلدان حتى تكفل للأشخاص الحماية التامة لحقوقهم ومعاقبة كل من يريد المساس بالأموال العقارية مع ضمان احترام إجراءات الحفظ العقاري.

- تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد أجال سريعة لتنفيذها وهذا من أجل تعزيز عملية شهرها.

- تدعيم عملية المسح العقاري بمختلف الوسائل المادية والبشرية اللازمة بتخصيص أموال معتبرة وإطارات متخصصة ومتكونة بهدف الوصول إلى تطهير الملكية العقارية.

- توحيد الاجتهاد القضائي بشأن المنازعات العقارية لتجنب تضارب الأحكام والقرارات.

- اعتبار الدفتر العقاري من جهة المنطق الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة الخاضعة للشهر العيني له القوة الثبوتية، ومن جهة أخرى يجيز المشرع إمكانية الطعن فيه أمام القضاء وذلك بموجب المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، مما يجعل المالك بهذا السند في غير مأمن

- وجوب تحديد مفهوم المنفعة العامة في مجال نزاع الملكية التي تبرر لجوء الإدارة لهذا الإجراء تحت طائلة مخالفة القانون كقيد خطير يطل حق الملكية في ذاته، فضلا على وجوب ذكر المستفيد من نزاع الملكية وتحميله التعويض، وتبيان كيفية تسديده وإجراءات ذلك، والآثار المترتبة عن تأخر الإدارة في منح التعويض أو عدم الوفاء به وجوب تحديد بكل دقة كيفية ممارسة حق طلب الاسترجاع بالنسبة للأمالك المنزوعة والتي لم يتم تخصيصها للمنفعة العامة المصرح لها بموجب قرار التصريح بالمنفعة العامة أو رفع عنها التخصيص، حتى يتمكن المالك من ممارسة هذا الحق دون إشكال، كما كان عليه الحال بالنسبة للأمر رقم 76-26 يحدد قواعد نزاع الملكية الملغي بموجب القانون الحالي رقم 11-191 المعدل والمتمم والذي نص على إجراءات ذلك.

- بالتفصيل شأنه في ذلك شأن التشريع الفرنسي. ضرورة إخضاع جميع القرارات الإدارية المتخذة في إطار عمليات نزاع الملكية بما في ذلك كل القرارات المتعلقة بإنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي

- المستحدثة بموجب أحكام المادة 65 من القانون رقم 21-04 يتضمن قانون

المالية لسنة 2005

- وجوب الإسراع أيضا في الاستجابة لطلبات شهادات الحياة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، لأن من شأنه ذلك أن

يساهم لا سيما في تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة المشيدة على هذه الأوعية العقارية تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مهما كانت طبيعتها القانونية مما يجعل أيضا إدارة أملاك الدولة المعنية لإنجاح هذا العملية بالإسراع في التحقيقات العقارية و إعداد عقود التنازل.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع:

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب

- 1-أدوار عيد، الأنظمة العقارية 2 مطبعة المشي، لبنان، 1996
- 2-بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، 2011
- 3-بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار مجلة الموثق الجزائري، ع 10، 2000
- 4-حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة العاشرة دار هومة، الجزائر 2014
- 5-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003
- 6-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات دار هومة، الجزائر، 2002
- 7-حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006
- 8-رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، دار النهضة العربية القاهرة، الطبعة 1، 2004
- 9-زيتوني عمر النظام القانوني للتوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، الجزائر، ع 08، 2002
- 10-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000
- 11-على محي حسن التلال ويونس محمد قاسم الألوسي، الغابات العامة، الجزء الأول هيئة المعاهد الفنية، بغداد، 1989

12- محمد عبد الظاهر حسين الحماية القانونية للأصناف النباتية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002

13- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية: حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، 37 الإسكندرية، 2005

14- نزيه محمد الصادق المهدي الملكية في النظام الاشتراكي، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، دار النهضة، ب، در مه به س

ب -الرسائل الجامعية:

• أطاريح الدكتوراه:

15- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري كلية العلوم والحقوق السياسية، 27/01/2016

16- ليلي تونسي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة، دفعة 15 سنة دراسية 2007

17- محمد أعشاء الحماية القانونية للملكية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2016

18- محمد رضا صنوبر، الحماية القانونية الحق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، سنة 2015/2016

• رسائل الماجستير:

19- خطوي مسعود الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014/2015

20- اورحمون وردة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2011 / 2012

21- رضا بوعافية، أنظمة استغلال الراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة باتنة، سنة 2008 / 2009

22-سمية حنان حواديجه، قيود الملكية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص جامعة متتوري قسنطينة سنة 2008

23-محمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري جامعة الجزائر - 1 - سنة 2014

• ماستر:

24- مراد عدار، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة أكلي محمد البويرة سنة 2011-2012

المقالات والمطبوعات البيداغوجية:

المجلات:

25-محمد صالح الأمين، ظرف الليل في تشديد العقاب، مجلة أهل البيت عليهم السلام، جامعة أهل البيت، العدد13، 20/09/2012

26-الخفاجي علي حمزة عسل و مجيد نافع تكليف الطبيعة القانونية لتعدد الجناة، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل المجلد العاشر العدد 2، 2018

27-قرار المحكمة العليا 113840، المؤرخ في 07 / 02 / 1994، مجلة قضائية، ع 02، 1994

الجريدة الرسمية:

28-الجريدة رسمية العدد 18 و55 الأمر 90/25 المدرج في 19/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 49 من دستور 1989" الملكية الخاصة مضمونة"

29-جريدة رسمية عدد 19 / الأمر 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 5/03/1974.

المواقع الالكترونية:

30- السياسات الفلاحية في الجزائر

<https://sites.google.com/site/bouibia/agr>

31- عبد الرزاق محمد الطائي، تحولات قطاع الزراعة الجزائري عهد الاستقلال تاريخ

النشر 03/06/2010 الموقع الالكتروني <https://pulpit-alwatan-.com>

[voice](#)

32- عمر بسعود الموقع الالكتروني <http://insanivat.revues.org/7027> "

النصوص القانونية:

33- القانون 91/70 المؤرخ في 15 / 12 / 1970 المتعلق بالتوثيق، ج ر، ج ج د

ش، ع 14، الصادر بتاريخ 15 / 12 / 1970، المعدل بموجب القانون رقم 88 /

27 المؤرخ في 12 يوليو 1988 والمعدل بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في

20 فبراير 2006، المؤرخ في 20/03/2008.

34- قانون الجرائم والعقوبات اليمني رقم (12) لسنة 1994، وزارة الشؤون القانونية،

ط3، 2008.

35- قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969، الوقائع العراقية، العدد 1778،

تاريخ: 9/15/1969

الأوامر:

36- الأمر رقم 75/58 مؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني، ج ر ج

ج.د.ش، ع 31، الصادر 2007/05/13 بتاريخ 26/09/1975 المعدل والمتم

بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 14 / 06 / 2007

37- الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 18 صفر عام 1386

الموافق 8 يونيو 1966، (ج ر عدد 49 صادرة 11 يونيو 1966)، المعدل والمتمم

بالقانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو 2016، (ج ر عدد 37 صادرة 22

يونيو 2016)

38- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، (ج ر عدد 48 صادرة 20 صفر عام 1386هـ الموافق 10 يونيو سنة 1966)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17-07 مؤرخ 28 جمادى الثانية 1438 الموافق 27 مارس 2017، (ج) و عدد 20 صادرة 01 رجب 1438 الموافق في 29 مارس 2017

المراسيم:

39- المرسوم 88/63 المؤرخ في 22/03/1963 تعتبر أملاكاً شاعرة كل المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الصناعة التقليدية، والمالية، والمنجمية وكذلك الأراضي الزراعية واستغلال الغابات

40- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991

41- مرسوم تنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية المؤرخة في 02/12/1998 عدد 90

ثانيا - باللغة الأجنبية:

42- Weill Alex, Droit Civil, les Biens, France, Paris, Tom2, 2eme Edition, Dalloz, 1974

فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان
	إهداءات
01	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لحق الملكية العقارية
05	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية في التشريع الجزائري
05	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية
05	الفرع الأول: مفهوم العقار
08	الفرع الثاني: أنواع العقارات
13	ثالثا: العقارات بحسب موضوعها
14	المطلب الثاني: الأسس الخاصة بالحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة
14	الفرع الأول: النصوص التشريعية الخاصة بمبدأ شكلية التصرفات العقارية ومبدأ شهر هذه التصرفات
17	الفرع الثاني: السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة
21	المبحث الثاني: تطور مفهوم حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري
22	المطلب الأول: حق الملكية العقارية قبل دستور 1989
23	الفرع الأول: نظام التسيير الذاتي
26	الفرع الثاني: قانون الثورة الزراعية
28	الفرع الثالث: الاحتياطات العقارية للبلدية
29	المطلب الثاني: حق الملكية العقارية بعد دستور 1989
30	الفرع الأول: الإصلاحات الواردة على الأراضي الفلاحية
32	الفرع الثاني: الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري
33	الفرع الثالث: الملكية الخاصة ووظيفتها الاجتماعية
40	الفصل الثاني: الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري

41	المبحث الأول: الآليات القانونية لحماية حق الملكية العقارية
41	المطلب الأول: الحماية الجزائية لحق الملكية العقارية من التعدي عليها
41	الفرع الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية
48	الفرع الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية في جريمة التعدي على الملكية العقارية
63	المطلب الثاني: الحماية الإدارية والمدنية لحق الملكية العقارية
63	الفرع الأول: الحماية الإدارية لحق الملكية العقارية
65	الفرع الثاني: الحماية المدنية لحق الملكية العقارية
67	المبحث الثاني: الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية
67	المطلب الأول: جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية المادية
67	الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة
68	الفرع الثاني: جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية
70	المطلب الثاني: جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية الإدارية
70	الفرع الأول: جريمة إخفاء محررات الوقف
71	الفرع الثاني: جريمة تزوير محررات الوقف
73	خاتمة
78	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات

ملخص:

لقد دفعت الصعوبات التي واجهت السلطات العمومية غداة الاستقلال في ميدان العقار، إلى وضع الملكية العقارية في قلب السياسة الاقتصادية والاجتماعية للجزائر و جعل ملكية الأراضي و تسييرها موضوع كافة الاهتمامات كما أن الوقوف على المقصود الحقيقي لتعبير " الملكية العقارية " يقتضي التطرق الى تعريف العقار والملكية ، فالعقار هو الشيء الثابت في مكانه ، و لا يمكن نقله من مكان الى آخر بدون تلف أو تغيير في شكله ، و عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ، متصل بالأرض اتصال قرار .

أما الملكية فعرفها المشرع الجزائري في المادة 674 مدني و هي حق المتمتع و التصرف في الأشياء ، يشترط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة أما الملكية العقارية فعرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 90 / 25 المؤرخ في 25 / 11 / 1990.

الكلمات المفتاحية: العقار، الملكية العقارية، الحماية القانونية، جرائم العقار.

ABSTRACT :

The difficulties faced by the public authorities after independence in the field of real estate have prompted to put real estate ownership at the heart of Algeria's economic and social policy and make land ownership and management the subject of all concerns, and standing on the real intention of calibrating "real estate ownership" requires addressing the definition of real estate and ownership, as real estate is the thing fixed in its place, and it cannot be moved from one place to another without damage or change in its form, and the Algerian legislator defined it in the article 683 of the Civil Code that everything is stable in its space and fixed in it, connected to the land by decision connection.

As for property, it was defined by the Algerian legislator in Article 674 of the Civil Code, which is the right of the enjoyer and the disposal of things, provided that it is not used in a way prohibited by laws and regulations, while real estate ownership is defined by the Algerian legislator in Article 27 of the Real Estate Directive Law No. 90/25 of 25/11/1990.

Keywords: Real estate, real estate, legal protection, real estate crimes.