

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# التعدي على الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

عوايل عبد الصمد

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

بلغول هند

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....درعي العربي.....رئيسا

الأستاذ(ة).....عوايل عبد الصمد.....مشرفا مقرر

الأستاذ(ة).....حميدة فتح الدين.....مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2020

تاريخ المناقشة: 2021/07/29

## شكر و التقدير

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على سيدنا خاتم الأنبياء و المرسلين محمد المبعوث رحمة للعالمين و له و صحبه أجمعين.

الحمد لله نعمه حمدا يليق بجلاله و عظيم سلطانه على توفيقه في إتمام هذا العمل.

أتقدم بأخص عبارات الشكر و الامتتان للأستاذ الدكتور عوايل عبد الصمد على كل النصائح و التوجيهات التي لم يبخل في إعطائها لي.

إلى كل رجال الأسرة القانونية و من ساعدني من قريب أو بعيد في انجاز هذه المذكرة.

# الإهداء

إلى كل أم و أب لازال يتألمان و يتعبان لطفل اليوم..... رجل الغد.

إليكما أمي و أبي.

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من أختي جيهان و إخوتي مهدي، بلال و رحيم.

إلى كل من يحملون في قلوبهم المحبة و يقدرون الصداقة الصادقة.....إليكم رفيقات مشواري

رعاكم الله.

إلى من يكدون و يجدون تربية الأجيال وتسليم مشعل العلم.....إليكم أساتذتي.

إلى كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

إلى الأرض الطيبة.....بلدي الحبيب الجزائر.

قائمة المختصرات :

ج ر: الجريدة الرسمية.

د: الدكتور.

س: السنة.

س ج: السنة الجامعية.

ص: الصفحة.

ص ص: عدة الصفحات.

ط: الطبعة.

ع: العدد.

ق: قانون.

ق م: قانون المدني.

ق ا م ا: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

م: المادة.

يعتبر حق التملك و الملكية من أهم المسائل التي اهتمت لها التشريعات قديما و حديثا لما لها من أهمية اجتماعية و اقتصادية، حظيت بحماية وحصانة داخلية و دولية و أصبحت ركيزة أساسية تعتمد عليها الدول في اقتصادها وتوجهها لما ترتبه من آثار كبيرة في صناعة القرار بحيث نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان انه: " لا يجوز تجريد احد من حقه في التملك: " كما نصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال على حصانة حق الملكية العامة و الخاصة وحمايتها من التعدي أيا كان نوعه، وكان آخرها دستور 23 نوفمبر 1996 الذي نص في المادة 52 " الملكية الخاصة مضمونة".

عرفت الملكية فقها على أنها حق الاستئثار باستعمال الشيء و باستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون، وهو التعريف نفسه الذي أتى به المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني: " الملكية حق التمتع و التصرف في الشيء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة" كما حمل نص المادة 683 من نفس القانون تعريفا للعقار جاء كالتالي: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك فهو منقول".

و على الرغم مما حظيت به الملكية العقارية لضمان ممارسة حقاها في إطار القانون إلا أن النزاعات حول العقار تكثر و تتنوع في أروقة المحاكم، خاصة وإذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة و مبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية نظرا لتشعب مواضعها وعدم انسجام النصوص القانونية التي تعالجها بل و تناقضها في الكثير من الأحيان، الأمر الذي حتم على المشرع الجزائري و بغية الحفاظ على النظام العام للدولة ومنع الأفراد من تحقيق أي شكل من أشكال الاعتداء عليها فرض عدة نصوص للحفاظ على الملكية العقارية من الاعتداء حيث نصت المادة 386 على جريمة التعدي، وهذا التعدي قد يقع من قبل الأفراد كما قد يقع من قبل الدولة ذاتها و يكون ذلك بإثبات أيا فعل من الأفعال التي من شأنها أن تحد من التمتع بهذا الحق ومنع استعماله على أحسن وجه، وهذا بالانتقاص أو المنع من إحدى أو كل السلطات المخولة لصاحب حق الملكية و الذي يعد خروجا على ما هو مقرر في القانون.

فعل التعدي لا يعني دائماً القيام بإشغال البناء كما هو شائع وإنما قد يكون ترميم بناء أو إضافة بنايات جديدة أو تهيئة الأرض من أجل البناء... الخ.

وعليه و أمام هذا التعدي الحاصل سواء من طرف الإدارة أو من قبل الأفراد أقر المشرع الجزائري آليات لتحقيق الحماية العقارية مبرراً للأسباب وراء تحقيق الاعتداء والدعاوى الناشئة عن هذا الاعتداء وهو ما سيكون موضوع المذكرة، ولعل من ابرز الأسباب التي دفعت إلى اختيار التعدي موضوعاً للمذكرة هو الأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية في الواقع العملي وكثرة الإشكالات والنزاعات العقارية وتعقيدها بالاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي في الدراسة مع الأخذ بعين الاعتبار التعرض إلى جملة من الصعوبات تذكر منها انعدام الكتب و المراجع المتخصصة للإحاطة بالموضوع بشكل كافي وعدم وجود مؤلفين في الجزائر قاموا بدراسات متخصصة ومعقدة في هذا الموضوع بالإضافة إلى الوضع الحالي الذي تشهده البلاد من وراء ما خلفته جائحة كورونا و الذي صعب الانتقال بحثاً على المراجع المتعلقة بالموضوع و عليه وانطلاقاً مما سبق سنكون الإشكالية على النحو التالي:

**كيف يتحقق الاعتداء على الأملاك العقارية وما هي الآليات التشريعية الكفيلة لحماية**

**الملكية العقارية من التعدي؟**

للإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد على الخطة التالية : تناول الفصل الأول التعدي الحاصل من قبل الإدارة على الملكية العقارية باعتبار أن الإدارة وقصد تحقيق مهامها وإشباع حاجات المنفعة العمومية قد يحدث وان تلجأ إلى طرق جبرية للحصول على الملكية مع أنها لا تكون مؤهلة لنزع هذه الملكية، في هذه الدراسة سيتم التعرض إلى حالات اللامشروعية في الاستيلاء و الشغل.

كما سيتم التطرق إلى أنواع الدعاوى الناشئة عن التعدي على الأملاك العقارية و التي يرفعها المتضرر، و من جهة أخرى نفس الخطر قد تتعرض له أملاك الدولة من طرف الأفراد وهو ما سيكون موضوع الفصل الثاني في التعدي، بحيث سيتم فيه دراسة الأسباب و الدوافع

المختلفة التي سهلت تفشي ظاهرة التعدي بالإضافة إلى الآليات الإدارية و المدنية و حتى الجزائرية التي وضعها المشرع الجزائري لتحقيق الحماية اللازمة لاكتساب الملكية العقارية.

## الفصل الأول:

## تعدي الإدارة على الملكية العقارية.

يترتب على تكريس مبدأ عدم المساس بالملكية الخاصة، نشوء التزام قانوني يوجب على الكافة عدم التعدي على ملكية الغير، و لكن قد تحتاج الإدارة العامة مركزية كانت أو اللامركزية إلى وسائل مادية أو أموال تكفل لها مباشرة نشاطها الهادف إلى تحقيق المنفعة العامة، لهذا فهي تحصل على هذه الأموال بطرق عديدة و هي الوسائل الإدارية الرضائية المتمثلة في العقد الإداري أو التبادل، مع أساليب القانون الخاص بالاتفاق ومن أمثلتها عقود البيع المدنية و التجارية، و منها أساليب لها طابع استثنائي منصوص عليها بموجب قوانين خاصة و طبقا لإجراءات معينة.<sup>1</sup>

هذه الأساليب من شأنها حرمان الشخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة و المصلحة العامة، ولكن يحدث و أن لا تحترم الإدارة هذه الإجراءات متعديا بذلك على حق الملكية العقارية للفرد و هذا عن طريق أعمال مادية أو إدارية غير مشروعة تصل إلى حد الانعدام القانوني وهذا ما سيتناوله المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسنعرضه لبعض الدعاوى المقررة قانونا لحماية حق الملكية العقارية من التعدي.

<sup>1</sup> د حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، س 2004، مصر، ص 359.

## المبحث الأول:

### مظاهر التعدي على الملكية العقارية.

نزع الملكية، التسخير أو الاستيلاء و الشغل هي من الأساليب الجبرية التي تسمح للإدارة في سبيل تحقيق الصالح العام<sup>1</sup>، بإلزام الشخص المقصود بالتنازل عن أمواله بمقابل مالي، كما أن القوانين الخاصة المنظمة لهذه الأساليب تنظم قانونيا الإجراءات الخاصة والحالات التي يمكن أن تستعمل فيها و التي يجب احترامها لإضفاء المشروعية على أعمال الإدارة هاته، و هي عبارة عن ضمانات للأشخاص المنزوع ملكيتهم تحقيقا للمنفعة العامة بمفهومها الواسع، و عليه فإن كل إخلال بهذه الإجراءات يشكل مساسا بهذه الضمانات، و الذي يمس بحق من الحقوق المحمية بموجب الدساتير و قوانين الدول و هو حق الملكية العقارية.

ولهذا سنتناول في هذا المبحث بعض الحالات اللامشروعة التي لم تحترم فيها الإجراءات الخاصة و المنظمة لهذه الأساليب، و التي تكيف حقيقة على أنها تعدي على الأملاك العقارية الخاصة بالفرد من خلال نزع الملكية للمنفعة العمومية غير المشروع (المطلب الأول)، و من خلال نظام الاستيلاء و الشغل (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### نزع الملكية للمنفعة العامة غير المشروع.

نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة تنتهجها سائر دول العالم التي تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق اللجوء إلى استعمال الملكية الخاصة من أجل إنجاز مشاريع تسعى من خلالها إلى تلبية حاجيات المرفق العام، و لأن هذه العملية تنصب على الملكية العقارية الخاصة فهي إجراء خطير مادامت الملكية هذه محمية بموجب المواثيق الدولية

<sup>1</sup> لحسن بن شيخ ات ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الاول، س 2004، ص 98.

كإعلان حقوق الإنسان والديساتير الدولية، و في هذا الصدد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996 على أنه: "لايتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل، قبلي و منصف".

وفي هذا الإطار ظهرت مجموعة من النصوص القانونية الغرض منها القيام بعمليات نزع الملكية بصفة شرعية وكذا ضمان حقوق منزوعي الملكية، ف جاء قانون 11/91 المتضمن قواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المؤرخ في 27 أفريل 1991<sup>1</sup> الذي تناول في مضمونه المبادئ العامة التي تضبط سير عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و قد استكمل هذا النص التشريعي بنص تنظيمي وهو المرسوم التنفيذي 186 /93 المؤرخ في 27 يوليو 1993<sup>2</sup> و قد عدل هذا النص بموجب المرسوم التنفيذي 248 /05 المؤرخ في 27 أفريل 2005<sup>3</sup>.

تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها عملية استثنائية لاكتساب أموال و حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية، و هذا إضافة إلى أن نزع الملكية يخول الإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات أو المؤسسات المختلفة بشرط أن تقصد عملية تتعلق بالنفع العام و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفة .

تخضع إجراءات نزع الملكية إلى قواعد تضمنها قانون 11/ 91 تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية من تصرفات الإدارة و من التجاوزات و الالتباسات التي قد تمس بمصداقية الإدارة و تجرد عملية نزع الملكية من روحها و هي المنفعة العامة، و تعتبر هذه الإجراءات

<sup>1</sup> -قانون 11/91، المتضمن قواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المؤرخ في 27 أفريل 1991، ج ر، ع 21 س 1991 .

<sup>2</sup> - ج ر، ع، 51 لسنة 1993.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 248/05، الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005، ج ر، ع 48 .

من المسائل المتعلقة بالنظام العام بحيث تؤدي مخالفتها لإبطال قرارات الإدارة و قيام مسؤوليتها وتمثل الإجراءات العادية لنزع الملكية في:

. التصريح بالمنفعة العمومية هو إجراء أساسي يجب أن يبين أهداف نزع الملكية المزاعم القيام بها.<sup>1</sup>

. التحديد الدقيق للأماكن المطلوب نزعها و هوية مالكيها.

. تقرير شامل عن الحقوق و الأملاك محل النزع.

. إقرار إداري بقابلية الأملاك للتنازل.

. قرار إداري بنقل ملكية العقار إلى ملكية الدولة و هو قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية.

إن القانون الأساسي الجزائري عند انتهاجه وسيلة نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة

العامة، اهتم بوضع تدابير و إجراءات وقائية من شأنها حماية حقوق الأفراد من أي تعسف

أو إخلال بالشرعية أثناء القيام بهذه العملية اللامشروعية التي قد تظهر من خلال:

### الفرع الأول:

#### السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة.

إن قانون 11/ 91 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة،<sup>2</sup> قد

أعطى للإدارة سلطة تقديرية واسعة في تحديد المنفعة العامة، و نصت المادة الثانية منه

على بعض العمليات التي تكتسي طابع المنفعة العامة، و هذا على سبيل المثال و ليس

الحصر وهي:

. عمليات التعمير و الهيئة العمرانية.

. عمليات التخطيط.

<sup>1</sup> -المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 248/05 علي مايلي " بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة

في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من العمومية

الإدارة نازعة الملكية للأماكن أو الحقوق العينية العقارية ... "

<sup>2</sup> قانون 11/91، السابق الذكر.

ولهذا فإن قيام المنفعة العامة هو الركن الأساسي الذي يرتكز عليه قرار نزع الملكية وبدونه لا يكون لهذا القرار أي كيان قانوني، هذه المنفعة التي عرف مفهومها و ما يزال يعرف تطوراً مستمراً يجعل سلطة الملائمة للإدارة واسعة في تحديد هذا النفع العام، مما قد يؤدي في كثير من الأحيان إلى تعسف الإدارة بتحريك إجراءات نزع الملكية، فهل يعني هذا أنه قد ينتهك حق الفرد في الملكية الخاصة؟

وضع الاجتهاد القضائي الفرنسي حد لتوسيع السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة و هذا بموجب النظرية التقييمية، بحيث أصبح القاضي يراقب مجال الملائمة للإدارة في تحديد المنفعة العامة و يحل محل الإدارة في تقييم و تقدير أن محاسن و مساوئ المشروع تناسب المنفعة العامة المصرح بها، و لا يمكن التصريح بالمنفعة العامة إلا إذا كان المساس بالملكية الخاصة و التكلفة المالية للمشروع و المساوئ الاجتماعية لا تفوق المنافع الناتجة عنه.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية نجد سلطة الإدارة واسعة في تقدير النفع العام، و لكن للحد منها غالباً ما نجد الإدارة تقوم بوضع أطر و قواعد لتطبيق مبدأ المشروعية عن طريق مناشير و توجيهات هي ملزمة باحترامها و في هذا الإطار نجد التعليمات 07 المؤرخة في 11 / 05 / 1994 تبنت صراحة النظرية التقييمية إذ جاء فيها أنه لا يمكن أن يكون للمشروع طابع المنفعة العمومية إلا إذا كانت مساوئه بالمقارنة مع المساس بالملكية الفردية و القيمة المالية لإنجازه و الأضرار الاجتماعية المنجزة عنه أو المساس بمنافع عمومية أخرى لا تفوق المنافع التي يحققها المشروع.

<sup>1</sup> / و بتطبيق القضاء الفرنسي للنظرية التقييمية تبنى معايير جديدة إزاء المشروع المزمع إنجازه أين أخذ في الحسبان أهمية المصاريف التي يتطلبها المشروع و هو ما تم عن طريق القرار المبدئي المتعلق بالمدينة الجديدة الشرقية الجديدة المؤرخ في 28 . 05 . 1971

" qu'une opération ne peut être également déclaré d'utilité publique si les atteinte à la propriété privé de coût financier , et éventuellement les inconvénient d'ordre sociale qu'elle comporte ne soit pas excessif eu égard à l'intérêt quelle présente "

وفي إطار البحث عن النصوص القانونية التي تدعم سلطة القضاء في مراقبة السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة نجد القانون رقم 01 / 20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تتميته المستدامة قد كرس مبادئ قانونية جديدة أوجب على الإدارة احترامها و تطبيقها.

من خلال ما تم ذكره نخلص إلى أن القرار الإداري الذي لا يهدف إلى التصريح بالمنفعة العمومية ولا يخضع لهذه لقواعد يعتبر غير مشروع تعدت من خلاله الإدارة على حقوق و مراكز الملاك.

ومن بين القرارات القضائية التي تؤكد على قدسية هذه الحقوق نجد القرار رقم 62458 المؤرخ في 1991/03/19 جاء فيه "من المقرر أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها، إذ كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العمومية و من ثم فإن مقرر الوالي في قضية الحال . لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة و لا إلى مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المشار عليها أعلاه".<sup>1</sup>

وفي قرار آخر صادر بتاريخ 13 / 04 / 1998 تحت رقم 157362 أكدت الجهات القضائية المختصة ذلك جاء فيه : " من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير...و لما كان ثابتا في قضية الحال بأن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية ، لإنجاز مشروع ذو نفع عام .

<sup>1</sup> / أنظر ما يخالف هذا المبدأ في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 21 أبريل 1990 " من المستقر عليه أن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدي ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد إنجاز مشروع ذي منفعة عامة ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العامة غير مقدره في غير محله " ورد هذا القرار في نشرة القضاة العدد 54 ص 186.

قد جرت للخواص و سمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة الثانية من القانون رقم 11/91 و متى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المطعون فيه "

ولما كان إجراء استثنائي يمس بحقوق و ممتلكات الأفراد اوجب المشرع الإدارة باحترام مجموعة من الشكليات، فأحيانا يشترط من الإدارة أن تسبب قراراتها، و قد يكون التسبب إجراء شكليا جوهريا عندما تتطلب ذلك طبيعة التصرف الصادر عن الإدارة، و على ذلك قضت المحكمة العليا بتاريخ 10 مارس 1991 بإبطال مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 10 جانفي 1987 لمخالفة المادتين 3 و 4 من الأمر الصادر في 25 ماي 1976 اللتان توجبان عليه تسبب قراره المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة، وهذا بالإشارة إلى تحقيق المنفعة العامة و كذا إلى المقرر المصرح بالمنفعة العامة.

\* كما أشارت المادة 33 من قانون 11/91 إلى أن كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء، جاء المشرع بهذا النص لمنع تعسف الإدارة في استعمال ما لها من سلطة في تقدير النفع العام و قد تتجلى في هذه الحالة من خلال طلب النزع التام الذي يتقدم به صاحب الملكية المنزوعة لأجل نزع الجزء المتبقي من الملكية إثر النزع للمنفعة العمومية بسبب عدم قابلية الجزء المتبقي، و قد نصت عليه المادة 22 من القانون<sup>1</sup> 11/91، و لأن القانون لم يحدد المعايير التي يجب أن يبنى عليها هذا الطلب لكي تصبح المطالبة بالنزع التام مؤسسة، فإنه يثار التساؤل إذا رفضت الإدارة إتمام نزع الجزء المتبقي من الملكية باعتبار ما لها من سلطة الملائمة فهي التي تحدد المساحة التي تحتاجها للمنفعة العمومية، إن رفض الإدارة هذا يدخل في نظرية التعسف و الذي أشارت إليها المادة 33 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

<sup>1</sup> قانون 11/91، السابق الذكر.

## الفرع الثاني:

## الإجراءات الواجب على الإدارة مراعاتها لنزع الملكية و التعويض.

لقد وضع المشرع إجراءات قانونية لابد للإدارة وهي بصد نزع الأملاك العقارية والحقوق المرتبطة بها من احترامها و مراعاتها لأنها تشكل ضمانات لحقوق الأفراد، وفي حالة عدم احترامها يشكل مساسا بهذه الحقوق و يجعل هذه القرارات معيبة بعب تجاوز السلطة.

ولكون نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأمر الذي يجعل على عاتق الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول على العين المراد نزع ملكيتها من مالكها الأصلي، لأن المشرع يفرض على الإدارة محاولة الاقتناء بالتراضي و يقع عبء إثبات ذلك على المستفيد من إجراء نزع الملكية، و قد ورد ذلك صراحة في نص المادة 2 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 186/93 على أساس أن ذلك من النظام العام إذ يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه.

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى النشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، التبليغ لكل واحد من المعنيين و هذا ما ورد في المادة 11 من قانون 11/91 و عليه إذا لم تحترم هذه الإجراءات يكون القرار غير مشروع يقع تحت طائلة البطلان .

قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدره الوالي إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة، و بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تقع

في تراب ولايتين أو أكثر<sup>1</sup> و بالتالي فإن القرار الذي لا يحترم هذه القاعدة يعتبر غير مشروع.

قد تتحرف الإدارة في استعمال سلطتها و الذي يظهر غالبا في شكل استبدال الإجراءات ومثال لهذه الصورة هو لجوء الإدارة المختصة إلى استعمال إجراء الاستيلاء من أجل بناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم و هو نزع الملكية للمنفعة العامة، قرار المجلس الأعلى للغرفة الإدارية.

الصادر في 02/07/1965 قضية شركة "ع.ف" ضد الدولة<sup>2</sup> و يظهر أن بعد ما قامت الإدارة بالتصريح بالمنفعة العمومية أصدرت قرار الاستيلاء حتى تضع يدها على الأموال دون استيفاء شرط التعويض.

في 02/07/1996 قضية شركة "ع.ف" ضد الدولة<sup>3</sup> و يظهر أن بعد ما قامت الإدارة بالتصريح بالمنفعة العمومية أصدرت قرار الاستيلاء حتى تضع يدها على الأموال دون استيفاء شرط التعويض.

حاولت المحكمة العليا في عدة مناسبات الحد من تصرفات الإدارة التي كانت تتعسف في نقل الملكية بدون تقديم التعويض القانوني أو إيداع مبلغ الخزينة العمومية، ففي قرارها الصادر 04/أفريل/1978 السيد "ز.ب" ضد والي ولاية عنابه يقضي القرار بأن اليد على الأموال من قبل الإدارة بدون القيام بإيداع مبلغ التعويض يشكل اعتداء مادي.

<sup>1</sup> - م 10 من المرسوم التنفيذي ، رقم 93 . 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

<sup>2</sup> جاء فيه " تلغي المحكمة العليا قرار الاستيلاء الصادر عن والي ولاية الجزائر على أساس القصد من هذا الاستيلاء هو الحصول على قطعة أرض محل نزع الملكية بدون إيداع مبلغ التعويض.

### المطلب الثاني:

#### الاستيلاء و الشغل غير المشروعين.

قد تكون إجراءات نزع الملكية الطويلة و البطيئة عائقا أمام تنفيذ الإدارة الأشغال للمنفعة العامة أو لسير مرفق ما، أو وجود حالة استعجال قصوى لظروف استثنائية كما حدث إثر زلزال بومرداس في 21 ماي 2003، الأمر الذي يستدعي ربما الإستيلاء أو شغل عقار أو عقارات تابعة للأفراد و رغم أن هاذين الأسلوبين من الأساليب الجبرية و التي فيهما مساس بحق من الحقوق الأساسية، إلا أنه استثناءا يجوز للإدارة القيام بهما وهذا بموجب نصوص قانونية محددة و كل استعمال لهاذين الأسلوبين خارج الحدود المقررة قانونا تشكل حالة من حالات التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

في هذا المطلب سنتطرق للجانب اللامشروع لكليهما في الفرع الأول الاستيلاء، أما الثاني سنخصصه للشغل.

### الفرع الأول:

#### الاستيلاء غير المشروع.

قد تستدعي الضرورة تنفيذ أعمال المنفعة العمومية على الفور بما يتعارض مع اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، و بالتالي تقوم الجهة القائمة على تنفيذ المشروع بالاستيلاء الفوري على العقارات اللازمة لتنفيذه أو الإستيلاء على أجزاء معينة من عقارات معينة.<sup>1</sup>

وهي وسيلة مثلها مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية ترمي إلى إجبار المواطنين على التنازل على أموالهم، بحيث نصت المادة 679 من قانون المدني كما يلي : " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون.

<sup>1</sup> - أنور طلبية ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث ، بدون س، ص 75.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية و الإستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الاستيلاء.

و لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن".<sup>1</sup>

والاستيلاء قد يكون تمهيدي يمهد لنزع الملكية، وهو إجراء مؤقت بطبيعته عكس نزع الملكية فهو إجراء دائم، و يكون للجهة الطالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، و الهدف منه هو تمكين الإدارة من العين فعلا حتى تتم إجراءات نزع الملكية كما يكون الاستيلاء مؤقتا، بأن تضع الإدارة يدها جبرا على المالك على عقار المملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار، و ذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء.<sup>2</sup>

ووضع الإدارة يدها على العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانونا و يظل صاحب العقار طوال فترة الإستيلاء عليه.

و يحدث الإستيلاء المؤقت في الحالات التالية :

1. حالة الاستعجال و الضرورة التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع

كالحرائق الزلزال، الفيضانات، تفشي الأوبئة.

2. حالة الظروف الاستثنائية كالحروب، الإضطرابات الأمنية.

ويكون الاستيلاء المؤقت في الحالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة

مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته، و على ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه مع نية رده في نهاية المدة المحددة.<sup>3</sup>

أما الشروط الاستيلاء محددة في المادة 679 من القانون المدني وهي :

. الاستيلاء قد يكون فردي أو جماعي.

<sup>1</sup> - عدلت بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 مايو 1988، ج ر 18، ص 750.

<sup>2</sup> - عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، س 1992، ص 143.

<sup>3</sup> - حسين عثمان محمد عثمان، نفس المرجع السابق، ص 372.

. أن يكون كتابيا.

. تحديد الأموال المعنية.

. تحديد المدة المقررة للاستيلاء.

. كيفية التعويض.

ويلاحظ أن هذه الإجراءات مبسطة، و لم تتطلب لا تعويضا مسبقا و لا تدخل إجباريا للقضاء قبل نقل الملكية، الأمر الذي يؤدي بالإدارة في بعض الحالات إلى استبدال نزع الملكية بالاستيلاء، إلا أن القضاء تقطن لهذا الاستبدال و اعتبره كانحراف بالإجراءات أو بصورة عامة كانحراف السلطة، ففي القرار الصادر عن المجلس الأعلى للقرعة الإدارية بتاريخ 1967/03/03 قضية "ب" ضد الدولة و القرار الصادر بتاريخ 1965/07/02 قضية شركة "غ.ف" ضد الدولة اللذان أعادا تكييف الوقائع من الاستيلاء إلى نزع ملكية مع استبدال النصوص القانونية المستند إليها.

و في قرار مجلس الدولة الصادر في 1989/12/14 قضية "ب" ضد والي ولاية الوادي الذي قضي بإعادة تكييف الواقعة إلى استيلاء بدل نزع الملكية لعدم احترام و إتباع الإجراءات كون أنه لم يتخذ أي مقرر لنزع الملكية وأنه لم تتخذ أي إجراء التقييم عن نزع الملكية من طرف نازع الملكية.

و تنص المادة 681 مكرر 3: " يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا و أحكام المادة 679 و ما يليها أعلاه، و يمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء ".<sup>1</sup>

و يعتبر الاستيلاء غير مشروع على الملكية عقارية كل استيلاء تقوم به الإدارة خارج إطار القانون المدني و قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية.

<sup>1</sup> - أضيفت بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 مايو 1988، ج ر 18، ص 751.

وعرف الفقه الإداري الاستيلاء غير المشروع على الملكية يتحقق عندما تمس الإدارة حق الملكية العقارية لشخص خاص عن طريق استيلاء دون احترام شروطه. و يتجسد حالة الاستيلاء غير المشروع على الملكية من خلال عناصره:

1. عملية الاستيلاء و يقصد بها كل عملية حجز أو المصادرة، وضع اليد كل أوجزء من الملكية الخاصة و لو كان مؤقتا.

2. أن يكون الاستيلاء غير مشروع ، لقد حدد القانون المدني و قانون نزع الملكية الشروط والإجراءات القانونية التي تسمح للإدارة بوضع اليد أو الحجز أو مصادرة الملكية العقارية للأفراد و عليه فأى استيلاء يقع خارج هذه الإجراءات يعتبر غير قانوني و بالتالي غير مشروع، كأن يقع على المحلات السكنية ، فالاستيلاء المخالف لهذا الشرط يعد مخالف للقانون و غير مشروع، و في قرار المحكمة العليا المؤرخ 12 جويلية 1986 تحت رقم 42136 " لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغول من قبل الطاعنين و أن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها ومن ثم فان قرار والي ولاية عنابة المتضمن الاستيلاء على هذا السكن يعد مشوبا بعبث خرق القانون و متى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه".

3. عدم إثبات حالة الضرورة و الاستعجال لأنه يقع على عاتق الإدارة ذلك، فإذا عجزت في إثباتها كنا أمام حالة من حالات الاعتداء المادي و هذا ما توصلت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

المشروع الفرنسي استعمل مصطلح *d'emprise* والتي تعني القرارات الإدارية المتعلقة بالغصب و الذي يعني قانونا وضع يد الإدارة على عقارات الأفراد دون سند من القانون و ذلك بصفة دائمة أو مؤقتة<sup>1</sup>، و يتميز الغصب عن الإستيلاء في أن الأول يصيب الملكية

<sup>1</sup> \* La compétence judiciaire s'impose lorsque l'administration s'est rendue coupable d'une emprise irrégulière c'est -a-dire lorsque sans titre juridique valable, elle a dépossédé un particulier d'une propriété privée immobilière\* Contentieux administratifs, par Charles Debbasch, précis Dalloz, 1975, page 84

العقارية الخاصة، وهذا بسبب حيازتها مؤقتا أو نهائيا، عكس الثاني الذي ينصب على العقارات أو المنقولات غالبا مؤقتة.

### الفرع الثاني:

#### الشغل غير المشروع.

قد يحدث و أن تقتضي الضرورة استعمال أموال الأفراد لوقت معين من أجل القيام بأشغال هامة لتحقيق مهمة من مهام المرفق العام، وعليه فإن الأملاك العقارية تكون قصد الاستعمال و ليس من أجل الاكتساب، كأن يستعمل قطعة ارض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات و الآلات والعتاد لمدة الأشغال، كما يحدث في الكوارث مثلا كالفيضانات أين تقوم السلطات شغل أراضي خاصة بالأفراد بوضع السلع و الإعانات. هذه العملية كذلك تقتضي شروط و إجراءات بأن يصدر القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي و ذلك بمقابل تحدده الإدارة بعد اتفاق أو بصورة انفرادية.

يختلف الشغل المؤقت عن الاستيلاء لأنه يرمي إلى سير المرفق العام و لكن لإنجاز أشغال تعتبر من المنفعة العمومية.

و قد يكتسي الشغل حقا نهائيا و هذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية و الدائمة الناجمة هذا الشغل، نذكر على سبيل المثال حق شركة الكهرباء و الغاز في إقامة عمود في ملكية الأفراد و هذا بصورة دائمة وهذا ما نص عليه القانون 07/85 المتعلق بإنتاج و نقل و توزيع الطاقة الكهربائية و توزيع الغاز<sup>1</sup> المواد من 15 إلى 20 منه.

و رغم أن القصد من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من أموالهم مؤقتا لا يمكن اعتباره كنز الملكية و هذا حتى إذا كانت الإدارة مجبرة على إجراءات لتحقيق مشابه للتحقيق المقرر في نزع الملكية و نفس الشيء يقال على شغل الأراضي رغم أننا في إطار بحثنا لم

<sup>1</sup>قانون 07/85 الخاص بإنتاج و نقل و توزيع الطاقة الكهربائية و كذلك توزيع الغاز الطبيعي إلى غاية 2002، مؤرخ في 06 أوت 1985.

نعثر على أي قرار يخص الشغل غير المشروع، فإن أي شغل للأراضي خارج حالات  
الضرورة أو دون تعويض صاحب العقار يعد تعسفي و غير مشروع.

## المبحث الثاني:

### أنواع الدعاوى الناشئة عن التعدي.

اللجوء إلى القضاء حق مكفول دستوريا لكافة الأشخاص و هو حق من الحقوق الأساسية التي يراعي فيها المشرع في كل دولة قانون وجود نص عليها و كفالتة، و هذا ما نصت عليه المادة 140 من الدستور الجزائري لسنة 1996 و تمثل الدعوى الوسيلة القانونية المشروعة للفرد و الدولة للفصل في أي نزاع. و تستعمل من طرف الأفراد للحصول على ما يدعونه من حقوق في استرجاع الملكية وهذا موضوع المطلب الأول، أو إلغاء قرار غير مشروع الذي تضرر منه المخاطب به من خلال دعوى الإلغاء أو كما تسمى تجاوز السلطة بالإضافة إلى دعوى التعويض عن الضرر الذي لحقه من عمل الإدارة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول:

#### دعوى استرجاع الملكية.

يجيز القانون لملاك العقارات المنزوعة ملكيتهم للمنفعة العامة، و أصحاب الحقوق طلب استرجاع الأملاك في حالة تخلف انطلاق الأشغال المصرح بها في قرار نزع الملكية، و يلجأ الملاك و أصحاب الحقوق إلى المطالبة باسترجاع الأملاك بعد انقضاء المدة المحددة لانطلاق المشروع المزمع انجازه في قرار النزع و تخلف الانطلاق الفعلي.

حيث تنص المادة 32 من قانون 11/91<sup>1</sup> أنه : " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في

الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية

المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

فيجوز طلب استرجاع الأملاك في حالة ما لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة

المحددة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية و بعياره أخري، لم يقتضي القانون انجاز المنشآت

<sup>1</sup> - قانون 11/91، السابق الذكر.

نهائيا و المطلوب من القاضي هنا تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال و في حالة عدم الانطلاق الجدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها.<sup>1</sup> كما تنص المادة 11/91 أنه على الجهة المستفيدة انجاز مشروع المنفعة العامة في خلال 4 سنوات و إجاز بعدها للمالك الأصلي المطالبة باسترداد العقار المنزوع بمقابل مالي.

و قد استجاب القضاء الإداري لمثل هذه الطلبات في مناسبات عديدة نذكر على سبيل المثال القرار رقم 71121 المؤرخ في 07/أفريل / 1990 "و... و لما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع و التي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تلق التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ المقرر نزع الملكية، كما يقتضيه القانون و متى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء المقرر المطعون فيه".

و قد استقر مجلس الدولة على هذا المبدأ في قراره المؤرخ في 25 / 10 / 1999 تحت رقم 177767 في قضية ب، س، ع ضد ولاية سطيف أين استدلت في حيثياته بالقرار رقم 71121 المذكور أعلاه و ألغى قرار والي ولاية سطيف المخالف لمبدأ المادة 32 من قانون 11/91.

وقد فصلت المحكمة العليا في قضية "ب.ع" ضد والي ولاية الجزائر في 17/01/1993 بأن القرار الخاص بنزع الملكية قد يصبح لاغيا، إذا لم يتم تنفيذه في المدة المنصوص عليها في القانون طلب إلغاء القرار لإعادة البيع لصالح المنزوع منه الملكية و ذلك خلال مهلة 30 يوما.

\* لكن هذا الحال بالنسبة للعقارات التي لم تلقى التخصيص و لم تنطلق بها الأشغال بتاتا، فما هو موقف القضاء فيما يتعلق بالعقارات التي عرفت بداية أشغال، و لكنها توقفت

<sup>1</sup> - أحمد رحمانى، محاضرات في القانون العام، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ص 45.

لمدة تفوق الأربع سنوات القانونية؟ فهل يمكن طلب استرجاعها طبقا للمادة 32 المذكورة أعلاه؟

**الجواب:** يذكر في قضاء الجزائري لم يتم العثو على أي قرار أو اجتهاد مستقر في هذا الصدد أما في فرنسا<sup>1</sup> فالمسألة قد عولجت حسب حجم و أهمية الأشغال المنجزة قبل التوقف ونسبة انجازها بالنسبة للمشروع ككل، وكذلك حسب مدة التوقف و نسبة الإدارة في الاستمرار في الأشغال أم إهمالها.

هذا مع العلم أنه يوجد في فرنسا تقنين خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذ يختص بالفصل في منازعاتها أساسا قاضي عادي يسمى قاضي النزاع، أما طلبات التعويض عن النزاع فيختص بها القاضي الإداري، و يظهر هنا جليا تعقد هذا النظام بالنسبة للمتقاضي الفرنسي تفاداه المشرع الجزائري بجعل قاضي النزاع هو قاضي التعويض و هو القاضي الإداري بموجب المعيار العضوي المكرس في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي والذي بسط التطبيق بالنسبة للقاضي و المتقاضي.

و الذي كرسته المادة 800 من قانون 09/08<sup>2</sup> مؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد بنصها : "... تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ."

كما أن للمالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته اللجوء إلى القضاء في حالة مخالفة الإدارة أو من يقوم مقامها الغرض المخصص له العقار المنزوع و المتمثل في مشروع ذو نفع عام، كأن تستعمل الأملاك المنزوعة للأغراض غير تلك المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العامة، والمطالبة بإلغاء قرار نزع الملكية واسترجاع المالك الخاص لأمواله المنزوعة لاسيما بعد فشل محاولاته الودية في إقناع الإدارة استرجاع أملاكه التي

<sup>1</sup> - بوصوف موسي، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، ع02، س 2002، ص27.

<sup>2</sup> - ق09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن ق الإجراءات المدنية، ج ر ، ر. 21.الصادرة 23أفريل2008.

وجهت للغرض غير المخصص له دون أن تكون هناك دواعي موضوعية لانحرافها عن المشروع التي أعلنت عنه.<sup>1</sup>

فالطلب يوجه أولاً للإدارة المستفيدة من نزع الملكية قبل اللجوء للقضاء، و ذلك

لاستصدار القرار الإداري، أما المقابل المالي لاسترجاع العقار محل النزاع فيتم تقييمه بطريقة مماثلة للطريقة التي استخدمت في عملية نزع الملكية، أي مديرية الأملاك الوطنية مؤهلة في تقييم مبلغ إعادة البيع للمالك.

و أخيراً و في حالة ما لم يكن المال المراد استرجاعه في ذمة المستفيد من نزع الملكية كأن يتم التصرف فيه بالبيع مثلاً لشخص آخر فالمالك يتمكن من الحصول على تعويض بفعلي الضرر المادي و الضرر المعنوي.

### المطلب الثاني:

#### دعوى الإلغاء و التعويض.

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترمي إلى إلغاء قرار إداري غير مشروع، و تعرف كذلك بأنها دعوى قضائية يطلب الطاعن بمقتضاها من القضاء الإداري مراقبة مشروعية قرار إداري و الحكم بإلغائه إذا تبين له أنه غير مشروع<sup>2</sup> أما دعوى التعويض فهي من الدعاوى الأكثر قوة و قيمة قانونية.

### الفرع الأول:

#### دعوى الإلغاء.

بالنسبة لدعوى الإلغاء وكسابقتها الدعوى الإدارية لم تحظ بتعريف تشريعي وإنما ترك الأمر إلى الفقه الإداري، لذا عرفها بعض الفقه بأنها: "دعوى قضائية ترفع للمطالبة بإعدام قرار إداري صدر مخالفاً للقانون"، أو هي - كما عرفها البعض - دعوى قضائية يرفعها كل

<sup>1</sup> - وعلي جمال، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع و اجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، ع 02، ص 2005، ص 82.

<sup>2</sup> - علي خطار شنتاوي، موسوعة القضاء الإداري. الجزء الأول. دار الثقافة للنشر و التوزيع، ص 2004، ص 276.

ذي شأن له مصلحة شخصية مباشرة جراء قرار إداري نهائي صدر عن إحدى الجهات الإدارية الوطنية العامة، واثراً بذاته في مركزه القانوني مستهدفاً مخصصاً هذا القرار، وذلك بطلب استصدار حكم بإلغائه بسبب عدم مشروعيته ويكون لهذا الحكم حجبية قبل الكافة<sup>1</sup>. يتولى القضاء الإداري رقابة مشروعية القرارات الإدارية وإعدام القرارات غير المشروعة، وحتى وصف بأنه حارس المشروعية الإدارية وحميها، وإن احترام مبدأ المشروعية يؤدي أيضاً إلى حسن إدارة المرافق العامة وسيرها و ضمان فعاليتها لتحقيق المشروعية. فالإلغاء القرارات الإدارية<sup>2</sup> غير المشروعة يحقق المصلحة العامة والخاصة على حد سواء تستهدف، دعوى الإلغاء تحقيق غاية تتمثل في حماية حقوق الأفراد و حرياتهم المشروعة فلا يعني ذلك أن حماية المصلحة العامة هي غايتها الوحيدة. إن للقضاء دور هام في المحافظة على الحقوق و الحريات الأساسية للأفراد المعترف بها دستورياً و لما كان التعدي على الأملاك لعقارية يمس بأهم حق و هو حق الملكية و هنا يتجلى دوره في مراقبة أعمال الإدارة للتأكد من شرعيتها، و تفحص ما إذا كان القرار أو العمل أو الإجراء المتخذ مشروعاً و يجيزه القانون مما قد يضطره إلى مراقبة أعمال الإدارة متى تجاوزت سلطتها في التمسك بالإجراءات القانونية. و دعوى تجاوز السلطة الهدف منها هو حماية المواطن من تصرفات الإدارة ذات الطابع التعسفي و التي تخرج عن مبدأ المشروعية الذي يحكم جميع الأعمال القانونية. تتأسس دعوى الإلغاء على الحالات التالية و هي :

1. عدم الاختصاص.

<sup>1</sup> علي سعد عمران، القضاء الإداري، دار الرضوان للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2016 ص 178.

<sup>2</sup> -تنص م 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في : دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير المركزية للدولة علي مستوى الولاية ، البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية... "

2. عيب الشكل.

3. عيب مخالفة القانون.

4. الانحراف بالسلطة.

1. **عدم الاختصاص** : فقد يتجلى عدم الاختصاص في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى كأن يصدر قرار من الوالي في حين تقتضي العملية قرار وزاريا مشتركا.

2. **عيب الشكل** : عيب الشكل يكمن في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري كالامتناع عن تعيين لجنة للتحقيق، و الاكتفاء بتعيين شخص واحد بدلا من لجنة تتكون من 3 أعضاء، فإن للقاضي سلطة الإلغاء لعيب الشكل المحدد بالمادة 10<sup>1</sup> من قانون 11/91 التي أوردت البيانات الضرورية.

3. **عيب مخالفة القانون** : وضع المشرع إجراءات قانونية لابد على الإدارة و هي بصدد نزع الأملاك العقارية أو الحقوق المرتبطة بها مراعاتها و إلا جعلت قراراتها في هذا الشأن معيبة كعدم التبليغ، أو عدم إجراء تحقيق مسبق في حالة نزع الملكية العادية. وعلى هذا قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 116673 المؤرخ في 1995/04/30 بأنه: " من المستقر عليه قضاء أن منطوق الحكم أو القرار هو الذي يعد في حد ذاته ووحده الحكم خاصة إزاء حجية الشيء المحكوم فيه، ومن ثم استوجب إلغاء القرار الذي أغفل في منطوقه ذكر السلطة العامة الواجب التنفيذ عليها للتعويض ومن جراء نزع الملكية لمنفعة العامة ".

و فيما يخص إجراء تبليغ قرار نزع الملكية قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم

91487 المؤرخ في 1992/05/24 بأن مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ

<sup>1</sup> - م 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 عدلت بموجب م 2 من المرسوم التنفيذي 248/05 كما يلي : "... أما بالنسبة لعمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي ، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي ، يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي : . أهداف نزع الملكية المزمع القيام به..."

في 1986/11/29 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمشروع بناء محطة بنزين و نزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العامة و الذي يعد قرارا فرديا.

كان يجب تبليغه للطرف الذي انتزعت منه ملكيته، و أن هذه الشكلية لم تحترم في

دعوى الحال حتى ولو تم نشر هذا المقرر في جريدة الشعب<sup>1</sup>:

كما يمكن تأسيس الدعوى على مخالفة القانون إن تجاهلت الإدارة قاعدة قانونية كالإشهار الإجباري مثلا أو عند تصريحها على المنفعة العامة دون إثبات وجودها.

**4. الانحراف بالسلطة:** تؤسس الدعوى أيضا على الانحراف بالسلطة الذي يظهر غالبا

في شكل استبدال الإجراءات بحيث تعتبر مشوبة بعيب الانحراف في استعمال السلطة كل القرارات الإدارية التي تستخدم صلاحيات السلطة العامة لأغراض لا علاقة لها بالنفع العام لأن كل محاولة من الإدارة الإستيلاء أو نزع العقارات خاصة لا ترمي إلى تحقيق المنفعة العامة تكون باطلة لأن الهدف منها هو إنشاء مشروعات جماعية الغرض منها تحقيق النفع العام.

و لما كان هذا الإجراء بهذه الخصوصية فقد سن له القانون إجراءات خاصة إتباعها وكل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء.

ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير التعويض، ضمن المشرع لكل المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بمبلغ التعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء يطعنوا في هذا التقدير ويطالبوا بإجراء تقييم آخر، و على هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا مهما للغاية، كونه مكلف بإيجاد التوازن بين

<sup>1</sup>- علي جمال، أنواع الملكية للمنفعة العمومية بين الشوريح و الاجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسة قانونية، جامعة أبو

بكر القايد تلمسان، ع 02، س 2005، ص 87.

حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية، ونقطة الحسم في هذا كله والوصول إلى تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف. أما فيما يخص آجال رفع الدعوى فقد فرض المشرع آجال قصيرة لقبول دعوى الإلغاء فألزم المتقاضي أن يرفع دعواه خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

و فرض المشرع أن تفصل الجهة القضائية في الطعن حسب الإجراءات السريعة وهذا خلال شهر و يترتب عن ذلك أن المشرع قد ألغى إجراءات الصلح الواجب إتباعها طبقاً للمادة 169 / 3 في كل الطعون المرفوعة أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس و كذلك التظلم المسبق الواجب احترامه طبقاً لنص المادة 275 ق إ م.

أما الجهات القضائية المختصة فتخضع لأحكام المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، أما فيما يخص وقف التنفيذ فمبدئياً مخاصمة القرار الإداري لتجاوز السلطة لا تؤدي إلى وقف تنفيذه ومرد ذلك للطابع التنفيذي الذي يتمتع به القرار و هو مبدأ ينتج عن قرينة المشروعية المفترضة فيه.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني:

### دعوى التعويض.

أن دعوى التعويض تتمثل في الدعوى التي يرفعها احد الأشخاص أمام القضاء للمطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة عمل من أعمال سلطات الدولة حيث أن الدولة أو إحدى هيئاتها العامة، وهي بصدد ممارستها لوظائفها الدستورية، قد تصيب احد الأفراد أو

<sup>1</sup> - وقد نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأمر في نص المادة 833 " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، مالم ينص القانون علي خلال ذلك غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري " أما بالنسبة للإستئنافات المرفوعة أمام مجلس الدولة نصت المادة 912 علي يجوز للمجلس أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها

الهيئات بضرر ما، لذا يكون حقا على الدولة أن تعوضه عن ذلك الضرر. وأيا كانت طبيعة العمل المسبب للضرر سواء كان قانونيا أم ماديا.<sup>1</sup>

حيث تعتبر دعوى التعويض الإدارية من الدعاوى الأكثر قوة وقيمة قانونية لما توفره من حماية للحقوق و الحريات الخاصة بالأفراد في مواجهة سلطات و أعمال الإدارة العامة الضارة، و جاءت تجسيدها و تطبيقها للنظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية. و تتسم دعوى التعويض على أنها من دعاوى القضاء الكامل حيث تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي على " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو احدي المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها... المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة و الولاية، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الرامية لطلب التعويض".

كما أن سلطات القاضي في دعوى التعويض واسعة بالمقارنة مع سلطاته في دعاوى القضاء الشرعية<sup>2</sup> حيث تتعدد سلطات القاضي من سلطة البحث و الكشف عن وجود الحق الشخصي لرفع هذه الدعوى والبحث عن الحق الذي لحقه الضرر نتيجة نشاط الإدارة ثم تقدير نسبة الضرر ومقدار التعويض.

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية و ذاتية لأنها تهدف الى التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق و المراكز القانونية لرافعها، و على ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة و أنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية، تعرف المسؤولية على أنها الحالة القانونية التي تلتزم الدولة أو إحدى

<sup>1</sup>-علي سعد رضوان ، المرجع السابق ، ص277.

<sup>2</sup>- عوادي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، س 2004 ، ص259 .

مؤسساتها بدفع تعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت فيها للغير بفعل الأعمال الإدارية المشروعة أو غير المشروعة.

يلعب القاضي دورا هاما في إصلاح الأضرار التي تسببت فيها الإدارة<sup>1</sup> سواء نتيجة أخطاء موظفيها أو بسبب الإخلال بالتزاماتها التعاقدية أو في إطار ما يعرف بالمسؤولية الإدارية في حالة مخاطر الجوار أو بالأشغال العمومية و ذلك عن طريق القضاء بمبلغ للتعويض.

و عليه فإن كل محاولة من الإدارة في الاستيلاء أو النزع لعقارات خاصة لا ترمي إلى تحقيق النفع العام تكون باطلة، تعدت الإدارة من خلالها على حقوق و مراكز الملاك و تعد اعتداء مادي يرتب مسؤوليتها و حق الطرف المتضرر فيطلب التعويض عن طريق دعوى التعويض، و تقديم المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

**أولا:** حالة التعدي المادي على الأملاك العقارية التابعة للفرد ك أن تستولي على عقار دون أن تكون في حاجة لذلك و دون أن تستند في ذلك لنص قانوني و دون أن تتبع الإجراءات اللازمة أي أن تتعسف الإدارة فقط.

**و من أمثلة ذلك:** ما قضت به الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف في قضية " م " ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية عين الدفلى، أين طالبت المدعية بالإلزام المدعى عليها بأن تدفع لها مبلغ 1.958.400,00 " دج " قابل قيمة القطعة الأرضية المحتلة، ومبلغ 200.000,00 دج مقابل حرمانها من استغلال حقوقها العقارية، مؤسسة دعواها على أنها مالكة لقطعة أرضية بسندات رسمية وأن البلدية قامت بالتعدي والاستيلاء عليها، وهذا بشق طريق في ملكيتها واستولت على مساحة 20 أر و 40س، وقد وعدتها البلدية بتعويضها بقطعة مماثلة ولكنها لم تفعل، وقد اعتبرت الغرفة الإدارية في تأسيسها أن تصرف البلدية يعتبر تعديا وبالتالي قيام مسؤوليتها ما دامت لم تقدم أي وثيقة لتبرير تصرفها، بالإضافة إلى

<sup>1</sup> - تنص الم، 801 من ق الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على أنه تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في...دعاوى القضاء الكامل.."

تقرير الخبرة الذي أمرت به الغرفة والذي يؤكد عملية التعدي، أين قضى المجلس بالزام بلدية عين الدفلى بأن تدفع للمدعية مبلغ 979.200,00 دج "كتعويض عن التعدي على ملكية المدعية.

**ثانيا:** حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه : «من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني<sup>1</sup> أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض و لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء و محضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية و عليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف».

**ثالثا:** قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ، أسس التعويض في هذه المسؤولية تختلف عن أسس المسؤولية المدنية، لأنه لا يعوض في المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر عن الضرر إلا إذا وصل درجة من الجسامة و هذا تكريسا لمبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ففي حالة ما إذا تم الإستيلاء على عقار مملوك للفرد أو شغله لمدة معينة فإنه من حق طلب التعويض على أساس ما فاتته من كسب و ما لحقه من خسارة كما نصت المادة 681 مكرر 3 من القانون المدني "... يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب و مكافأة العمل و الرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الريح"،<sup>2</sup> هي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاعا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ

<sup>1</sup> ق م الجزائري، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أضيفت بالقانون رقم 14/88، المؤرخ في 3 مايو 1988، ج ر ، ع 18، ص 751.

المساواة أمام الأعباء العامة بالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به و يمنح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الإستيلاء في نقص القيمة .

تجدر الإشارة أن المحكمة العليا قد استقرت على اعتبارها أن مخالفة هذا الإجراء تشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة و يمكن القاضي طرد الإدارة من العقارات المستولي عليها.

## الفصل الثاني:

### تعدي الأفراد على الملكية العقارية.

حق الملكية العقارية يعتبر من أهم الحقوق الفردية، خاصة بالنسبة للسلطات التي يمنحها للمالك،<sup>1</sup> وظاهرة التعدي على الأملاك العقارية الوطنية من طرف الأفراد ليست بالجديدة، فمنذ الاستقلال كانت البداية عن طريق الاستيلاء على أملاك المعمرين الذين غادروا البلاد و تركوا وراءهم أراضي و عقارات مبنية و غير مبنية، و كذلك أراضي فلاحية و مستثمرات و مزارع كثيرة، ضنا منهم أنهم استرجعوا أراضيهم المسلوبة منهم من طرف المستعمر، و رغم أن الدولة قد أقرت قانونا خاصا بهذه الملكية لمعالجة وضعية هذه الأملاك الشاغرة، فبموجب الأمر 20/62 و الأمر 102/66 آلت ملكية الأملاك الشاغرة للدولة، أو وضعت تحت حماية الدولة إلا أنه تم الاستيلاء على بعضها بوضع اليد عليها بغرض التملك.

ظاهرة التعدي هذه تتجلى في عدة مظاهر منها من يقوم بحيازة أملاك تابعة للدولة و هو يعلم بذلك فشغلها لفترات طويلة يقيم عليها ما يشاء من المنشآت و البنايات، حتى تكون له اعتقادا أنها ملكه يتصرف فيها تصرف المالك في ملكيته و سكوت الإدارة في غالب الأحيان على هذا الاستيلاء عزز هذا الاعتقاد، و هناك من يضم العقار المجاور لملكته ضنا أنه لا مالك لها و دون أن يبحث في أصل ملكيتها، أو أن يقيم بناء على أرضه فيوسعه على حساب أرض الدولة المجاورة لأرضه دون احترام رخصة البناء المقدمة له، هذا في غياب الرقابة

<sup>1</sup> - رشيد شمشيم التعسف في استعمال الملكية العقارية - دراسة مقارنة بين القانون الوضعي. الشريعة الإسلامية. بدون دار

البعيدة للمنشآت من الهيئات المختصة، وهناك من يقوم بشغل و استغلال هذه الأموال دون ترخيص من جهة الإدارة يجيز لهم مثل هذا الشغل، و الظاهرة الأخيرة اللافتة للانتباه هي ظهور مدن بأكملها وأحياء و أبنية قصديرية و منشآت من العدم في مناطق عديدة من البلاد تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية، ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال و هي البنايات الفوضوية أو الأحياء القصديرية المقامة عقارات ملك للدولة. فبعد أن كانت البيوت القصديرية محصورة في أعداد قليلة و أحياء معينة، انتشرت اليوم في معظم أنحاء الوطن بأعداد هائلة ، ورغم مجهودات السلطات لمكافحة الظاهرة و الحد من انتشار هذه البناءات إلا أنها ظلت تنمو كالفيليات.

إن هذه الظاهرة كانت موجودة، لكن العديد من الأسباب قد ساهمت في تفاقمها و تزايدها في السنوات الأخيرة، و لعل الأسباب الأمنية كانت في المرتبة الأولى بالإضافة إلى أسباب أخرى اجتماعية منها و أسباب إدارية هذا ما سنتطرق له في المبحث الأول. و تفاديا لهذه الأعمال غير المشروعة و لما كان المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية<sup>1</sup>، أقر المشرع الجزائري آليات و أساليب مختلفة لحماية هذا الحق.

تتمثل الحماية الإدارية في مجموعة من الإجراءات الإدارية والمدنية وهو ماسيتم تناوله في المطلب الأول من المبحث الثاني بالإضافة إلى الحماية الجزائية في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> - حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، س 2001، ص 83.

## المبحث الأول:

### أسباب تفشي ظاهرة تعدي الأفراد على الملكية العقارية.

إن تضافر العديد من الأسباب كان وراء تفشي ظاهرة التعدي على العقارات و لعل تأثير بعضها كان كبيرا بالمقارنة مع الأسباب الأخرى و هي أسباب عديدة سنتناول، الأسباب الأمنية و الاجتماعية في المطلب الأول و الأسباب الإدارية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول:

#### الأسباب الأمنية و الاجتماعية.

تعددت كلا من الأسباب الأمنية و الاجتماعية التي سهلت ظاهرة الاعتداء على الأملاك العقارية الوطنية أو الخاصة الأمر الذي كان سببا في تسجيل نسب متفاوتة و مرتفعة في السنوات الأخيرة مما صعب على الدولة إحصائها الأمر الذي استدعى تجنيد مختلف الإمكانيات اللازمة من اجل ردع هذه الظاهرة.

### الفرع الأول:

#### الأسباب الأمنية.

عاشت الجزائر في السنوات الماضية حالة أمنية حرجة كانت وراء ظهور العديد من المشاكل والظواهر و نتيجة لتراكمات هذه الفترة أعلنت حالة الطوارئ و انشغلت السلطات باستتباب الأمن و بالقضاء على هذه الجماعات الإرهابية الدخيلة، كما أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في العشرية السوداء أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار

في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة،<sup>1</sup> مما جعل بعض القوانين الهامة تتأخر في الصدور لاسيما المتعلقة الرقابة البعدية و غيرها من القوانين المتعلقة بال عمران، النزوح السكاني من الجبال و المناطق النائية و التي عرفت نشاطا مكثفا للجماعات الإرهابية إلى المدن الكبيرة بحثا عن الأمان، هروبا من التهديدات العديدة من الجماعات الإرهابية إنقاذا لحياتهم و سلامة أهاليهم تاركين وراءهم ممتلكاتهم و أراضيهم الزراعية الخصبة ومصدر رزقهم و عيشهم، لأن سكان هذه المناطق عانوا الويلات، و ما المجازر المرتكبة في هذه المناطق إلا دليلا على حجم هذه المعاناة و منه عرفت المدن نموا سريعا.

### الفرع الثاني:

#### الأسباب الاجتماعية.

تعددت بدورها الأسباب الاجتماعية التي كانت سببا هي الأخرى في تفشي ظاهرة التعدي<sup>2</sup> من قبل الأفراد على الملكية العقارية فالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط كانت من الأسباب التي ساعدت على التعدي على الأملاك العقارية. البطالة ففي غياب أي مصدر رزق مع غلاء المعيشة جعل الأفراد يقومون بشغل عقارات تابعة للدولة بصفة غير مشروعة لإقامة عليها أي نشاط تجاري و هذا ما نلاحظه في صائفة كل سنة على السواحل البحرية حيث يقوم فرد أو عدة أفراد بنسيج منطقة معينة ليقوم عليها

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

<sup>2</sup> - التعدي هو كل تصرف تقوم به الإدارة أو الفرد و لا يمكن ربطه بنص قانوني أو تنظيمي.

مقهى أو محل لبيع المأكولات الخفيفة، فمهما كان الدافع ومهما كانت مساحة المنطقة المستولي عليها فلن هذا يعد تعدي على الملكية العقارية.<sup>1</sup>

بالإضافة للنمو السريع الذي عرفته المدن الجزائرية من حيث الحجم و العدد نتيجة النمو الديموغرافي فقد تضاعف عدد سكانها ثلاث مرات خلال 20 سنة الماضية، كما تضاعف عدد المدن التي يزيد عدد سكانها عن 100 ألف نسمة، وتشير الإحصائيات لسنة 2004 بأن عدد سكان المدن قدر 59 ٪ بينما سكان الريف قدر 41 ٪ و يلاحظ أن مدن الوسط أكثر اكتظاظ من مدن الشرق و الغرب وكانت التوسعات السكانية على حساب أملاك الدولة، كما نجد كذلك بعد المرافق الضرورية للمعيشة كالمدارس و المستشفيات عن الساكنين في المناطق النائية، مشكل المواصلات كان سببا لنزوحهم للمدن الكبيرة المجاورة أو القريبة، فيقومون ببناء بناءات قصديرية على عقارات تابعة للدولة تفنقر من أدنى وسائل الحياة كالماء و الكهرباء و مجاري صرف المياه على أملاك البلدية أو غيرها من الهيئات التابعة للدولة.

أزمة السكن التي أرغمت المواطنين وخاصة الشباب المتزوج حديثا على بناء البيوت القصديرية، و لكن ما يلاحظ أن تراجع أسباب الانتشار الواسع للبيوت القصديرية إلى إدراك المواطنين لمدى تركيز الدولة لمجهوداتها للقضاء على هذه الظاهرة،<sup>2</sup> إذ أصبحوا يبنون البيوت القصديرية في مواقع حيوية وإستراتيجية ملك للدولة للحصول سريعا على سكنات بعد أن

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة مطابقة و رخصة الهدم، ج ر ، ع ، 29، 1991.

<sup>2</sup> - الأمر 102/66 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة و الذي نص في مادته الأولى: " لتنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات الشاغرة إلى الدولة"

قضوا سنوات طويلة في سكنات مستأجرة دون الاستفادة من السكن،<sup>1</sup> و أصبحت عند البعض تجارة إذ كانوا بعد أن يحصلوا على سكنات اجتماعية يعمدون إلى بيع بيوتهم القصدية بمبالغ باهظة إلى مواطنين آخرين للاستفادة بدورهم لتظل الأزمة تراوح مكانها، و قد تفتنت السلطات المحلية مؤخرا لهذه الممارسات، إذ يتم هدم كل البيوت القصدية التي يتحصل أصحابها على سكنات وتستغل أراضيها.

فمشكل البناءات الفوضوية من أكبر و أخطر المشاكل الحالية خاصة و أنها تسكن في ظروف تنعدم فيها الشروط الأساسية للحياة ( الماء، الغاز، الكهرباء ) و في انعدام النظافة ساهمت هذه العوامل في انتشار الأمراض المزمنة و المعدية أحيانا كثيرة، كما تشكل خطرا كبيرا في تزايد الجرائم المنظمة و المتاجرة بالمخدرات، و تعتبر من المناطق الخارجة عن نطاق المراقبة أو التي يصعب على الأجهزة الأمنية متابعتها و ملاحظتها و الوصول إليها، حيث يفضل البعض العيش بطريقة فوضوية لإخفاء جرائمهم و ممنوعا them.

## المطلب الثاني:

### الأسباب الإدارية.

سنت الدولة مجموعة من القوانين و التي تكفل الحماية القانونية للأموال الوطنية بصفة عامة و الأملاك العقارية بصفة خاصة، و تحدد قواعد شغل هذه الأملاك و لكن في غياب جهاز تنفيذي لتطبيقها و توقيع رقابة صارمة عليها خاصة و أن هذه القوانين في وقت

<sup>1</sup> - الأمر 26 /74 المؤرخ في 1974/02/20 و المراسيم التطبيقية له المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية الصالح البلديات حيث تم على أثره تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق الحضرية أو القبلية للتعمير ضمن أملاك البلديات.

أصبحت فيه البناءات الفوضوية مشكلا عمرانيا فرض نفسه منذ ما يقارب ثلاثة عقود حالت دون توفير الحماية القانونية فلمتدت تبعات ذلك إلى المساس بالقطاع الفلاحي والمواقع غير المؤهلة للتعمير لوقوعها على شبكات نقل المياه الصالحة للشرب وقنوات نقل الغاز الطبيعي وخيوط الضغط العالي، و لأمالك غير تابعة لها كأمالك الولاية أو أملاك الدولة.<sup>1</sup>

عدم حصر الأملاك العقارية التابعة للدولة سواء التابعة للجماعات المحلية أو الجماعات الأخرى فنجدها غير مسيجة و غير معينة الحدود عرضة للاستعمال والشغل غير الشرعي وسكوت الإدارة أو الهيئات المختصة على التعدي على أملاكها سواء كان هذا السكوت بقصد أو بغير قصد بغرض المحاباة و المجاملة سببا من الأسباب الإدارية التي سهلت حصول التعدي على الأملاك العقارية.

ناهيك عن قلة أجهزة الرقابة المكلفة بمتابعة استغلال رخص الاستعمال و غيرها من رخص الأملاك التي تسمح بشغل هذه الأملاك، و التي تراقب حالات التعدي على أملاك العقارية للدولة خاصة على المستوى المحلي،<sup>2</sup> كما يكون التعدي في بعض الأحيان بفعل الإدارة نفسها أو بتهاون من موظفيها و في بعض الأحيان بتواطؤ منهم، فلبلديات قد استحوذت على أراضي فلاحية خصبة تابعة للدولة وقامت بتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها بصفة غير شرعية

<sup>1</sup> -الأمر 73 /91 المتضمن الثورة الزراعية المؤرخة في 18/11/1971 منح حق الملكية على العقارات الفلاحة الدولية بعد تجريدها من مالكيها بقوة القانون .

<sup>2</sup> \_ المرسوم 62 / 03 المؤرخ في 23/10/1962، المتضمن بتنظيم معاملات البيع و الإيجار إذ نص في مادته الأولى منه على انه تمنع جميع عمليات البيع و الإيجار و كراء الأراضي التابعة بالأملاك الشاغرة باستثناء التي أبرمت لصالح الجماعات المحلية و العمومية ولجان التسيير المعتمد من طرف السلطات العمومية، ج ر ، ع 14.

و دون أن تتدخل الهيئات المخولة قانوناً لحماية أملاكها<sup>1</sup> ويتجلى أهم سبب ساهم في تسهيل عملية الاعتداء على الأملاك العقارية تأخر إجراءات مسح الأراضي لأن مسح الأراضي كما عرفته المادة الثانية<sup>2</sup> بأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و نوع العقار وحدوده وموقعه بدقة و هوية المالك الحقيقي للعقار و يشمل المسح الأملاك الوطنية الخاصة و العامة و عليه تستقر الملكية العقارية، وهذا ما سمح للأفراد في العديد من المناطق غير الممسوحة بشغل أراضي تابعة للدولة .

<sup>1</sup> \_ المنازعات العقارية ، عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، دار هومة ، 2006س، ص 178.

<sup>2</sup> - الامر 74/75، السابق الذكر.

## المبحث الثاني:

### آليات الحماية التشريعية للملكية العقارية.

مسألة حماية العقار و طريقة استغلاله تشكل بحق مسألة حيوية و قضية جوهرية تتحكم بعيد في تطور الشعوب و تؤثر أساسا على مستقبلها.

وعليه فان توفير حماية قانونية للملكية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار لذلك وجدت

كرسالة من القوانين خصصت أحكاما تفصيلية لهذه الحماية في كل من القانون الجزائري، لان

الملكية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل و أدوات قانونية ناجحة تحميها، فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني الأمر الذي استدعى تخصيص

المبحث الثاني للتحديث عن الآليات التي وضعها التشريع الجزائري لحماية الملكية العقارية،

بحيث تناول المطلب الأول كل من الحماية الإدارية و المادية وتناول المطلب الثاني الحماية الجزائرية لاكتساب الملكية العقارية.

### المطلب الأول:

#### الحماية الإدارية و المدنية.

يستدعي وجود أملاك عقارية توفير الحماية اللازمة للمحافظة عليها من الحصول على أي

اعتداء، لان الملكية المجردة من الحماية القانونية لا يكون لها جدوى إلا الوجود المادي و

تختلف آليات الحماية التي وضعها المشرع الجزائري.

## الفرع الأول:

### الحماية الإدارية لاكتساب الملكية العقارية.

يجب الإشارة أولاً إلى أهم القوانين التي أوجدها المشرع الجزائري والتي أصدرت منذ

الاستقلال لتنظيم الملكية العقارية وهي:

\* الأمر 62 / 20<sup>1</sup> المؤرخ في 24 / 08 / 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة،

كان أول تشريع أصدرته السلطة الجزائرية ليعالج الفراغ التشريعي الذي عرفته الجزائر بعد

الاستقلال، و كان يتعلق بطرق و وسائل سير و حماية و المحافظة على الأملاك الشاغرة التي

هجرتها أصحابها فعلى الرغم من العراقيل التي طرحتها المادة 12 من اتفاقية أيفيان<sup>2</sup> المبرمة

في 19 مارس 1962 القاضية بوجود عدم استغلال مزارع المعمرين الفرنسيين إلا بعد تقديم

مبلغ مالي كئمن لشراء هذه الأراضي ألا أن الحكومة الجزائرية و من أجل تجاوز ذلك قامت

بإصدار هذا الأمر، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم

أن يعودوا إليها في الأجل المذكور وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة و تؤول ملكيتها للدولة لكن هذا

الأمر لم يعرف الأملاك الشاغرة و لتفادي هذا الفراغ جاء المرسوم 88/63<sup>3</sup> المؤرخ في 18

<sup>1</sup> - الأمر 20/62 الصادر بتاريخ 24/08/1962، ج ر، رقم 12 س 1962.

<sup>2</sup> - إن المعمرين أو ما يعرف بالأقدام السوداء حالياً يطالبون باسترجاع عقاراتهم التي تركوها في الجزائر بعد استقلالها ، حيث رفع الرعية الفرنسي أرمون انتون دعوى لدى لجنة حقوق الإنسان للمطالبة باسترجاع أملاكه العقارية في الجزائر و صدر قرار علي إثرها في 01/11/2006 برفض طلبه علي أساس أن الجزائر صادقت علي العهد الدولي المتعلق بالحقوق السياسية و المدنية في 16 ماي 1989 و أنه أملاكهم تم تأميمها في 1962 و عليه فإن أحكام العهد الدولي لا تطبق بأثر رجعي و أفرت حق الدولة الجزائرية في تأميمها ، كما أنه الأقدام السوداء قاموا برفع حوالي 600 قضية للمطالبة بأملاكهم و عقاراتهم.

<sup>3</sup> - ج ر ، ع 15، س 1963.

مارس 1963 تحت عنوان تنظيم الأملاك الشاغرة، و الذي عرف الأملاك الشاغرة في مادته الأولى،<sup>1</sup> و حدد مدة شهرين لإعلان حالة الشغور لدمج هذه الأملاك المتخلي عنها من طرف الأجانب ضمن الأملاك الشاغرة.

\* المرسوم 62 / 03 المؤرخ في 23 / 10 / 1962 المتضمن تنظيم معاملات البيع و الإيجار إذ نص في مادته الأولى منه على أنه تمنع جميع عمليات البيع و الإيجار و كراء الأراضي التابعة للأملاك الشاغرة، باستثناء التي أبرمت لصالح المجموعات المحلية و العمومية و لجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية.

\* المرسوم 63 / 168 الصادر في 9 ماي 1963 و الذي بموجبه وضعت تحت حماية

الدولة أراضي الأشخاص الذين يشكلون خطرا أو يلحقون ضررا بالثورة الاشتراكية.

\* المرسوم 63 / 388 المؤرخ في 01 / 10 / 1963 المتعلق بتأميم لمنشآت الزراعة التابعة

للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية، و عليه فإن العقود

التي تم إبرامها بعد 01 جويلية 1962 و المنصبة على حقوق عينية عقارية، سواء تم تحرير

العقود داخل الوطن أو خارجه دون مراعاة هذه الأحكام تعد باطلة، و عليه فإنه بالرجوع للمادة

05 من نفس المرسوم فإن العقارات التي كانت موضوع العقد أو العقود الباطلة تدمج ضمن

الأملاك الشاغرة.

<sup>1</sup> - م الأولى من المرسوم 63 / 88 تنص: " تعد أموال شاغرة المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري أو المالي أو

الحرفي و كذلك المستثمرات الفلاحية عندما يلاحظ بتاريخ هذا المرسوم حالة الشغور أو أن المالك لم يمارس نشاطه أو استغلاله بدون مبرر شرعي "

<sup>2</sup> / ج ر، ع 30 لسنة 1963 و المعدلة بالجريدة رقم 34، س 1963 .

\* الأمر 102/66<sup>1</sup> المتعلق بانتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، و الذي نص في مادته

الأولى: " تنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات الشاغرة إلى الدولة " معني ذلك أن انتقال

ملكية العقارات التي أصبحت شاغرة و لا مالك لها تنتقل إلى الدولة بقوة القانون و لا أحد

غير أصحابها يمكن منازعتها فيها.

\* الأمر 71 / 73<sup>2</sup> المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 18/ 11/ 1971 وهو الأمر الذي

أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية،<sup>3</sup> حيث أنه ألغى جميع القوانين و الأنظمة

الزراعية السابقة، و قام بتأميم الأراضي الزراعية، و إدراج ملكيتها ضمن صندوق الثورة

الزراعية، فقد تم منح حق الملكية على العقارات الفلاحية للدولة بعد تجريدها من مالكيها بقوة

القانون، و هذا الإجراء لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عمل من أعمال السيادة فقد ورد في

مادته 22 بأن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة كما أضافت

في مادته 28 منه ما يلي: " يلغي حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة، بالنسبة

لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب هذا الأمر " ، كما صدرت عدة مراسيم لاحقة له تبين كيفية

تنفيذه.

هذا الأمر كان يهدف إلى تجميع الملكية لعقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية

أي ملك للدولة فهي إذن غير قابلة للتصرف و لا للتقادم المكسب و لا للحجز

<sup>1</sup> / ج ر، ع 36، س 1966.

<sup>2</sup> / ج ر، ع 97، س 1971

<sup>3</sup> / عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، 2002 ، ص

نصت المادة<sup>1</sup> 168 من الأمر المشار إليه أعلاه تمنع التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة سواء تعلق الأمر بالتصرف بالبيع أو الهبة أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة و أجاز إجراء القسمة الاستغلالية إلى حين انتهاء عمليات الثورة الزراعية و عليه فكل العقود التي أبرمت خرقاً لهذه المادة تعتبر باطلة.

\* الأمر 26 /74 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 و المراسيم التطبيقية له المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، تم على إثره إدراج عقارات ضمن أملاك البلدية بقوة القانون، واكتساب حق الملكية سواء كانت تابعة للدولة أو للخواص فكانت الوسيلة القانونية و سبباً في إحداث تغييرات جذرية في المناطق الحضرية، حيث تم على إثره تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق الحضرية أو القابلة للتعمير ضمن أملاك البلديات، و إذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات إلا أنه حدد إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، أما المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية البلدية، و هذا الأمر هو الآخر منع التصرف في الأراضي الداخلة في المحيط العمراني و استثنى المشرع من هذا التصرف بالبيع لصالح البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار و عليه فإن العقود المخالفة لهذه القواعد تعتبر باطلة لا ترتب إلا آثار شخصية بين المتعاقدين.

<sup>1</sup> الامر 73/71 ، السابق الذكر.

\* الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني و لاسيما المواد

773 و 779 و 780 منه، فهذه المواد تصرح بأيلولة حق الملكية الواردة على العقارات

الشاغرة و العقارات التي تنشأ عن تقلص مساحات البحار و الأنهار و البرك بقوة القانون.

\* الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و

تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له أهمها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري،

من خلال هذا الأمر تم مسح الأراضي، و هذا لتعريف و تحديد النطاق الطبيعي للعقارات و

تحديد هوية مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، و الأعباء التي يكون العقار مثقلا

بها و يشمل المسح الأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوطنية الخاصة و العامة و نفس

الأمر عرف السجل العقاري الذي يضبط الوضعية القانونية للعقارات و بالتالي يكون العقار

محمي.

\* القانون 81 / 01<sup>1</sup> المؤرخ 07 / 02 / 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات

الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و

مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية، رغم أن هذا القانون

تضمن التنازل عن بعض الأملاك العقارية العامة إلا أنه بمجرد أنه حدد و حصر بدقة أنواع

العقارات القابلة للتنازل عليها و شروط التنازل للمستفيدين بها، فإنه يكون قد حمى الملكية

العامة من التنازل الفوضوي و اللامشروع.

<sup>1</sup> / ملغي ب م 40 من قانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 / 12 / 2000 المتضمن قانون المالية ل س 2001 .

\* الأمر 01 /85 الصادر 13/ أوت /1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، و يهدف هذا القانون إلى حماية الملكية العقارية و التعمير و ذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيف ما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصوله على رخصة بناء غير مشروع، و تسوية أوضاع الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء اشتروها بعقود مخالفة للقانون أو حازوها بطرق مخالفة للقوانين و لاسيما المادة 13 منه التي تنص على ما يلي: " كل نقل ملكية عقارية مخالف لأحكام المادتين 8 و 9 أعلاه، و أي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها، ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف...".

إن العقود المنصبة على نقل الحقوق العينية العقارية، و التي تكون مخالفة للقوانين المعمول بها مثل العقود العرفية تعد باطلة و بمقتضى هذه المادة<sup>1</sup> تدمج هذه الملكية بقوة القانون في الأملاك الوطنية التابعة للبلدية و تحول إليها دون مصاريف ولا تعويضات أراضي البناء التي نقلت ملكيتها بطريقة غير رسمية قبل تاريخ نشر هذا الأمر.

\* المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 و الذي نص في مادته 02 على إمكانية تسوية وضعية شاغلي عقارات تابعة للأملاك العمومية و فرقت في هذا الشأن بين

<sup>1</sup> م 13، من الامر 01/85، الصادر 13 اوت 1985، المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

حالتين<sup>1</sup> :

أولاً: حالة الاحتلال غير المشروع للأراضي العمومية و البناء عليها دون أن يكون للشاغل سنداً أو رخصة للبناء، و التسوية تتم بالتنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشييد البناء، غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة البناء المشيد مخصوم منه قيمة مواد البناء التي جلبها الشاغل المستفيد.

ثانياً: حالة وقوع احتلال غير شرعي و تشييد بناء على أساس سند أو رخصة تقييد التصريح بالبناء، فإن الشاغل يعتبر حسن النية وعليه تتم تسوية الوضعية بتسديد المستفيد لقيمة الأرض التجارية والتنازل له عن الأرض تمّ فوقها التشييد و ما زاد عنها ملك البلدية.

\* القانون 19/87 المؤرخ في 18/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و قد انبثقت عنه عدة مراسيم تطبيقية

\* قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقار بالمؤرخ في 18/11/1990 و هو القانون الذي يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأموال العقارية بمختلف أنواعها، و جاء لبيّن الملكية

<sup>1</sup> أنظر المرسوم 212/85، المؤرخ في المرسوم رقم 212/85، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مبانى غير مطابقة للقواعد المعمولة بها و شروط أقرار حقوقهم في التملك و السكن الملغى بموجب المادة 80 من قانون التهيئة و التعمير، و القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة.

<sup>2</sup> قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ، عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990 معدل و متمم.

العامة و الأملاك الوطنية العقارية و الملكية الخاصة، و تصنيف الملكية و القيود التي ترد عليها و يهدف إلى استقرار الملكية العقارية و توجيه كيفية استخدامها و استغلالها، لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية، إن هذا القانون قد ألغى قانون الثورة الزراعية و قانون الاحتياطات العقارية، و جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات و المنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية حيث ألغى أحكام هذا الأمر.

\* قانون 90 / 30<sup>1</sup> المؤرخ في 01 / 12 / 1990<sup>2</sup> المتضمن الأملاك الوطنية يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها و مراقبة استعمالها، وتشمل الأملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة، هذه الأملاك كان ينظمها قانون رقم 16/84 و الذي ألغى بموجب هذا القانون و بين طرق و وسائل الامتلاك القانونية منها عقود الشراء، التبرع، نزع الملكية للمنفعة العامة .

\* قانون 04 / 21<sup>3</sup> / 04 المؤرخ في 30 / 12 / 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 نص في مادته 48 علي التسوية القانونية للحائز الظاهر لأملاك الدولة و التابعة للهيئات الإدارية.

<sup>1</sup> - عدل بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

<sup>2</sup> - ج ر، ع 52، س 1990.

<sup>3</sup> - القانون 21/04 الصادر بتاريخ 30 / 12 / 2004 المتضمن قانون المالية س 2005.

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الآليات لحماية الأملاك العقارية، بحيث تعرف و تتمثل في مجموعة من القواعد و الإجراءات تلتزم بها الإدارة لمواجهة الخطر الناجم عن تصرفات الأفراد، لأنه قد يحصل و أن يتم الاستيلاء على عقارات تابع للأملاك الوطنية أو لجزء منها بدون أي سند قانوني، و يدعي تملكه عن طريق الحيازة<sup>1</sup> إذ نجد هذه الحالات كثيرة على أرض الواقع لأن يستولي شخص على جزء من رصيف أو أرض شاغرة ليقيم عليها بناءات حماية المال العام، و ضبط الاستعمال الجماهيري له، و بالرجوع إلى قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية نميز بين نوعين من القواعد منها الوقائية و منها التدابير العلاجية.

#### أولاً: الإجراءات الإدارية لحماية الأملاك العقارية الوطنية.

تقوم الدولة باقتناء أملاك عقارية بطرق العادية عن طريق تصرفات قانونية كالشراء و المبادلة، كما يمكن أن تكتسب هذا المال بطرق استثنائية كنزح الملكية للمنفعة العامة، حالة الشغور و حتى تتم المحافظة على الأملاك الوطنية المكتسبة أقر المشرع هذه الإجراءات<sup>2</sup> الإدارية الوقائية و نلاحظ أن منها ما تكتسي طابع تقني بحت، ومنها ما تكتسي طابع قانوني فحتى يتم حماية حق الملكية العقارية أوجب المشرع تحديد هذه الأملاك بصفة دقيقة و واضحة نافية للجهالة و يختلف هذا الإجراء باختلاف طبيعة العقار موضوع الإجراء:

<sup>1</sup> \_ الحيازة: " هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به، و يقوم عليه بأفعال مادية تظهر بمظهر صاحب حق ملكية، أو حق عيني آخر على هذا الشيء". فالحيازة واقعة مادية تنشأ عن سيطرة الشخص على شيء أو حق بصفته مالكا لهذا الشيء أو صاحب الحق عليه و بالتالي هل كل شخص يوجد العقار.

<sup>2</sup> \_ الأمر رقم 95 / 24 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بحماية الأملاك العمومية و امن الأشخاص فيها .

**1** . بالنسبة للأملاك الطبيعية نصت المادة 29: " تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية و تبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض و بالنسبة لضفاف الأنهار... "، الأملاك الطبيعية تمتلكها الإدارة بحكم الواقع و يتم إدماجها في الأملاك الوطنية بصورة آلية و بالرغم من هذا لا بد للإدارة أن تتدخل بموجب قرار إداري تصريحي من أجل تعيين حدود و طبيعة و مساحة العقار محل التملك، فهذا الإجراء هو مجرد تقرير لحالة مفروضة، فالقرار ذو طبيعة كاشفة لحق الملكية و إن كان هذا الأخير موجودا قبل إصدار هذا القرار، وإجراء تعيين الحدود يتم بموجب تحقيق لضمان حماية حقوق الملاك المجاورين.

**2** . إذا كانت الظواهر الطبيعية هي التي تضع حدود الأملاك العمومية الطبيعية دون أن تترك للإدارة السلطة في تعديل هذه الحدود، فالأمر يختلف بالنسبة للأملاك الوطنية الاصطناعية التي تستلزم لتحديدتها تدخلا من الإدارة بموجب قرار إداري و حماية لهذا الصنف من الأملاك العقارية أقر المشرع في نص المادة 28 من قانون 30<sup>1</sup>/90 بنصها: " يمكن الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفااف بالنسبة لطرق المواصلات "، أما المادة 30: " هدف الاصطفااف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية و الملكيات المجاورة " فهذا الإجراء يوضح المدى الذي يمتد إليه العقار موضوع التصنيف، و يبين حدود الطريق و سلطات الدولة على أملاكها هاته دون أن تقوم بالاعتداء على ملكية

<sup>1</sup> القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، ج ر، عدد 44، الصادر في 2008/08/03.

الغير، و في حالة توسيع الطريق تدمج الأملاك المجاورة عن طريق نزع الملكية، و بالمقابل يمنع على هذا الغير المجاور من الاعتداء على الملكية التي تم تصنيفها بالاستعمال أو الاستغلال، و في حالة إلغاء التصنيف يمكن للملاك المجاورين استعمال حقهم في استرداد المساحات التي كانت محل التصنيف و السلطة مصدرها القرار هي حسب الاختصاص فالوالي في الطرق الولائية، و الوزير في الطرق الوطنية.

أ. **التصنيف** : تعرف المادة 31<sup>1</sup> أن التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة، من استقراء هذه المادة يتضح أن التصنيف هو إجراء قانوني إداري يجسد عملية إدراج العقار و اكتساب صفة العمومية، كما يعتبر إجراء لحماية الملكية المصنفة لما يحدثه من آثار قانونية تجعل هذا العقار يحظى بحماية كبيرة و مميزة، فهو ليس مجرد عملية إحصاء فهو يتعلق بالعقارات ذات الأهمية الخاصة التي تستدعي الحماية و التصنيف يمتد على العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة داخل مجال العقار المصنف وتمنح العقار المصنف ارتفاعات جديدة لم تكن تخدمه من قبل تتحملها العقارات المجاورة، ومعنى هذا أن إجراءات التصنيف زادت من سلطات حق الملكية على العقار المصنف بإحداث ارتفاعات جديدة تخدمه و تؤدي إلى الاستغلال الأحسن له.

<sup>1</sup> قانون 30/90، السابق الذكر.

ب.الجرد: تعتبر عملية الجرد التي تقوم بها الهيئات المسيرة للأملاك الوطنية إجراء إداري

لحماية حق الملكية العقارية حيث تنص المادة 8 من قانون 30/90<sup>1</sup>: « يتمثل الجرد العام

للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي و تقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات

الدولة و هياكلها و الجماعات الإقليمية ... هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية و الحرص

على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها " .

أدرج المشرع هذه العملية قصد معرفة الأملاك الوطنية معرفة دقيقة و تحديد حركيتها أثناء

الاستعمال أو الانتقال، فتتولى هذه المصالح إعداد جرد عام للأملاك التي تسيروها بالتنسيق مع

مصالح أملاك الدولة لتعكس الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية للدولة.

ج. الرقابة: تناول قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90<sup>2</sup> مسألة الرقابة في المادة 24 و التي

تنص: " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها

القانون و السلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها و غرض

تخصيصها، و تعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق

الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع " و جاء في المذكرة رقم 05 المؤرخة في

1998/09/21 للسيد رئيس الحكومة بخصوص تبديد الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية

على أساس أنه توجد استفادات من عقارات مبنية تتم من باب المجاملة و المحاباة على مستوى

عدد معين من الجماعات المحلية و هذه القرارات تخالف بشكل صارخ أحكام القانون 30/90

<sup>1</sup> 30/90، السابق الذكر .

<sup>2</sup> قانون 30/90، السابق الذكر .

المتضمن الأملاك الوطنية و القانون 01/ 81<sup>1</sup> و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية وكذا  
 التعليمات 17 المؤرخة في 19 أبريل 1996 و المتعلقة بالمحافظة على الممتلكات التابعة  
 للأملاك الوطنية، و فيها دعى رئيس الحكومة إلى إلغاء كل العقود المتخذة بما يخالف  
 النصوص المذكورة سابقا مع ممارسة رقابة صارمة على مداوات لجان التنازل عن أملاك  
 الدولة، و لجنة المساعدة على تحديد أماكن الاستثمار و ترقيته و بصفة أعم كل الأعمال  
 الخاضعة للإجراءات الخاصة بأملاك الدولة وهذا لتوفير حماية أكبر للممتلكات العامة  
 و جاء كذلك في المذكرة رقم 04318 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 27 أكتوبر  
 1998 أنه ما دام القانون رقم 30/90 قد أعطى كل الصلاحيات الأساسية لإدارة أملاك الدولة  
 في ممارسة الرقابة الدائمة فيما يخص شروط استعمال الأملاك العامة و الخاصة و على هذا  
 الأساس فإنه يستلزم العمل بكل الوسائل القانونية لوضع حد في كل وقت لأي عمل مخالف  
 للتشريع و التنظيم الساريين المفعول، ففيما يتعلق بحماية الأملاك الوطنية فقد أكدت على  
 ضرورة جمع كل الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية و الذي يستلزم مسبقا عمليات  
 دائمة ترمي إلى تحديد جميع الأملاك العمومية المخصصة و غير المخصصة و القيام  
 بإحصائها و تسجيلها، و يتعين كذلك على مديري أملاك الدولة و ممثليهم أن يمارسوا كل  
 صلاحياتهم و باحترام الصارم للقوانين السارية المفعول ضمن مختلف اللجان التي يشاكون فيها  
 و تفعيل إجراءات إدارية للرقابة صارمة.

<sup>1</sup>قانون 01/81، المؤرخ في 07/02/1981، يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسجيل العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية. ( احكامه ألغيت بالقانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000، المتضمن قانون المالية س 2001).

## ثانياً: الإجراءات الإدارية العلاجية.

إن الإجراءات الإدارية السابقة المقررة لوقاية حق الملكية العقارية لم تمنع الاعتداءات الكثيرة عليها الشيء الذي دفع المشرع إلى سن قواعد لمعالجة مثل هذه الوضعيات وهي كالتالي:

### 1. الاعتراض : خول القانون للهيئات الإدارية المكلفة بتسيير و حماية الأملاك الوطنية من

الاعتراض على إثبات حق الملكية العقارية لفائدة أشخاص حازوا على عقارات بدون سند، وأهم إجراءات الاعتراض ما ورد في المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983<sup>1</sup> فقد أوجب هذا المرسوم على محرر العقد أن يخطر مديرية أملاك الدولة و رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصيهما العقار حين القيام بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لفائدة الحائز للعقار<sup>2</sup> و على إثر هذا الإخطار ما على هاتين الهيئتين إلا التحقق في الوضعية القانونية للعقار فيبديان رأيهما بالموافقة و عدم الاعتراض إذا وجدا أن العقار غير مملوك لهما و في حالة العكس يستوجب عليهما إبلاغ قراريهما بالاعتراض على إعداد عقد الشهرة نظرا لكون العقار ملكا لأحدهما و في هذه الحالة يمنع إعداد المحرر و يبقى له التوجه للقضاء للمطالبة بالملكية، و عليهما أن يبديا رأيهما ضمن الآجال القانونية و هي المحددة بأربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس.

كما ورد الاعتراض كذلك في المرسوم التنفيذي 91/ 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها في مادتيه 09 و 11 فقد نصت على ضرورة إخطار رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> \_ المرسوم رقم 352/ 83 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 ألغي بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007

المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

<sup>2</sup> \_ المادة 3 من المرسوم 352/ 83

البلدي بإعداد شهادة الحيابة لفائدة طالبها و الحكمة التي توخاها المشرع في وجوب إخطار

رئيس المجلس الشعبي البلدي و مديرية أملاك الدولة حين إعداد عقد الشهرة المثبت لحق

الملكية العقارية، و إعداد شهادة الحيابة هو حماية الملكية العقارية المتعلقة بالأملك الوطنية

بما فيها الأملك الوقفية باعتبار أن أملك هاتين الهيئتين تدخل ضمن الأملك الوطنية طبقا

للمادة 2 من القانون 90 / 30.

إضافة إلى هذا فقد ذهبت المحكمة العليا إلى حد قبولها الاعتراض خارج الآجال القانونية

المحددة أمام القضاء و هذا في قرارها الصادر بتاريخ 29 / 03 / 2000 تحت رقم 190541

جاء فيه: " إن عدم الاعتراض على إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل

في النزاع و الطالبة بإبطال عقد الشهرة كما أن تقدير قيمة وزن الأدلة من المسائل الموضوعية

التي يعود تقديرها إلى قضاة الموضوع ".

كما جاء في التعلية<sup>1</sup> 4318 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة البحث على الاعتراض

على مستوى مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري على كل عملية تسوية وضعية منح

العقارات من طرف الجماعات المحلية بطريقة تكتسي طابع المجاملة و بدون احترام التشريع و

التنظيم الساريين المفعول، ما يلاحظ في إجراء الاعتراض أن المشرع قد أعفى هذه الهيئات من

مشقة البحث على من قاموا بالاستيلاء على هذه الأملك نظرا لصعوبة هذه المهمة، و جعل

هؤلاء الأشخاص على التصريح عن نيتهم في التملك عن طريق إخطار هاته الهيئات و وجوب

<sup>1</sup>-التعلية رقم 4318، المؤرخة في 27/10/1998، المتعلقة بالأملك الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998، المديرية العامة لاملاك الوطنية، وزارة المالية.

الحصول على موافقتهم و إمكانية الاعتراض عليها عند حصول الاعتداء على الأملاك العقارية التابعة للدولة في حالة الشغل غير الشرعي للأملاك العقارية.

## 2. الطرد و إزالة الأشغال غير المشروعة التابعة للدولة: ويكون ذلك متى ثبت فعلا أن

شاغل العقار قد اعتدى على ملكية الدولة، كأن شغلها بدون رخصة أو بعد انقضاء أجل الرخصة يمكن للإدارة طرد الشاغل من العقار المعتدى عليه، و هذا الإجراء هو التنفيذ التلقائي و بأن تقتضي الإدارة حقوقها دون اللجوء إلى القضاء.

و لكن ما يلاحظ أن هذه الهيئات الإدارية<sup>1</sup> عند معابنتها للتعدي تحبذ إجراءات الطرد عن طريق القضاء دون اتخاذ المبادرة بالطرد، و هذا راجع لتخوفها من النتائج السلبية التي قد تنجر تعود عليها بالمسؤولية اتجاه شاغل العقار، كما يحدث وأن تقام بناءات على ملكية الدولة و هي ما تعرف بالبناءات الفوضوية، أو في حالة عدم احترام مخطط البناء بأن يعتدى على جزء من الملكية العامة من المجاورين أو إقامة بناءات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية، فقد منع المشرع إقامة بناءات بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع التي تشكل منطقة غير قابلة للتشييد، هذه الأخيرة فرضت من أجل الاستعمال و الاستغلال الأحسن لما خصصت له هذه المواقع<sup>2</sup> هنا يمكن للإدارة كذلك في حالة الضرورة دون اللجوء إلى القضاء اتخاذ قرار بإزالة الشغل غير الشرعي و تنفيذه لأن التنفيذ المباشر للهدم لا يجوز إلا

<sup>1</sup> - تعريف الهيئة الإدارية: هي هيئة تتكون من أعضاء يتم انتخابهم بطريقة ديمقراطية من الهيئة العامة للمنظمة، و تعتبر الهيئة الإدارية السلطة التنفيذية لسياسة و أهداف المنظمة، و بالرغم من اتسام كل منظمة بسمات تميزها عن المنظمات الأخرى، إلا أن مسؤوليات الهيئات الإدارية و تشكيل أعضائها تتشابه في مختلف أنواع المنظمات، ولا يوجد نموذج موحد لمهام الهيئة الإدارية أو تشكيلها أو مهام أعضائها.

<sup>2</sup> - المادة 04 من قانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 02 من قانون 05/04.

في الحالات التي ينص عليها القانون أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها و حمايتها أما في ماعدا هذه الحالات فهي ملزمة باستصدار حكم أو قرار قضائي، و لكن و كما أشرنا سابقا فإن الإدارة تلجأ غالبا إلى القضاء، هذا الأخير الذي أيد الطرح الخاص بإزالة التعدي بالطريق الإداري حيث أقر أنه يمكن للإدارة أن تلجأ إلى الهدم التلقائي للبناءات التي تخالف أحكام المادة 50 من إعمالا للمادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، فقد ورد في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 1999/09/03 تحت رقم 164638 حيث أكد أن السلطة الإدارية مؤهلة إلى هدم البناءات المشيدة على الملكية العقارية العامة دون رخصة و هذا دون اللجوء إلى القضاء.

إن أهم التعديلات التي أدخلها قانون 05/04 المؤرخ في 14 / 08 / 2004 على قانون التهيئة و التعمير هي الرقابة البعدية التي تمارسها هيئات مختصة لمراقبة مدى احترام رخصة البناء، و ذلك بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات الضرورية و الإطلاع على الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و منح أعوان البلدية المكلفين بالتعمير صفة الضبطية القضائية لمعاينة مخالفات التعمير، كما يمكنها هدم البناءات أو المنشآت المعتدى بها على ملكية الدولة دون اللجوء إلى القضاء عند عدم احترام مخطط البناء بان يعتدى على جزء من ملكية مجاورة له تابعة للأملك الوطنية، أو إقامة بناءات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية كإقامة بناء بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع، و عليه فإن قواعد التهيئة و التعمير ليس لها دور فقط

في المحافظة على النسيج العمراني و مراقبته من طرف الإدارة، و إنما هي ستوفر حماية أكثر لحق الملكية العقارية بصفة عامة و للأملاك العقارية الوطنية بصفة خاصة لأنه و في إطار الرقابة سيتم الكشف عن التعديت الواقعة على العقارات التابعة للدولة مع ضرورة القيام بالإجراءات في الحال بعد ملاحظة التعدي على الأملاك العقارية التابعة للهيئات الإدارية، و عدم التماطل و التهاون في القيام بالإجراءات التي يتطلبها القانون.

### الفرع الثاني:

#### الحماية المدنية لاكتساب الملكية العقارية.

إن المبدأ العام المتعلق بضمان حماية الملكية الخاصة و الذي تضمنه دستور 1996، تناوله بإسهاب التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

وفي هذا الإطار تم تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة<sup>2</sup> على إنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها<sup>3</sup>، غير إن شرط الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة من الناحية المدنية هو وجوب الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية.

و في هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي تدخل المشرع الجزائري بنصين شهيرين على الصعيد التطبيقي :

أ. النص الأول: هو المرسوم 352/83 المؤرخ 21/05/1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية:

<sup>1</sup> - نص قانوني أكد على حماية الملكية العقارية بوجه عام هو الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن أحكام القانون المدني المعدل و المتمم في المواد من 674 إلى 689.

<sup>2</sup> - م 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .

<sup>3</sup> - إذا كان التوجيه العقاري قد أعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة بإلغائه للأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية وارجع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين فإنه بالمقابل لهذا وضع قيود و ضوابط لهذه الملكية بحيث سمح لدولة أن تتدخل في ممارسة حق الملكية عن طريق " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية " .

والذي يسمح بفضل إجراءات بسيطة وفي أجال مقبولة بإعداد عقد شهرة يقوم مقام عقد الملكية، طبقاً للشروط التالية :

1. إن تكون المنطقة التي يطالب فيها الحائز إعداد عقد شهرة غير ممسوحة.
2. أن يكون طالب عقد الشهرة حائزاً بمفهوم نص المادة 827 وما يليها من القانون المدني.
3. أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك طبقاً للمادة 01 من المرسوم 352/83، بعبارة أخرى "عقد الشهرة يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة"، وبالتالي تستبعد الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية.

ب، **النص الثاني** : هو القانون رقم 25/90 المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري :

حيث سمحت المادة 39 منه و المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 الذي جاء تطبيقاً لها المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، "لكل شخص يحوز في أراضي الملكية الخاصة التي ليست لها عقود لمدة سنة على الأقل، بصفة هادئة، علنية و مستمرة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، ويتم تسليم هذه الشهادة من قبل رئيس البلدية حسب إجراءات وشروط محددة في هذا المرسوم التنفيذي، و هي تخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري<sup>1</sup>.

❖ وفي هذا الصدد فان الملكية العقارية تحميها الدعاوى التالية<sup>2</sup>:

### 1. دعوى الاستحقاق :

وترفع في حالة وجود منازعة للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى " دعوى الاستحقاق" مطالباً فيها بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية. فدعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير، وهي لا تسقط بمضي المدة أي بالتقادم<sup>3</sup>.

غير أن بعض الجهات القضائية تخطأ في التكييف القانوني للدعاوى التي يرفعها المالك للمطالبة باسترداد العين بعد إن حازها الغير بناء على عقد يلزمه بردها كدعوى المعير ضد

<sup>1</sup> \_ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، ص ص 109 و ما بعدها.

<sup>2</sup> \_ إذا طالب المدعي بحق عيني آخر غير تقرير حق الملكية، كحق ارتفاق او حق انتفاع فالتكييف القانوني الذي يضاف على دعوى الإقرار Action confessoire.

<sup>3</sup> Jean carbonnier , droit civil 3/les biens- presses universitaires de France, edition 1973.p87.

المستعير لرد الشيء المعار<sup>1</sup> ودعوى المؤجر ضد المستأجر لرد العين المؤجرة<sup>2</sup> بعد انقضاء مهلة الإيجار، فكل هؤلاء لا يرفعون دعوى الاستحقاق، بل "دعوى شخصية" قائمة على وجود التزامات نشأت بموجب عقد عارية أو عقد إيجار، وبالتالي لا يلتزمون بإثبات الملكية العقارية بل كل ما يطلب منهم إثبات المصدر الذي انشأ الالتزام برد الشيء.

أما إذا رفع المالك دعوى الاستحقاق فإن إثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كما توجب أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري: (يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري).

## 2. دعوى منع التعرض للملكية :

وترفع في حالة الغير و حرمانه من ممارسة سلطاته الثلاثة ( الاستعمال \_ الاستغلال \_ التصرف) على ملكيته، كمحاولة شخص منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها<sup>3</sup>.

كما يجب الإشارة إلى مسألة هامة يتكرر وقوعها يوميا عبر صفحات الجرائد، حيث ينشر المواطنون إعلانات تتضمن اعتراضات موجهة إلى السادة الموثقين والمحافظين العقاريين

<sup>1</sup> \_قرار 180/020 مؤرخ في 13/07/1999، م ق 1999، ع 01، ص 137: (متى كان من الثابت- في قضية الحال- أن قضاة الموضوع لما ألزمو الطاعنين بإثبات صفتهم كمالكين مع أن العارية يمكن أثباتها بكل الوسائل القانونية ولا تستلزم أن يكون المعير مالكا للعين المعارة، فإنهم يكونون قد تطرقوا لدعوى الملكية وبالتالي فإنهم اخطئوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم لنقض).

<sup>2</sup> \_قرار رقم 146/425 مؤرخ في 07/01/1997، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، 1999، ص 102: (عن الوجه المأخوذ من خرق المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية بدعوى أن المطعون ضدهما لم يقدم عقد ملكيتهما واكتفيا بالاعتماد على قسمة أموال أبيهما في حياته و على اتفاقية تتضمن تصفية ارث مسبق وهذه الاتفاقية باطلة فكان المطعون ضدهما منعدمي الصفة. لكن حيث أن الطاعن مجرد مستأجر للمحل التجاري المتنازع فيه وبالتالي لا يمكن له أن يناقش سند ملكية العقار أين يوجد وكذا القسمة الواقعة بين الورثة).

<sup>3</sup> \_قرار رقم 52/039 مؤرخ في 05/04/1989، م ق 1990، عدد 03، ص 44: (من المقرر قانونا أن المحاكم القضائية الخاصة بالقانون العام. وهي تفصل في جميع القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية التي تختص بها محليا، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون).

وجميع الإدارات تدعوهم إلى عدم إبرام أو شهر أي عقد معين بحجة انه محل نزاع أمام الساحة القضائية<sup>1</sup>.

وعليه فان حق التصرف في الملكية العقارية هو حق دستوري, والحالة الوحيدة في القانون الجزائري التي توقف تنفيذ العقد الرسمي هي حالة الطعن فيه بالتزوير بإحدى الطريقتين<sup>2</sup>:  
أ- دعوى التزوير الأصلية.

ب- دعوى التزوير الفرعية<sup>3</sup> وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني : ( يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة و ورثتهم وذوي الشأن، غير انه في حالة شكوى بسبب التزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج مؤقتا بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير, يمكن للمحاكم، حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا ).

وعليه فأن ما يقوم به بعض المواطنين من اعتراضات عبر أعمدة الجرائد تشير إلى منع الموثق من تحرير أي عقد ناقل للملكية على العقار محل الاعتراض والمحافظ العقاري من شهره، تعد اعتراضات غير قانونية ومنعدمة الأساس.

كما أن بعض ورؤساء المحاكم الجالسين للفصل في القضايا الاستعجالية الذين يقومون برفع هذه الاعتراضات بمناسبة التماسهم من قبل المعارض ضدهم، فأن أوامرهم الاستعجالية تعد بدون موضوع، مادام أن الاعتراض المزعوم رفعه ليس له أي اثر موقف للتصرف في الملكية ومن ثمة إمكانية الموثق من تحرير العقد و المحافظة العقارية من شهره بالمحافظة العقارية.

ولنا كمثال حي على هذا الفهم ما قضت به المحكمة الاستعجالية لبرج بوعريريج في القضية رقم 2001/464 2001/03/31 بتاريخ المنشور منطوقها بجريدة الخبر ليوم 2001/5/17

<sup>1</sup> مجلة الموثق , ع الأول ,ماي و جوان 2001, ص ص 47,48 حيث قام الأستاذ الموثق علاوة بوتغرار برصد هذه الظاهرة و أعطى حكم قانوني فيها.

<sup>2</sup> \_المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21ماي 1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ,نص في المادة 8 منه بأنه في حالة الاعتراض على صفة المالك أمام مكتب التوثيق فعلى الموثق أي يتوقف عن إتمام إجراءات العقد ويحيل الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعاتهم.

<sup>3</sup> \_ وضح القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 11/07/2000 تحت رقم 678 242 , م ق 2001, ع 01,ص 196, 197 الفرق بين دعوى التزوير الأصلية و الفرعية : (حيث أن دعوى التزوير الفرعية هي إجراء يلجئ إليه أثناء الدعوى لدحض وثيقة لعدم صحتها أو تزويرها .

"أمرت المحكمة حال نظرها في القضايا الاستعجالية علنيا حضوريا ابتدائيا برفع الاعتراض المنشور بجريدة الخبر عن كل عملية بيع للمدعي ب م مع الأمر بنشر هذا الأمر على العمود بالجريدة".

### 3. 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 ارض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك.

#### المطلب الثاني:

#### الحماية الجزائية لاكتساب الملكية العقارية.

حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري<sup>1</sup> يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة، لان المساس بحق الملكية يخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية، وقد أورد قانون العقوبات الكثير من النصوص التي تقرر هذه الحماية،<sup>2</sup> كما تناولت بعض أحكام القوانين الخاصة الكثير من الجرائم الماسة بالعقار،<sup>3</sup> و الهدف من سن كل هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالفة.

و بالتالي فان ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية، مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير، كما جاءت المادة 386 من قانون العقوبات

<sup>1</sup> \_ عبد الرحمن بربارة، الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، كلية الحقوق، 2000/1999.

<sup>2</sup> \_ م 295 الخاصة بجنحة اقتحام حرمة منزل ، 406 و 407 جنحة التخريب العمدى للعقارات، م 455 إتلاف و تخريب الطرق العمومية، م 5/441 مكرر إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ لاحتياطات ...الخ

<sup>3</sup> \_ مثل م 77 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهينة و التعمير، م 36 من القانون رقم 10/91 المعدل و المتمم المتعلق بقانون الأوقاف، م 50 من المرسوم التشريعي رقم 09/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة الهندسة المعماري...الخ.

صريحة في كفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية لكونها الجريمة الوحيدة التي يشترط لقيامها سلب الملكية العقارية من صاحبها.

### أولاً. العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية :

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة و الخاصة، و نعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام، وهي الركن المادي، الركن المعنوي و الركن الشرعي، وبالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترط القانون في المادة 386 من قانون العقوبات عنصرين آخرين تنفرد بهما هذه الجريمة و هما:

.انتزاع عقار مملوك للغير.

.اقتران الانتزاع بالخلسة أو التندليس<sup>1</sup>.

### 1. انتزاع عقار مملوك للغير:

أ. انتزاع عقار: يستفاد من لفظ " انتزاع" قيام الفاعل بسلوك ايجابي وهو النزاع أو الانتزاع أي أخذ بعنف وبدون رضا المالك، وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار المتعدي عليه إلى من قام بفعل الانتزاع، ولا يكفي مثلاً مجرد المرور على الأرض أو دخول المنزل ثم مغادرته، بل يجب لتحقيق الجريمة أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير.

والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم " خلسة" أو بغير رضا مالك العقار، كما يجب أن يكون محل الانتزاع أو التعدي واقعا على عقار، ويستوي أن يكون العقار أرضاً و لا فرق أن تكون الأرض قد أعدت للزراعة أو البناء أو مبنى كمسكن أو مصنع... الخ. وعليه تستبعد المنقولات بمختلف أنواعها.

ولا يختلف الأمر إن كانت الملكية العقار المنزوع تابعة للأشخاص الطبيعية أو للأشخاص المعنوية عامة كانت أو خاصة، إذ يكفي إن يتم الاعتداء على عقار.

### ب. أن يكون العقار مملوكاً للغير:

كما يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكاً للغير بمقتضى سند من السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية و هو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 919 75 المؤرخ في 1991/11/05، م ق 1993، ع 01، ص 214:

<sup>1</sup> \_ قرار رقم 52 971 مؤرخ في 1989/01/17، م ق، ع 03، 1991، ص 23: " من المقرر قانون ان جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان التالية: نزاع عقار مملوك للغير، وارتكاب الفعل خلسة او بطريق التندليس".

" إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين " في قضية الحال " بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون"

2. اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس:

#### أ. مفهوم الخلسة و التدليس:

أ. 1 الخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه، بمعنى آخر سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته.

أ. 2 التدليس هو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك<sup>1</sup>.

#### ب. موقف الاجتهاد القضائي:

أن غياب تعريف دقيق لمصطلحي الخلسة و التدليس من الناحية الفقهية جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد في تحديد مفهوم هذين المصطلحين.

إذ جاء في حيثيات القرار الصادر بتاريخ 17/01/1989<sup>2</sup>:

" حيث انه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة 386 من قانون

العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة وبطريق التدليس وهذا خاصة وان المادة 386 من قانون العقوبات 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 و موضوع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة".

و في قرار آخر عرفت المحكمة العليا التدليس<sup>3</sup> بأنه:

" حيث أن التدليس، العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات، يعني

إعادة شغل ملكية الغير، بعد إخلائها، وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ".

يستفاد من قرارات المحكمة العليا المشار إليها أعلاه أن مفهوم عنصري الخلسة و التدليس في جنحة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من قانون العقوبات.

<sup>1</sup> \_ قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986.

<sup>2</sup> \_ قرار رقم 971 52 مؤرخ في 17/01/1989، م ق 1991، ع 03، ص 263.

<sup>3</sup> \_ قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986، مشار إليه في كتاب يوسف دلا ندة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، دار الشهاب، ص 196.

### 3. ضرورة استصدار حكم بالإخلاء:

يجب استصدار حكم من القاضي العقاري يقضي بطرد المتعدي من العقار محل المطالبة القضائية وصورته نهائيا أي قابل للتفنيذ الجبري.

وهو ما أشارت إليه العليا في القرار رقم 75 الصادر بتاريخ 15/02/1983:

" حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات التي أشار إليها القرار وطبقها على الطاعن تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء عقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإدارته رغم صدور أحكام نهائية و تنفيذها عليه من طرف المنفذ الشرعي".

### 4. إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ:

لا يكفي استصدار حكم من القاضي العقاري يقضي بطرد المتعدي من العقار محل المطالبة القضائية وصورته نهائيا بل يجب القيام بتبليغ و تنفيذ هذا الحكم، ويقتضي ذلك توفر مايلي<sup>1</sup>:

- أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل.
- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة.
- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا.

فان لم يستجيب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة وباعت كل المحاولات الودية بالفشل، يلجا إلى التنفيذ الجبري بواسطة استعمال القوة العمومية من اجل تمكين المحكوم لصالحه من المتنازع عليها.

### أ. أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل:

وهو المحضر القضائي طبقا للمادة 05 من القانون رقم 03/91 في 08/01/1991

المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>2</sup> والتي جاء فيها: " المحضر ضابط عمومي يتولى تبليغ المحررات والإعلانات القضائية والإشعارات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات عندما لا ينص القانون على خلاف ذلك.

<sup>1</sup> \_ عبد الرحمان بربارة، قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986، مشار إليه في كتاب يوسف دلانة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، دار الشهاب، ص 196.

<sup>2</sup> \_ ج ر ، ع 02، س 1991.

كما يقوم المحضر بتنفيذ الأحكام القضائية في كل المجالات ما عدا المجال الجزائي وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي".

**ب. أن يتم التبليغ بصورة صحيحة:**

يجب أن يتم التبليغ وفقا للقواعد و الأصول المنصوص عليها قانونا, وذلك بتسليم نسخة من السند المراد تبليغه إلى الخصم<sup>1</sup> المطلوب تبليغه ويؤشر في آخر المحضر "مخاطب إياه شخصيا" ا والى احد أقاربه أو تابعة أو البوابين أو أي شخص يقيم بالمنزل نفسه و يذكر "مخاطبا فلان".

وعند انقضاء مهلة العشرين يوما المحددة بالمادتين 330 و 332 من قانون الإجراءات المدنية تبدأ مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري ويعتمد المحضر القضائي أثناء مرحلة مقدمات التنفيذ على الصورة التنفيذية للحكم المذيلة بالصيغة التنفيذية<sup>2</sup>.

**ج. أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا:**

جرى العمل في قضايا الطرد بان لا يلجا المحضر القضائي إلى إجراءات التنفيذ الجبري إلا إذا باءت المحاولات الودية بالفشل، فبعد انقضاء المهلة المحددة يقوم المحضر بإجراء محاولة طرد ضد المحكوم عليه، فإذا استجاب يحزر محضر يثبت عملية الطرد، أما في حالة رفض الإخلاء فيحزر " محضر عدم جدوى محاولة الطرد".

و يجوز للمحضر القضائي أن يقوم بمحاولة طرد ثانية إذا رجح كفة استجابة المنفذ عليه دفعا للجوء إلى القوة العمومية التي تعد الوسيلة الأخيرة و اللازمة لتنفيذ الحكم المتضمن إخلاء الأماكن.

وفي هذه الحالة يلجا المحضر القضائي وفقا للمادة 324 من قانون الإجراءات المدنية إلى إشعار الوالي المختص محليا تحت إشراف سيد وكيل الجمهورية بأنه سيقوم بتنفيذ حكم الإخلاء كما يلتمس من وكيل الجمهورية بواسطة إرسالية موازية بالمساعدة اللازمة عن طريق تسخير القوة العمومية، وفي اليوم المحدد، وبحضور المحضر و المحكوم لصالحه يتم التنفيذ.

<sup>1</sup> \_ قرار رقم 63 786 مؤرخ 1990/09/23، م ق 1991، ع 03، ص 110.

قرار رقم 914 54 مؤرخ في 1989/ 05/14، م ق 1994، ع 01، ص 134 . 137 .

<sup>2</sup> \_ م 320 من قانون الإجراءات المدنية.

وإذا تعلق الأمر بقطعه ارض فلاحيه أو معدة للبناء يحرر المحضر القضائي محضر تنزيل بعد طرد، أما بالنسبة للسكنات فيحرر محضر طرد مع تسليم المفاتيح بعد التأكد من إخلاء العين.

أما إذا كان المحكوم عليه غائباً فتطبق بشأنه أحكام المادة 342 من قانون الإجراءات المدنية ويحرر محضر فتح باب المسكن و حصر الأشياء مع تسليم المفاتيح.<sup>1</sup>

**د. عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها :**

لا تنشأ جريمة التعدي على الملكية العقارية إذا تم انتزاع عقار مملوك للغير دون توافر عنصرى الخلسة و التدليس وفق منظور المحكمة العليا.

بحيث يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة لان الاجتهاد الثابت اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعدما صدر حكم بإخلائها وكذا تبليغ هذا الحكم والتنفيذ، وبعد ذلك يقوم المحكوم عليه من جديد لشغل الأماكن التي طرد منها.<sup>2</sup> خلاصة القول بالنسبة لهذه المسألة هو أن المحكمة العليا وان حاولت تفسير بشكل واضح حول مفهوم الخلسة و التدليس إلا أنها لم تستقر بشكل واضح حول مفهوم كل واحد منهما، فهي تارة تفسر الخلسة بما تفسر به التدليس، وتارة تحاول التفرقة بينهما وتعطي لكل منهما معنى خاص.

كما أن تفسيرها للتدليس مبالغ فيه ذلك أن هذا التفسير لا يمنح الحماية اللازمة التي جاءت من اجلها المادة 386 من قانون العقوبات، فمن احتل عقار بدون وجه حق لأول مرة يعد مرتكباً لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية، وكأن بها تحمي المعتدي على الملكية العقارية.<sup>3</sup>

و الحقيقة أن هذا التفسير له ما يبرره من الناحية الواقعية، ذلك أن حماية الملكية العقارية يصطدم في بلادنا بواقع مكرس عن الحقبة الاستعمارية وهو أن السندات التي بحوزة الأفراد

<sup>1</sup> \_ عبد الرحمان ، م 320 من قانون الإجراءات المدنية، ص 88.

<sup>2</sup> \_ قرار رقم 448 مؤرخ في 15/05/1990: " يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض ونفذت عليهم الأحكام و القرارات و طردوا من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال و احتلوا الأرض و تصرفوا في محاصيلها"

<sup>3</sup> \_ الفاضل خمار، قرار رقم 448 مؤرخ في 15/05/1990: " يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض ونفذت عليهم الأحكام و القرارات و طردوا من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال و احتلوا الأرض و تصرفوا في محاصيلها"، ص 14.

شاكلة كبيرة منها لا تتوافر فيها مواصفات العقود الناقلة للملكية فقد تجد عقد الملكية لا يشير إلى المساحة أو يشير إلى المعالم الحدودية أو اسم القطعة... وهو ما جعل المحكمة العليا تصرف الأطراف إلى التقاضي أمام المحاكم المدنية لتثبيت حق الملكية و استصدار حكم بالإخلاء كون أن القاضي المدني هو الشخص المؤهل قانونا لمراقبة هذه السندات ومدى حجيتها في الإثبات.

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي يركز عليها اقتصاد الدول فكانت ولا تزال مصدر اغلب الصراعات و النزاعات بين الأفراد عبر مختلف العصور و الأزمنة ولعل هذه الأهمية تتجلى من خلال حمايتها بموجب المواثيق الدولية للإعلان العالمي لحقوق الإنسان و الدساتير الدولية، كما أن اغلب تشريعات الدول سنت قواعد لحماية هذه الملكية سواء كانت عامة أو فردية، والمشعر الجزائري شأنه شأن البقية فعبر ترسانة من القوانين أولها و اسمها الدستور كفل حماية خاصة و متميزة لحق الملكية العقارية.

وبعد ما منح الإدارة صلاحيات عامة وموسعة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة بصفة عامة باعتبارها طرق استثنائية وجبرية لكسب الملكية ضمنا لاستمرارية المرفق العام و عدم عرقلة إلا أنه يمنع استعمالها إلا بهدف تحقيق المنفعة العامة فكرس بالمقارنة نصوص عديدة لحماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد ومنع تعسف الإدارة في ذلك إضرار بالمالكين. نفس الحماية حظيت بها الأملاك العقارية الوطنية من تعديات الأفراد المختلفة و المتواصلة، فقد سن المشعر لها عدة قوانين كقانون الأملاك الوطنية وهو قانون 30/90 الذي عرف تعديلا بالقانون 14/08 الذي أكد على المبادئ القانونية التي تحكم الأملاك الوطنية وكذا اقر أساليب وقائية أو علاجية تمنع التعدي بالإضافة إلى المادة 386 من قانون العقوبات والتي تعتبر المبدأ العام التي تسند إليه مختلف الجرائم الواقعة على العقار والسياس العام لحماية الملكية العقارية إلا أن ما يتم استخلاصه هو انه بالرغم من وجود العديد من النصوص القانونية المكفولة دستوريا لتقديس و حماية الملكية إلا أن هذه الأخيرة لازالت تعرف تطورا في مستوى جسامته الاعتداء، فوقف الاعتداء على الملكية العقارية يجب أن يكون دون غموض أو قصور يشوب النصوص من اجل تحصين و تعزيز الأمن العقاري بما يكفل استقرار المعاملات العقارية.

## القوانين :

1. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
2. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
3. قانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 02 من قانون 05/04.
4. القانون رقم 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
5. القانون رقم 10/91 المعدل و المتمم المتعلق بقانون الأوقاف.
6. قانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 /12 /2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

7. قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن ق الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية ر. 21.الصادرة، 23أفريل 2008.

## الأوامر :

1. الأمر 20/62 الصادر بتاريخ 24/08/1962، الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1962.
2. الأمر 102/66 المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة و الذي نص في مادته الأولى " لتنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات الشاغرة إلى الدولة".
3. الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية وارجع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين.
4. الأمر 26 /74 المؤرخ في 20/02/1974 و المراسيم التطبيقية له المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية الصالح البلديات.
5. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن أحكام القانون المدني المعدل و المتمم في المواد من 674 إلى 689.
6. الأمر 73 /91 المتضمن الثورة الزراعية المؤرخة في 18/11/1991 منح حق الملكية على العقارات الفلاحة الدولية بعد تجريدها من مالكيها بقوة القانون.

7. الأمر رقم 95 / 24 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بحماية الأملاك العمومية و امن الأشخاص فيها .

### المراسيم التشريعية:

1. المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
2. المرسوم رقم 352/ 83 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 ألغي بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
3. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
4. المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 93 . 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
5. المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 93 . 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
6. المرسوم التنفيذي 186/93 عدلت بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 248/05.
7. المرسوم التشريعي رقم 09/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة الهندسة المعماري.

### القرارات الوزارية:

1. قرار رقم 279، مؤرخ في 13/05/1986، مشار إليه في كتاب يوسف دلا ندة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، دار الشهاب.
2. قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986.
3. قرار رقم 52/971 مؤرخ في 17/01/1989، م ق، عدد 03 1991، ص 23.
4. قرار رقم 52/039 مؤرخ في 05/04/1989، م ق 1990، عدد 03.

5. قرار رقم 54/914 مؤرخ في 14/05/1989، م ق 1994، عدد 01.
6. قرار رقم 52/971 مؤرخ في 17/01/1989، م ق 1991، عدد 03.
7. قرار رقم 63 786 مؤرخ 23/09/1990، م ق 1991، عدد 03.
8. قرار رقم 146/425 مؤرخ في 07/01/1997، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، 1999.
9. قرار 180/020 مؤرخ في 13/07/1999، م ق 1999، عدد 01.
10. القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 11/07/2000 تحت رقم 678 242، م ق 2001، عدد 01.

#### المؤلفات العامة :

1. أحمد رحمانى، محاضرات في القانون العام، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
2. حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، 2004، مصر.

3. علي جمال، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع و اجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005.
4. علي جمال، أنواع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع و الاجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسة قانونية، جامعة أبو بكر القايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005.

#### المؤلفات الخاصة :

1. أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث ، بدون سنة.
2. بوصوف موسي، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، لسنة 2002.
3. حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2001 .

4. رشيد شميثم التعسف في استعمال الملكية العقارية - دراسة مقارنة بين القانون الوضعي،  
الشريعة الإسلامية، بدون دار النشر.
5. عبد الرحمان بريارة، قرار رقم 279 مؤرخ في 13/05/1986، مشار إليه في كتاب  
يوسف دلاندة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، دار الشهاب.
6. عبد الحكم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الفكر العربي ،1992.
7. عبد الرحمن بريارة، الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة  
البلدية، كلية الحقوق، 2000/1999.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع  
الجزائري دار هومة ، 2002.
9. علي خطار شنتاوي، موسوعة القضاء الإداري . الجزء الأول . دار الثقافة للنشر و  
التوزيع، سنة 2004.
10. عوابدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 2004.
11. عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، 2006.
12. علي سعد عمران، القضاء الإداري، دار الرضوان للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة  
الأولى، 2016 .
13. لحسن بن شيخ ات ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الأول، سنة  
2004.

#### الجرائد و المجلات:

1. الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1963.
2. الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1963 و المعدلة بالجريدة رقم 34 لسنة 1963 .
3. الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1966.
4. الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971.

5. الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
6. جريد رسمية عدد 02 سنة 1991.
7. الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 .
8. الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993.
9. مجلة الموثق، العدد الأول، ماي و جوان 2001، ص 47،48 حيث قام الأستاذ الموثق علاوة بوتغرار برصد هذه الظاهرة و أعطى حكم قانوني فيها.

المراجع بالفرنسية :

1. Jean carbonnier, droit civil 3/les biens– presses universitaires de France, édition 1973.
2. Charles Debbasch, Contentieux administratifs, précis Dalloz, 1975.

4	..... قائمة المختصرات.
5	..... مقدمة.
8	..... الفصل الأول: تعدي الإدارة على الملكية العقارية.
9	..... المبحث الأول: مظاهر التعدي على الملكية العقارية.
9	..... المطلب الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة غير المشروع.
11	..... الفرع الأول: السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة.
15	..... الفرع الثاني: الإجراءات الواجب على الإدارة مراعاتها لنزع الملكية و التعويض ....
17	..... المطلب الثاني: الاستيلاء و الشغل غير المشروعين.
17	..... الفرع الأول: الاستيلاء غير المشروع.
21	..... الفرع الثاني: الشغل غير المشروع.
23	..... المبحث الثاني: أنواع الدعاوى الناشئة عن التعدي.
23	..... المطلب الأول: دعوى استرجاع الملكية.
26	..... المطلب الثاني: دعوى الإلغاء و التعويض.
26	..... الفرع الأول: دعوى الإلغاء.
30	..... الفرع الثاني: دعوى التعويض.
35	..... الفصل الثاني: تعدي الأفراد على الملكية العقارية.
37	..... المبحث الأول: أسباب تفشي ظاهرة تعدي الأفراد على الملكية العقارية.
37	..... المطلب الأول: الأسباب الأمنية و الاجتماعية.
37	..... الفرع الأول: أسباب الأمنية.
38	..... الفرع الثاني: أسباب الاجتماعية.
40	..... المطلب الثاني: الأسباب الإدارية.
43	..... المبحث الثاني : آليات الحماية التشريعية للملكية العقارية.
43	..... المطلب الأول: الحماية الإدارية و المدنية.
44	..... الفرع الأول: الحماية الإدارية لاكتساب الملكية العقارية.
61	..... الفرع الثاني: الحماية المدنية لاكتساب الملكية العقارية.

65	المطلب الثاني: الحماية الجزائية لاكتساب الملكية العقارية.....
72	الخاتمة.....
73	قائمة المراجع.....
78	الفهرس.....

## ملخص مذكرة الماستر

حق الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي شملت عناية مختلف التشريعات التي يتمتع بها للقدسية مقارنة بباقي الحقوق الأخرى وعلى الرغم مما حظيت به لضمان ممارستها في إطار القانون إلا إن ذلك لم يمنع من حصول التعدي عليها بحيث عرفت المحاكم ولا زالت تعرف تنوع النزاعات العقارية وتنوع في الوقت نفسه الأسباب التي خلقت هذا للتعدي الأمر الذي حتم على المشرع الجزائري وضع نصوص قانونية لمعالجة هذا الاعتداء بغية تحقيق الحماية العقارية والحفاظ على النظام العام للدولة.

الكلمات المفتاحية:

1/ الملكية العقارية. 2/ الحقوق العينية. 3/ نصوص قانونية. 4/ الاعتداء. 5/ النظام العام. 6/ الحماية العقارية.

## Abstract of Master's Thesis

The right of real estate is one of the most important rights in kind, which included the various legislations that it enjoys of sanctity compared to the rest of the other rights, and despite what it was granted to ensure its exercise within the framework of the law, this did not prevent the infringement of it, as the courts knew and still know the diversity of real estate disputes and the diversity of the time. The same reasons that created this infringement, which made it imperative for the Algerian legislator to develop legal texts to address this abuse in order to achieve real estate protection and preserve the public order of the state.

Keywords:

**1/** real estate. **2/** real rights. **3/** legal texts. **4/** assault. **5/** General system. **6/** real estate protection.