

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الحماية القانونية للأموال العقارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالب :

- زريفي محمد

- بحري العيد

أعضاء لجنة المناقشة

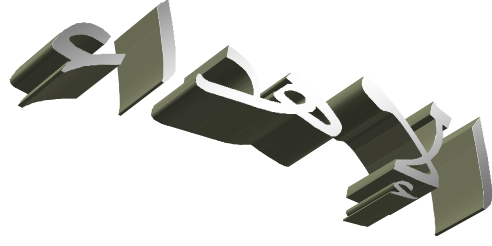
الأستاذ..... بلينة محمدرئيسا

الأستاذ زريفي محمد مشرفا مقررا

الأستاذ..... زاوي عبد اللطيفمناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/07./03

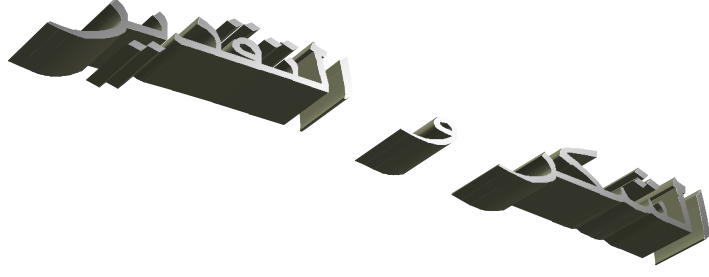


يشرفني ان اهدي هذا العمل المتواضع إلى:

روح والدي المرحوم وإلى الوالدة الحنونة أطال الله عمرها وإلى روح
زوجة الأب رحمها الله .

دون ان انسى:

عائتي الصغير المتكونة من الزوجة الكريمة وكل أولادي وخصص
بالذكر ابنتي الوحيدة فاطمة الزهراء وابني الأصغر ارسلان
وحفيدي الوحيد محمد آدم .



أتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير إلى أستاذي الكريم

" محمد زريقي لما قدمه لي من توجيهات ، ونصائحك من خلال

إشرافه على إعداد هذا العمل المتواضع والشكر موصول إلى أساتذتي

الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة دون ان انسى كل أساتذة الكلية الذين

ساندوني وانا في هذا السن على الاندماج في الحياة الجامعية .

مقدمة

أن للعقار أهمية كبيرة في حياتنا كبشر، وأن طريقة استغلاله حيوية وهي قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل و تؤثر أساسا على مستقبلها خاصة إذا علمنا أن قيمة العقار في تزايد مستمر، ينشغل الكافة كتسابه، انه ثروة والحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه، وهذا ما دفع الجميع الى صراع محموم للسيطرة على هذا الكنز و حين أقول الجميع فهذا يعني الجميع " شعوب قبائل حكومات أفراد وزد على ذات الخط من تشاء و حرج ". و عليه فقد سعت التشريعات على تنظيم العلاقة الحاكمة في هذا التعامل، سواء كانت هذه التشريعات سماوية أو وضعية بينت كيفية اكتسابه، وكيفية استغلاله وكيفية انتقاله وقبل كل هذا تعريفه. و إذا كان موضوع بحثنا هذا هو " الحماية القانونية لحق الملكية العقارية في التشريع الجزائري" فإن المشرع الجزائري عرف العقار "بأنه كل شيء مستقر يحيزه و ثابت فيه و يمكن نقله منه دون تلف" و يعتبر ما

هو عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. و قد عرفته عدة تشريعات و مجموعة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى مجالاته تتضمن بصفة عامة، تحديد قواعد استعماله واستغلاله و التصرف فيه و إثبات الحقوق العينية الواردة عليه و كيفية حمايته بهدف منع انتشار الفوضى في المعاملات، مما يخلق بالضرورة وجود منازعات عقارية ..

و تجدر الإشارة في هذا السياق بأن تطور قواعد تملك العقار و حيازة الارض تتماشى مع تطور المجتمعات والتي وضعت تشريعات خاصة تسيير حركية الملكية العقارية، فإذا كان حق الملكية من الحقوق الاساسية، فإن هذا يعكس المنظومة السياسية و اقتصادية في البلاد، وفي أي زمان، وهذا ما يضيفي على العقار أهمية، إذ أنه يرمز للقيمة القيمة في حسابات الاقتصاديين مما يحث القانونيين لوضع إطار قانوني يحمي المجتمع من أي صراع. ولقد عرف المشرع الجزائري حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني بنصه على " أن الملكية هي حق التمتع و التصرف في الاشياء بشرط أن يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الانظمة ". و بنص المادة المذكورة نلاحظ أن المشرع الجزائري ذهب إلى ما ذهب إليه الفقهاء حين حدد عناصر هذا الحق في ثلاثة عناصر وهي حق الاستعمال، وحق

الاستغلال، وحق التصرف. كما تجب الإشارة أن حق الملكية حق دائم، ومعنى هذا أن هذا الحق يفقد بالتترك أو الإهمال، فهو ينقضي مادام الشيء موضوع الملكية قائماً. وعليه فإنه يمكن القول بأن حق الملكية العقارية إنما هو حق دائم، لأنه من الأشياء التي لا تفتنى حتى لو تهدم البناء. فإذا اتفقنا بأن العقار كنز وقيمة مادية و مقياس للثروة عند الكثير، فما هي الاجراءات و الاطر القانونية التي تحمي المالك من التعدي على هذا الحق؟ وهل حصن المشرع الجزائري هذه الثروة وصاحبها من التعدي تحت أي مسمى كان؟

و لاجابة عن هذا السؤال شرعنا في هذا البحث القانوني عسانا نوفق بالقدر المتاح بما لدينا من قوانين قد تيسر لصاحب حق الملكية معرفة حقه من خلال النصوص التشريعية الجزائرية و كيفية استرجاعه عن طريق القضاء لو تم التعدي على هذا الحق. ولكن عدم إحاطة معظم الناس بالمعرفة القانونية و التي من خلالها يمكنهم صيانة حقهم من التعدي، أو الاخذ بالاجراءات التي تمكنهم من استرجاعه إذا ما تم التعدي عليه يدفع في كثير من المرات من ضياع هذه الحقوق كالجهد كالمجهل مثلا بالجهة المختصة التي ترفع أمامها الدعاوى و الاجال القانونية المتعلقة بـرفع الدعوى و المدد الخاصة بسقوط الدعوى أو سقوط الحق في حد ذاته. و كإسهام مني رأيت أن أبحث في هذا الموضوع لعلي أيسر قدر من الامكان لمن يريد أن يبحث في هذا الموضوع ولمن له مصلحة في معرفة حقه أو كيفية استرجاعه.

وتجدر الإشارة إلى أنني سعيت إلى هذا الموضوع تحت دافعين، دافع موضوعي و الآخر شخصي. أما الدافع الموضوعي هو أنه يوجد في المنظومة القانونية الجزائرية تشبع في القوانين قد تتعارض مع بعضها البعض و هذا أمر طبيعي إذا ما أرجعناها إلى سياقها التاريخي و الذي كان عنوانه التحول من نظام سياسي يؤمن باشتراكية كآلية اقتصادية إلى نظام سياسي ليبرالي الذي يسخر له جميع أجهزة الدولة تحت شرعية القوانين المسنونة لذات الغرض.

أما الدافع الشخصي هو محاولتي جمع أكثر قدر ممكن من القوانين الخاصة بحماية حق الملكية لوضعها أمام الباحث و كإسهام مني في إثراء المكتبة القانونية إنشاء . و عليه يجب

إشارة إلى أنه مهما تكن اجراءات تال شريعية القانونية لحماية حق الملكية العقارية صارمة فإن هذا يمنع من وجود

اعتداء على هذا الحق بطريقة أو بأخرى، الشيء الذي يدفع إلى إيجاد إجراءات لرد اعتداء عن طريق قواعد علاجية من شأنها أن تقوم على استرجاع صاحب الحق لحقه، وهذا ما يجعل إجراءات الحماية المعدة في هذا الشأن تتداخل بين ما هو قانوني و ما هو تقني . و ذلك لتحقيق غاية العدالة المنشودة و حتى تسود الفوضى و قانون الغاب وكي لا يسعى الكل من استرجاع ما فقد أو يعتقد أنه صاحب الحق فيه والاختذ القوة هي الفاصل بينه وبين خصمه . و توطئة لما تم ذكره سالفاً،

نجد أنفسنا في هذه الدراسة القانونية امام دراسة وصفية و تحليلية للقواعد القانونية التي شرعت من أجل الحماية القانونية لحق الملكية العقارية، ساعين من خلال هذه الدراسة إلى تبيان ما تحمله في طياتها من غموض في النصوص، وفي التفسير وكذا التطبيق على المستوى القضائي . و السبيل القانوني السليم يدفع بنا إلى دراسة هذا الموضوع بصفة منهجية (تحليلية، ووصفية) تقضي إظهار القوانين المسنة في حماية هذا الحق، حق الملكية العقارية تشريعياً، خاصة أن الغاية القانونية هي وقاية أي حق من اعتداء ، و إذا وقع اعتداء يجب معالجته و يكون ذلك إ بقواعد ردعية قانونية غايتها إرجاع الحق لاصحابه و يتسنى لنا ذلك بصفة جامعة مانعة إذا درسنا موضوع الحماية من الجانب المدني والجزائي ودور الادارة في حماية حق الملكية العقارية من الجانب المدني دور القضاء في مجال حماية حق الملكية العقارية. من الجانب الجزائي الردعي وهذا كله يحيلنا إلى السؤال المحوري " هل المنظومة القانونية الجزائرية تحمي حق الملكية العقارية؟

وبصفة أخرى " الى أي مدى يحمي المشرع الجزائري الملكية العقارية "؟

ولقد قسم هذا البحث إلى فصلين، سنتناول في الفصل الاول دور التشريع في حماية الملكية العقارية من الجانب المدني، اما في الفصل الثاني فنعالج فيه دور جهاز القضاء في منع التعدي على الملكية العقارية اي الجانب الجزائي.

الفصل الأول

المبحث الاول : منازعات إثبات و نقل الملكية العقارية الخاصة

لقد شكلت مسألة إثبات الملكية العقارية و نقلها صعوبة كبيرة بسبب مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها هذه الأخيرة من جهة ، إضافة إلى النصوص التي تحكمها من جهة أخرى ، لتتضارب هذه الأخيرة فيما بينها. و لقد كان لنظام الشهر العقاري الأهمية في استقرار المعاملات العقارية ، و تطهير الملكية العقارية ، و لكون هذا النظام يعرف ازدواجية جعلت الأفراد يسعون جاهدين بهدف حماية حقوقهم إلى تسجيل تصرفاتهم الواردة على العقارات . و من هذا المنطلق ، فماذا نقصد بالشهر العقاري بنظاميه العيني والشخصي؟ وما هي انعكاسات النظام المتبنى من طرف المشرع الجزائري على سندات إثبات الملكية العقارية ؟ و ما هي مراحل نقل الملكية العقارية ؟ كل هذه التساؤلات سيتم الإجابة عنها في ثلاثة مطالب على التوالي:

المطلب الاول : نظاما الشهر العقاري

يقصد بالشهر العقاري في نظاميه ، إعلان الغير أن عقارا ما ملك لشخص معين ، فهو بذلك طريق للعلائية اتجاه الكافة عن كل ما يخص التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية أصلية كانت أم تبعية ، فالغاية منه هو إحاطة الكافة و خاصة من له مصلحة في الاطلاع على الوضع القانوني للعقار ، و الحقوق التي ترد عليه. لذلك فالشهر إجراء دقيق و منظم غايته تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية ، فتشهر الحقوق العقارية الأصلية كحق الملكية و ما يتفرع عنها من حقوق (حق ارتفاق ، حق انتفاع) بالتسجيل . وهو المصطلح الأكثر تداولاً في التشريعات العربية كلبنان ، مصر ، و سنمير في ذلك الشهر عن التسجيل الذي نقصد به إجراء تحصيل الضريبة. و لشهر التصرفات العقارية يوجد نظامان أساسيان في العالم هما : نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، فما المقصود بكل منهما ؟ و ما هو النظام المتبنى من طرف المشرع الجزائري ؟

الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي

سوف نتعرض في هذا الفرع إلى مفهوم النظام ، مميزاته ، تقديره على ضوء القانون أو التشريع العقاري الجزائري.

أولا : ماهية نظام الشهر الشخصي

وهو أول نظام في الظهور أخذت به فرنسا إلى غاية صدور مرسوم 4 جانفي 1955 أين لم يأخذ فيه المشرع الفرنسي في شهر التصرفات العقارية إلا بنظام الشهر الشخصي حيث كانت العقود التي تودع بمحافضة الرهون تنقل مباشرة في السجل ، ليتم شهرها على أساس أسماء الأشخاص المتعاملين. ولقد حاولت فرنسا تطبيقه على الأراضي الجزائرية التي طبق عليها القانون الفرنسي خلال الفترة الاستعمارية حيث طبق هذا النظام على أساس أن عملية المسح لم تتم بعد ، لذا أصدر المشرع الفرنسي جملة من القوانين و التنظيمات تحكم عملية الحفظ العقاري ، فأصدر مرسوم 1486/59 المؤرخ في 1959/12/28 غايته تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري أين التزم محافظوا الرهون بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري ، تقيد فيه كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها. و بعد الاستقلال ، و بصدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري تعززت حماية الملكية العقارية ، حيث اشترطت المادة 793 ق .المدني ضرورة مراعاة قواعد الشهر لانتقال الملكية في العقارات.

إن عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي تتم على أساس أسماء طرفي المتصرف الذي أنشأ الحق أو نقله(1). دون الأخذ بعين الاعتبار العقار محل التصرف ، فالشخص إذن محل اعتبار.

و يتم ذلك حسب سجل يمسك و يرتب حسب الترتيب الأبجدي ، و سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني (2)، لكي تقدم التصرفات (3) المراد شهرها للمحافظ العقاري قصد شهرها حتى يتمكن الغير من الاطلاع عليها متى استدعت الضرورة ذلك.

و على هذا النحو يستطيع المشتري و على ضوء الشهادة المقدمة له من المكلف بالسجل أن يقدر المركز المالي ، الذي يتمتع به صاحب العقار ، و كذلك المركز القانوني للعقار الذي يريد شراءه.

ثانيا : خصائص نظام الشهر الشخصي

ينفرد كل نظام بجملة من الخصائص تميزه عن غيره من الأنظمة ، و تجعله قائما بذاته ، و فيما يلي خصائص نظام الشهر الشخصي:

1- أساس الشهر في هذا النظام أسماء الأشخاص المالكين للعقارات ، و الذين تصدر عنهم التصرفات ، بغض النظر عن العقار محل التصرف طبقا لما نصت عليه المادة 792 من ق. المدني.

01 : خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري ، قصر الكتاب ط 2001 ص16

02- :إيلي زروقي و حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية ، دار هومة ، ط . 2001 ص(44

03-نقصد بالتصرفات هنا التصرفات القانونية التي يبرمها الأفراد بهدف نقل ملكية عقار ما سواء كانت هذه التصرفات عقودا ملزمة بجانبيين كعقد البيع مثلا ، أو ملزمة لجانب واحد الهبة و الوصية.

2- لهذا النظام وظيفة الإعلان ، فحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أم تبعية تنتقل بمج رد التراضي بين الطرفين.

3- التصرفات القانونية في هذا النظام تشهر كما هي ، دون أن يطهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف ، وسواء كانت مثقلة بأعباء أم لا ، فقد يكون التصرف مثلا قابلا للإبطال أو الفسخ.

و منه فإن وظيفة العلنية لنظام الشهر الشخصي جعلته نظاما يفقد أية قوة ثبوت ، فالتصرف يشهر كما هو دون الاهتمام بصحة العقد الذي يرمي إلى إنشائه أو نقله (1)

ثالثا : تقييم نظام الشهر الشخصي

رغم سهولة إجراءات نظام الشهر الشخصي ، إلا أن ذلك يمنع من وجود بعض المساوئ التي طغت على بعض مزاياه ، لتجعل منه نظاما لا يحقق الغرض الذي وضع لأجله ، و فيما يلي مزايا و عيوب هذا الأخير:

1- ايجابياته:

*يتم التحقق في هذا النظام من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه و إسم أصوله (الأب ، الجد ...)، مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا هذا العقار خلال المدة المطلوبة.

01- محمد حسنين - عقد البيع في القانون المدني الجزائري د . م . ج . ط 2 سنة 2000 ص (115

*يكون للمتعامل فرصة الاطلاع على سندات ملكية من يريد التعامل معه ، و فحصها ، و التحقق من مدى سلامتها و كفايتها ، لذلك فلا بد أن يستند إلى عقد صحيح لا تشوبه شائبة 1
*لا يتطلب هذا النظام عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني الذي يجعلها
الدعامة الأساسية لقيامه ، لذلك يتميز هذا النظام بسهولة إجراءاته و انخفاض تكلفته (2)

مساؤه: 11

*لا يفرق هذا النظام بين الحق و مصدره ، فبطلان التصرف يستتبع بطلان الحق الذي تولد عنه بحكم التبعية ، فالتصرفات المشهورة في ظل هذا النظام ليس لها قوة ثبوت ، فيكفي الحكم ببطلان العقد بطلانا مطلقا أو نسبيا حتى يزول هذا الملك (3)

*قيام عملية الشهر على إسم المتصرف ، يجعل البحث في السجلات الهجائية صعبا في بعض الأحيان ، لاسيما إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء ، فالتحقق من اسم أبيه و جده مهمة شاقة ، و فيها مضيعة للوقت ، و أحيانا لا تؤدي إلى أي نتيجة.
*ليس له أثر مطهر للعقد ، فهو لا يبطل عقدا صحيحا و لا يصح عقدا باطلا ، مما يؤدي إلى قابلية الطعن فيه.

01- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه منشأة المعارف ، الاسكندرية ط 1999 ص4

02- راجع في ذلك خالد رمول - المرجع السابق ، ص(18

03- و هذا نظرا للدور السلبي الذي يلعبه الموظف المكلف بالشهر ، إذ ليس له صلاحية تفحص العيوب العالقة سواء

و نظرا لهذه العيوب ، فقد وصف الدكتور عبد الرزاق السنهوري نظام الشهر الشخصي بأنه نظام متأخر ، لأن نظام الشهر السديد لا بد أن يكون محكما في ترتيبه ، و لذلك ينبغي أن يسهل لذوي الشأن جميع ما يهمهم معرفته من تصرفات واردة على العقار المتعاقد عليه .
و نتيجة لهذه النقائص سعت بعض الدول إلى البحث عن نظام بديل يؤمن حفظ و شهر الحقوق بطريقة محكمة بما استقرار الملكية العقارية من خلال تنظيم تشريعاتها الداخلية.
لذا ظهرت بواد نظام جديد بدأ تطبيقه تدريجيا في بعض الدول إلى جانب هذا النظام ألا و هو نظام الشهر العيني في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي ، وهذا ما سنتولى دراسته في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: الشهر العيني

أولا : ماهية نظام الشهر العيني

يرتكز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين أي على العقار محل التصرف ، عكس نظام الشهر الشخصي الذي يهتم بشخص المتصرف أكثر من محل التصرف " العقار " لذا فإن هذا النظام يعد بمثابة تأمين قانوني لكلّ المعاملات العقارية ، لأنه وقبل إشهارها يتطلب مراقبة جيدة ودقيقة للعقود والحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء حتى الملكية والحقوق التي تنفرع عنها ، بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد والغير على حد سواء .
ويتم بموجب هذا النظام مسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري ، حيث تخصص فيه صفحة أو أكثر لكلّ عقار ، تدون فيه كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه ، مساحته ، رقمه ، حدوده ، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية (1)
ويطلق على هذا السجل إسم مجموعة البطاقات العقارية ، حيث تخصص بطاقة عقارية خاصة بكلّ عقار يسجل فيها إسم المستفيد وقت إجراء الشهر ، و إسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني ، ليثبت عليها بعد ذلك أولا بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات تكون واجبة الشهر .

1-تعد هذه الوحدة العقارية بطاقة تعريف العقار

و يشرف على التسجيل" الشهر "موظف خوله القانون صلاحية ذلك ، وهو المحافظ العقاري حيث بتمام التسجيل ينتقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف إليه. فالشهر هنا هو الذي ينقل الأثر العيني ألا وهو إنتقال ملكية العقار، وليس العقد أو التصرف .
وينتقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيبا لأن التسجيل يطهر عيوب التصرف(1) (ولذلك تتمتع قيود السجل العقاري بحجية كاملة ، و إن من يكسب حقا عينيا بالاستناد إلى هذه القيود يعتبر مالك لهذا الحق على وجه نهائي ، فلا يجوز منازعته فيه.

ثانيا : خصائص نظام الشهر العيني

هناك جملة من الخصائص يتميز بها نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي و تتمثل فيما يلي:

01- مبدأ التخصيص

ونقصد به تخصيص صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية لكلّ وحدة عقارية ، إذ يقيد كلّ تصرف وارد على العقار ، سواء كان هذا التصرف منشئ معدّل ، أو ناقل للملكية في مجموع البطاقات العقارية مكونة ما يسمى ب السجل العيني الذي استمد منه نظام الشهر العيني تسميته ، وما زاد من فعالية هذا النظام هو اعتماده على عنصر ثابت وهو العقار عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على عنصر متغير وهو أسماء الأشخاص ، وعليه فكلّ من يريد التعامل في عقار ما عليه سوى الإطلاع على الصفحة المخصصة له في السجل العيني 2

01- حسين عبد اللطيف حمدان . أحكام الشهر العقاري الدار الجامعية 1990 م بيروت ص(15

02-م عوض عبد التواب . التسجيل العيني علما وعملا . مصر . توزيع دار الفكر العربي طبعة ص36

02 : مبدأ القوة الثبوتية المطلقة.

وهو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني 1 ، حيث أن كل تصرف يصدر في ظل هذا النظام يعد قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر ، ويصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب مهما كان مصدرها ومنه فالحق المقيد موجود بالنسبة للكافة يمكن الاحتجاج به ما دام مقيد في السجل العيني 2 ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق وهذا ما يشجع القروض المرتبطة بالرهون.

03- مبدأ الشرعية :

حسب هذا المبدأ يتعين على السلطة المكلفة بمسك السجل العيني و نعني به هنا المحافظ العقاري الذي يجب أن يتحقق من كل التصرفات و الوثائق التي تكون محلاً للإيداع من أجل شهرها ، فيتولى مهمة مراقبة عامة ومراجعة سابقة حتى لا تقيد في السجل العيني إلا الحقوق المشروعة فعلاً ، حتى لا تهدر حقوق الغير ؛ فيعمل على تفحص كل الوثائق و العقود و التحقق من مدى صحة شرعية التصرفات القانونية و مدى قابلية الحق المراد تسجيله للتقيد . فيتجنب بذلك شهر الادعاءات المشكوك فيها 1

04- مبدأ القيد المطلق

و مقتضى هذا المبدأ أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية ، و عليه فإن جميع التصرفات و الأحكام المنشئة الناقلة ، المعدلة و المسقطة لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أم تبعية.

لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري ، و بمفهوم المخالفة لا يمكن الاحتجاج بالحقوق العقارية غير المقيدة.

01 : د / محمد حسنين : المرجع السابق ، ص(90)

02 حسن طوايبية، المرجع السابق ، ص95

05-مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة (المشهرة) بالتقادم:

و نقصد بالتقادم هنا ، التقادم المكسب الذي يؤدي إلى كسب الحقوق ، و ليس التقادم المسقط و عليه فخروجا عن القواعد العامة ، فإن التقادم الذي يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة محظورا في ظل نظام الشهر العيني حماية للثقة العامة و دعما لاستقرار الملكية العقارية ، حيث لا يمكن لواضع يده على عقار مشهر مهما طالت مدة وضع يده أن يكتسب ملكية هذا العقار بالتقادم المكسب.

ثالثا : تقييم نظام الشهر العيني

باعتبار نظام الشهر العيني جاء بعد نظام الشهر الشخصي ، فقد حاول تفاذي عيوب هذا الأخير ، وامتاز بما يلي :

ايجابياته:

*يوفر الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار ، وفق البيانات المدونة و القيود في السجل العقاري ، بما يضيفه على هذه الأخيرة من حجية كاملة ، فتكون الحالة القانونية للعقار متطابقة مع حالته الفعلية.

*يتفادى العيوب و الأخطار التي قد تنجم عن تشابه الأسماء ، لاعتماده على العقار أساسا للتسجيل في السجل العقاري و ليس على اسم المالك أو صاحب الحق العيني.

*يمنع هذا النظام اكتساب الحقوق بالتقادم ، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

*يؤدي إلى ضبط مساحة العقار ، و يضمن عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على أي جزء منه ، كما يضع حدا للمنازعات التي تثور بين الجيران بشأن الحدود ،ذلك أن هذا النظام يوجب مسح العقارات و تحديدها ، و رسم خريطة شاملة لها يتم التسجيل على أساسها.

*يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية ، و توفير الثقة لها ، مما يشجع على التعامل في العقارات ، و يفرز الائتمان العقاري ، و لا يخفى ما لذلك من أثر في إنماء وازدهار الثروة العقارية (1)

سلبياته: عيوب هذا النظام قليلة مقارنة بمزاياه و تتمثل في:

* **نظام مكلف** : فتطبيقه يتطلب نفقات باهضة و مجهودات جبارة ، ذلك أن عملية المسح

التي تعد الدعامة الأساسية له ، تستلزم لتشمل كل الأراضي (العقارات المبنية و غير المبنية) الأموال و الرجال المتخصصين في هذا الميدان.

* تقطبت الملكية إلى أجزاء كثيرة ، خاصة عندما يكون ذلك عن طريق الميراث و القسمة حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار ، كذلك إهدار الحقوق العينية ، و يمكن أن يكون وسيلة اغتصاب للملكية خاصة بالنسبة للقيد الأول بعد المسح بالنسبة للأراضي التي لم تكن لها عقود2

01- د خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 23

02- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص47

الفرع الثالث : موقف المشرع الجزائري من النظامين.

اشترط المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية الخاصة ، في السندات المثبتة و الناقله

لها . الشكل الرسمي حسب ما أكدته المادة **324** مكرر. 1 .ق.مدني

و المادة **165** ق.مدني ، مع إشهار العقد أو التصرف المثبت لها في البطاقات العقارية على

مستوى المحافظة العقارية طبقا للمادة **793** ق.مدني.

و لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني و يبدو ذلك جليا من خلال إصداره للأمر **74/75** المؤرخ في **08 ذي القعدة 1395** ه الموافق ل **1975/11/12** المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و كذا المراسيم المطبقة له - الذي يبقى أمر

تطبيقه تعميمه على كلّ التراب الوطني مرهونا بالانتهاء من عملية مسح الأراضي لكون عملية الشهر في النظام العيني تتضمن جملة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي

تهدف إلى إعلام الجمهور .

فإن هذه القواعد لا يمكن تطبيقها إلا بعد المسح الذي يتكفل

بتحديد معالم الأرض بتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطاءها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها

غير أن المسح العقاري ، ورغم البدء فيه منذ سنة **1971** م عند تطبيق الثورة الزراعية (1)

إلا أنه لم يتقدم كثيرا ، إذ لم يمسخ سوى $\frac{1}{2}$ مساحات البلديات في حين لا تزال مساحة

شاسعة لم تحرر عقودها ، رغم تشجيع السلطات الحائزين للأراضي في المناطق

غير الممسوحة للحصول على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود شهرة طبقا للمرسوم

352/83 83

فضلا عن ذلك فالمشروع الجزائري لا يزال يكرس اكتساب الملكية بالتقادم 1 دون أن يفرق بين الأراضي الممسوحة وغير الممسوحة.

ورغم أن المشروع قد أعتبر أن القيد في السجل العقاري هو الذي ينشئ الحقوق إلا أنه أجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء دون أن يحدد مدة لذلك م ما يجعل القوة الثبوتية للقيد غير مطلقة طبقا للمادة 24 من الأمر 74/ 75 السالف الذكر وبتبني المشروع الجزائري لنظام الشهر العيني قام بإسناد مهمة تأسيس السجل العقاري والإجراءات التي تليه إلى المحافظ العقاري الذي خصه بصلاحيات واسعة تتجلى في الرقابة التي يفرضها على كل تصرف أو إجراء يقدم للشهر (2)

المطلب الثاني: انعكاسات نظامي الشهر على سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة

لقد تبني المشروع الجزائري نظام الشهر العيني منذ إصداره للأمر 74/75 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإصدار المراسيم المطبقة له ، حتى تكون الملكية العقارية وكلّ الحقوق العينية العقارية آيا كان صنفها ، أصلية كانت أو تبعية ، لا تنتقل إلا بالشهر أو القيد ونظرا للارتباط الوثيق بين الانتهاء من عملية المسح وتطبيق هذا النظام ، ارتأى المشروع الجزائري إلى ضرورة إصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية ، وهذا ما نتج عنه تباين في سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة ، لذا فما هي سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في ظل تطبيق الامر 74/75 وفي غيابه ؟ وهل وفق المشروع الجزائري في تصنيف هذه السندات مما يضمن إستقرار المعاملات العقارية ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه في الفرعين التاليين:

01- راجع في ذلك : المادة 823 ق .مدني

02- حمدي باشا عمر ولىلى زروقي : المرجع السابق ، ص48

الفرع الأول : لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح.

يتم إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري بالسندات التالية:

***العقد :** سواء كان رسمي أو عرفي

***الأحكام القضائية**

***العقود الإدارية**

***عقد الشهرة**

***شهادة الحيازة**

أولاً : العقد

يعد العقد من مصادر الإلتزام ، فهو إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح ، أو فعل ، أو عدم فعل شيء ما . المادة **54 ق مدني**. وتنقسم العقود الواردة على المعاملات العقارية بحسب نوعها إلى عقود رسمية و أخرى عرفية ،

01- العقد الرسمي

تعرف المحررات الرسمية بأنها كل ورقة صادرة من موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عمومية مختص بتحريرها من حيث نوعها ومن حيث مكان التحرير حسب القواعد المقررة قانوناً ، ليثبت ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن **1**

1- د .محمد المنجي دعوى التزوير الفرعية في المواد المدنية توزيع منشأة المعارف الإسكندرية ط)

ولقد عرفت العقد الرسمي المادة 324 ق مدني بقولها ((العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه)) ولذلك يجب توافر ثلاث شروط ليكون العقد رسمياً وهي:

أ - أن يكرره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

ب - أن يكون هذا الموظف مختصاً.

ج - أن يقوم باحترام الشكل القانوني .

و عليه يمكن تصنيف المحررات الرسمية إلى أربعة أقسام بالنظر إلى طبيعة و صفة العقد المحرر بها:

1-المحررات و العقود المحررة من طرف الموثقين ، و هي التي تشكل أغلب الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية كعقود الشهرة مثلاً.

2-التقارير التي يحررها المحضر القضائي في حدود اختصاصاته و سلطاته.

3-القرارات و الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ، و التي تقضي ب:

إنشاء ، إسقاط ، تجزئة ، أو قسمة حق الملكية ، و سائر الحقوق العينية الأخرى.

4-العقود الإدارية و محاضر البيع بالمزاد العلني ، إضافة إلى عقود اكتساب الملكية

العقارية أو تأجيرها . المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة ، البلدية ، أو مفتشيات أملاك

الدولة في حدود إختصاصاتها و سلطاتها (1)

5- العقود الإدارية و المحررات الأخرى المقيدة من طرف السلطات الإدارية في حدود إختصاصاتها كشهادة الحيازة مثلا.

2-العقد العرفي: المحررات العرفية هي الأوراق التي تصدر من الأفراد و التي لا يتدخل

فيها موظف عام في تحريرها (2)

و قد نصت المادة 327 من ق .المدني على العقد العرفي بقولها ((يعتبر العقد العرفي

صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خطأ أو إمضاء ...))

من خلال هذه المادة يتضح أنه يوجد عنصرين هامين لنفاذ و صحة العقد العرفي و هما:

- أن يكون محررا بيد الشخص .

- ومشتملا على التوقيع ، مع أن التوقيع هو الأهم ، لأنه هو الذي يتضمن قبول الموقع لما

هو مدون في الورقة و بعبارة أخرى هو الذي ينسب الكتابة إلى صاحب التوقيع.

و إذا خلت الورقة العرفية من التوقيع فلا قيمة لها في الإثبات إلا أنها تصلح لأن تكون مبدأ

ثبوت بالكتابة إذا كانت بخط المدين (3)

فإذا اعترف صاحب التوقيع بصدور الورقة منه ، و سكت و لم ينكر صراحة صدورها

اعتبرت الورقة صادرة منه ، و اعتبر التوقيع توقيعه و الخط المنسوب إليه خطه ، و تصبح

الورقة العرفية من حيث صدورها ممن وقع عليها في قوة الورقة الرسمية ، و لا يجوز

لصاحب التوقيع أن يعود بعد ذلك إلى الإنكار إلا عن طريق الطعن بالتزوير 4

01- خالد رمول : المرجع السابق، ص 37

02- شريف الطباخ ، المرجع السابق ص(244

03 - :شريف الطباخ ، المرجع السابق ص244

04- مصطفى مجدي هرجة ، قانون الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، دار المطبوعات الجامعية، ط 1994 ، ص:223

غير أن المادة 327 من ق.المدني استثنت ورثة و خلف موقع العقد من الإنكار الصريح واكتفت بأن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا الحق منه هذا بالنسبة لأطراف العقد

أما بالنسبة للغير ، فلا يكون للعقد العرفي حجية إلا إذا كان له تاريخا ثابتا وهو ما نصت عليه المادة 328 ق.المدني ، بقولها((لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا

منذ أن يكون له تاريخ ثابت و يكون العقد ثابت ابتداء:

-من يوم تسجيله.

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

-من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء

وهذه بعض الأحكام القضائية التي تكرر الملكية العقارية:

1-حكم تثبيت العقد العرفي غير الثابت التاريخ:

2-حكم رسو المزاد .

3-الحكم المتعلق بالوعد بالبيع .

4-الحكم المتعلق بقسمة المال الشائع .

5-الحكم المتعلق بالحياسة .

6-الحكم المثبت للشفعة:

7- الحكم المصرح بشغور التركة .

8- الأمر الاستعجالي القاضي بإشهاد استلام العقار.

03 - العقود الإدارية:

العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة و المستفيد من العقار المراد اكتسابه ، و قد عرفت الجزائر هذا النوع من العقود خلال فترة الاحتلال الفرنسي ، في إطار ما يعرف بالعقود المسلمة من إدارة أملاك الدولة (1) أما السندات الإدارية فهي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير .

وهذه بعض العقود الإدارية التي يمكن أن تشكل سندات إثبات للملكية العقارية :

أ- عقود التبادل:

يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة و الخواص حسب ما ورد في المادة/ 92 ف 2 و وكذلك/ 95 ف 2 من قانون 30/90 و بعد اتباع سلسلة من الإجراءات ، يجب تحرير العقد من قانون الإداري (2) من إدارة أملاك الدولة موقعا من الوالي أو عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية .

ب- عقود التنازل:

التنازل هو تحويل ملكية عقارية ، تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية. و قد قام المشرع بإلغاء قانون 01/81 بموجب قانون 06/2000 المؤرخ في

2000/11/23:

1- راجع في ذلك : حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 341 و ما بعدها

2- اعمر يحيوي ، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية- الجزائر ، دار هومة ، 2001 ، ص 355

المتضمن قانون المالية لسنة 2001 نتيجة الأضرار التي لحقت بالخزينة العامة كون عملية التنازل تمت بأثمان زهيدة من جهة و فقدت مداخيل دائمة من جهة أخرى. و بالنسبة للعقارات التابعة للدولة يقوم تحرير العقد مدير أملاك الدولة و الجماعات المحلية و رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية. و يقع على الإدارة عبء القيام بإجراءات تسجيل و شهر عقد التنازل حتى تنتقل الملكية من الدولة إلى الأفراد.

04- عقد الشهرة: هو محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية ، و في حدود سلطة اختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد (1).
شروط إعداد عقد الشهرة:

- أن يقع العقار في بلدية لم تشملها عملية المسح .
- أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي .
- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص (2)

05- الحيازة: هي وضع مادي يسيطر به الحائز سيطرة فعلية على الشيء سواء كان حقا عينيا أو حقا شخصيا فهي ليست بحق اصلا لاعيني ولا شخصي ، و إنما هي سبب من أسباب كسب الحق.

01 - حمدي باشا عمر : محررات شهر الحيازة ، دار هومة ، ط1 ، سنة 2001 ، ص 17

02-يستبعد من نطاق تطبيق الرسوم : الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية .

*** عناصرها :** تقوم الحيازة على عنصرين :

العنصر المادي : و هي سيطرة شخص على شيء مادي ظاهر عليه بمظهر المالك أو صاحب

الحق كأن يقوم الشخص بالأعمال المادية التي يباشرها عادة المالك.

العنصر المعنوي : وهو نية التملك و ظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل

الحيازة

*** شروطها :**

يجب أن تكون الحيازة ، هادئة ، علنية ، ذلك أن الحيازة التي يكتنفها الكتمان تقوم على الشك

و لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير ، و أن تكون مستمرة ، خالية من العيوب (1)

*** مراحل و إجراءات تسليم شهادة الحيازة :**

1- تقديم طلب للحصول على شهادة الحيازة إلى رئيس البلدية المادة 40 ق 25/90 و

161 من مرسوم 91

2- التحقيق و التحري و هي مرحلة إدارية ؛ لذا يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح

سجل خاص بشهادات الحيازة و يوقع عليه رئيس المحكمة المختص محليا ، يسجل فيه تاريخ

إيداع العرائض مراعيًا التسلسل الزمني ، ثم بعد ذلك نشر ملخص العريضة خلال خمسة

عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة من قبل المواطن المعني بمدة شهرين عن طريق

الاصق بمقر البلدية ، و كل شخص لديه اعتراضات على طلب شهادة الحيازة يقدم بطلب

إعتراضا كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهرين إعتبارا من مدة اللصق (2)

1- د . محمد المنجي ، الحيازة منازعات الحيازة الوقفية طبقا لقانون 92/23 منشأة المعارف اسكندرية ط3 ص91

02- : حمدي باشا عمر محررات شهر الحيازة ، المرجع السابق ، ص(140

3- طلب رأي مدير أملاك الدولة و الشؤون العقارية من طرف رئيس المجلس الشعبي

البلدي بموجب التماس خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع العريضة من رئيس مصلحة الأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: إثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح.

بعد الانتهاء من عملية المسح المستحدثة بموجب الأمر 74/75 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح و تسلم إلى :
- مقر البلدية المعنية للمعينة من طرف الجمهور تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري .

- تحفظ بمصلحة المسح للمعينة ، و تكون في متناول أعوان المسح و الهيئات

العمومية ، و كذلك الخواص.

و حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري ، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة الأحكام التنظيمية الجديدة التالية(1)

01- راجع في ذلك : حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص(348

أولاً : الإجراء الأول في السجل العقاري.

عرفت المادة 3 من الأمر 74/75 السجل العقاري بأنه هو الذي يضبط الوضعية القانونية للعقارات و يبين الحقوق العينية العقارية ، و السجل العقاري هو المرآة العاكسة لكل عقار و التغييرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها و الذي من خلاله تبنى المشرع نظام الشهر العيني بدل الشخصي

-إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية :

الإيداع إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر له آجال قانونية ، يجب احترامها 1 و تتم هذه العملية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، و الضبط لدى قسم الإيداع و عمليات المحاسبة 2 ، ويتم ذلك وفقاً للخطوات التالية.

أ - تحرير محضر التسليم:

بعد إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية ، يلعب المحافظ العقاري دوراً مهماً في مراقبة الوثائق المودعة أو العقود المراد شهرها 3، خلال المراقبة القانونية التي يقوم بها المحافظ العقاري للملف ، يجري مقارنة بين الوثائق الموجودة في المحافظة ووثائق المسح.

في حالة عدم وجود تناقضات و استفاء ملف الإيداع لكامل الوثائق يقوم المحافظ العقاري 4 بتحرير محضر تسليم حسب ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 93

01- : حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص(348

02- راجع في ذلك : خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 101

03 : المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 23/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 الجريدة الرسمية العدد 34.

المؤرخة 1993/05/23

04- : حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، ص(349

و يترتب عن هذا المحضر الآثار التالية:

-من تاريخ إمضاءه تصبح الترقيمات العقارية نافذة.

-يستوجب فتح فهرس متسلسل تاريخيا لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق

-يجب أن يكون محضر التسليم موضوع إشهارها بكل الوسائل خلال ثمانية أيام ابتداء من

تاريخ تسلم وثائق المسح.

يتم هذا التقييم على مستوى قسم ترقيم العقارات الممسوحة نظرا للأهمية التي يختص بها

هذا القسم خاصة و أن الجزائر بصدد مسح أراضيها

و يكون أساس هذا التقييم المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية النموذج **T10** والتي

تحتوي على كل المعلومات الضرورية للعقار 1 ، ودراسة هذه الوثيقة يمكن أن يبين إحدى

الحالات التالية:

-عقار بسند .

-عقار بدون سند لكنه محل الحيازة يتمكن بموجبها المالك الظاهر من خلال مدتها أن

يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

-عقار بدون سند ، ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق

عينية لصالح المالك الظاهر.

-العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان و عليه بناءا على هذه

الحالات تتم عملية التقييم ليكون:

ب - الترقيم المؤقت :

و يكون في حالة العقارات التي ليس لمالكيها سندات ملكية قانونية ، أي تستند فقط لإ واقعة مادية ، كما هو الحال بالنسبة للحياسة التي تعد سببا من أسباب كسب الملكية عن طريق التقادم .

- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر :

ابتداء من يوم إمضاء محضر التسليم ، و ترقم العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سند يثبت ملكيتهم ، بل حائز له و عليه تشهر شهادة حياسة على أن تصفى الوضعية القانونية للعقار بعد مرور أربعة أشهر دون تقديم أي إعتراض طبقا لما نصت عليه المادة

13 المرسوم رقم 123/93.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

دائما ابتداء من يوم إمضاء محضر التسليم ، و يتعلق الأمر هنا بالأشخاص الذين ليس لهم عناصر (واقعة مادية) ، أو سندات تحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ

العقاري ، و عليه يتم ترقيم العقار لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح (1) و بعد انقضاء هذه المدة دون وجود إعتراضات يصبح الترقيم نهائيا ، إلا إذا ظهرت خلالها وقائع

جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار و ملكيته المادة 14 مرسوم 123/93

و تجدر الإشارة إلى أنه كان على المشرع الجزائري ، ذكر عبارة سندات كافية في حالة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر و العكس.

1- راجع في ذلك : حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص(352)

ج -الترقيم النهائي:

إذا كان السند القانوني لا يترك مجالاً للشك في ملكية العقار المحقق فيه ، يسلم عند الترقيم النهائي الدفتر العقاري للملاك المعترف بهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوية عمومية (الدولة ، البلدية ، الولاية ، المؤسسات العمومية) . أن هذا الترقيم يعطي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة سند ملكية قانوني ووحيد 1، فالترقيم النهائي يكتسي قوة إثباتية كبيرة هي نفس القوة الإثباتية للعقد الرسمي ، ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء 1

الاحتجاجات:

الاحتجاجات لا تكون إلا في الترقيم المؤقت فقط ، و يسجل الاحتجاج برسالة موصى عليها من المحتج إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم المادة 15 من مرسوم 123/93.

ثانياً : تنفيذ إجراء الشهر العقاري : يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية ، و مايرد عليها من تصرفات بالنسبة للعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة لذا يتعين على المحافظ العقاري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع أن يبلغ الموقع على التصديق برفض الإيداع في حالة عدم احترام شروطه و إجراءاته ، أو قبول الإيداع و بالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة ، و يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية 2

01-راجع في ذلك : إسماعين شامة المرجع السابق ،(116

02- راجع في ذلك : الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء 1 قسم الوثائق 2004 ، ص118

01- التأشير على البطاقات العقارية:

إن كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير و القيد في مجموع البطاقات العقارية ، غير أنه إذا مس الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقار ممسوحا ، فلا بد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المتطلبة من أجل الإجراء.

أ - كيفية ترتيب البطاقات و التأشير عليها:

يتكون السجل العقاري من مجموع البطاقات العقارية 1 ، و الممسوحة في شكل فردي الشيء الذي يفسر إختلاف البطاقات باختلاف موقع العقار موضوع التصرف.

أ - 1 بطاقة قطع الأراضي:

ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية و حسب الترتيب الأبجدي للأقسام ، و كل قسم يرتب حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي (2)

01- يقابل لفظ البطاقة في التشريع الجزائري ، الصحيفة العينية في التشريعات المقارنة.

02- راجع المادة 26 من المرسوم 93/76 السابق الذكر

أ - 2- بطاقة الملكية الخاصة بالعقارات الحضرية : فتميز بين نوعين هما:

*بطاقة عامة : تنشأ لتشمل كافة البيانات و الإجراءات و التصرفات الواردة على مجموع

أجزاء العقار ، و يؤشر على هذه البطاقة عند اقتضاء التجزئة أو التقسيم للعقار 1

*بطاقة خاصة بالملكية المشتركة : تنشأ لتشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي أو

الجماعي المملوك بهذه الصفة.

علما أن عملية ترتيب البطاقات تتم تبعا لترتيب البطاقة العامة المطابقة ، وحسب الترتيب

العادي للقطع ، و هذا ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 32 من مرسوم 93/76

انتظار تعميم عملية المسح على كامل التراب الوطني ، و بالتالي فترتب البطاقات كالتالي:

حسب كل مجموعة متخذين البلدية أولا كأساس للتجميع ، ثم الشوارع و الأرقام ، وفي

حالات وجود المسح العقاري ، حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.

و في هذا أورد المشرع الجزائري حكما انتقاليا مفاده ضرورة مسك بطاقات عقارية

مؤقتة ، تخص العقارات الريفية غير الممسوحة ، و تفهرس مستخرجات و ثائق المسح في

بطاقات خاصة حسب كل مالك ، حيث صدر في هذا الإطار القرار المؤرخ في:

1976/05/27 المتعلق بتحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعمل من قبل المحافظات

العقارية.

02- التأشير على الدفتر العقاري :

كل تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري و الذي يودعه المالك

السابق ، و يتسلمه المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة.

فيما يتعلق بكيفية التأشير حددتها المادة 45 من المرسوم 63/ 76 وألزمت أن تكون واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ، و في حالة وجود خطأ مادي ، يتعين على الأعوان الابتعاد عن الكشط و التشطيب كذلك القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها و يشهد بصحتها.

أ كيفية تسليم الدفتر العقاري :

يختلف الأمر فيما يخص كيفية تسليم الدفتر العقاري تبعا لاختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق

-شخص واحد : لا يطرح إشكال قانوني لأن عملية التسليم تتم له شخصيا

-شخصان أو أكثر : كما في حالة الشيوخ ، هنا يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب

وكالة قانونية لتسلم الدفتر مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة العقارية.

ب ضياع الدفتر العقاري :

كل شخص ضاع منه الدفتر العقاري يتحصل على دفتر جديد ، بعد تقديم طلب مكتوب و مسبب للمحافظ العقاري الذي يكون ملزم بالتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص و البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار.

أما إذا تم التأشير على دفتر جديد رغم وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها فعلى المحافظ العقاري إتلاف كل الدفاتر السابقة و الإشارة بذلك على البطاقات العقارية (1) و نظرا لأهمية الدفتر العقاري و ما يتضمنه من معلومات ، ألزم المشرع الجزائي تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء ، عملا بنص المادة 50 من مرسوم 63/76 .

3- حجية الدفتر العقاري في الإثبات :

وهذه بعض قرارات المحكمة العليا التي تقر فيها بحجية الدفتر العقاري كدليل إثبات رسمي:

1-قرار رقم : 197.920 مؤرخ في 2000/06/28

من خلال مراجعة هذا القرار محل الطعن نجد أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود الدليل للإثبات في الدعوى و ذهبوا إلى القول « أن الدفتر العقاري المستظهر من طرف المدعى لا يقوم مقام سند الملكية » .

لكن من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ، و يعتر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية عملا بالمادة 19 من الامر 74/75 و المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73

المؤرخ في : 1973/01/05 75 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة .

2- القرار 200.108 المؤرخ في : 1994/03/16 1

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحوم (ب-ي) ، وورثة المطعون ضدهم ، مع أنه مرتكز على عقد صحيح بموجبه تحصلوا على الدفتر العقاري ، و لم تقع أية معارضة مقبولة ضده و فإنهم بذلك قد أساءوا تطبيق القانون ،

و عليه فالدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة بالنسبة للعقارات التي شملتها عملية المسح ، هذا لا يعني أبدا أن العقارات التي لم يسلمها المسح غير خاضعة لأي تنظيم ، بل هناك أراضي خاضعة لنظام الشهر الشخصي و ملاكها يتمتعون بعقود رسمية.

المطلب الثالث : نقل الملكية العقارية الخاصة.

في الاصل العقود تخضع إلى مبدأ الرضائية ، إلا أن المشرع إشتراط توافر أركان خاصة في العقود الواردة على العقارات . حيث بمقتضى المادة **324** مكرر **1** - ق.مدني ، استلزم تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان.

إضافة إلى وجوب تسجيل هذا العقد الرسمي لدى مصلحة التسجيل و الطابع ليتم شهره أخيرا بالمحافظة العقارية حتى يرتب الأثر العيني وهو نقل الملكية ، و لما كان الأمر 91/70 هو الحد الفاصل بين عهد العرفية و عهد الرسمية فما هي فعالية كل من العقد الرسمي و العقد العرفي في نقل الملكية العقارية ؟ و ما هي إجراءات التسجيل التي يخضع لها العقد الرسمي ؟ و كيف يتم الشهر ؟.

هذا ما سوف نتطرق إليه في ثلاثة فروع على التوالي حيث نخصص:

الفرع الأول : الرسمية و العرفية.

إشتراط المشرع الجزائي مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات كالمعاملات التي ترد على العقارات رغم خضوع هذه الأخيرة إلى عقود عرفية في مرحلة ما لذا سنحاول بحث إلى أي مدى يمكن القول بفعالية العقود العرفية و الرسمية في نقل و إثبات المعاملات العقارية:

أولا : فعالية العقود الرسمية في نقل الملكية العقارية

إذا كانت المادة **324** مكرر - **1** - ق.مدني تستلزم إبرام العقود التي تتضمن نقل زيادة على

العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي بقولها :

«زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارا و حقوق عقارية ... في شكل رسمي و يجب دفع ... لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد» هذا من جهة ومن جهة أخرى نصت المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي : « كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي » فالعقود الرسمية تكتسب صفتها هذه بالنظر إلى الجهة التي أصدرتها .

فالموظف العمومي هو الشخص الذي أسندت إليه الدولة مهمة إدارة شؤونها في مجال معين كالوالي أو مدير أملاك الدولة ، و الشخص المكلف بخدمة عامة مثل رؤساء المجالس البلدية ، الخبراء الذين تعينهم المحكمة ، و الضابط العمومي مثل الموثق و المحضر القضائي و المترجم1

ثانيا : فعالية العقود العرفية في نقل الملكية العقارية الخاصة

إن صدور القوانين و المراسيم المنظمة للمجال العقاري اثرت تأثيرا بالغا على حجية العقود العرفية في إثبات المعاملات العقارية ، سواء الأمر 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية ، و الأهم هو صدور الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري في مادته 61 السالفة الذكر ، وكذا المادة 88 من المرسوم الأنف الذكر التي جاءت بقاعدة الشهر المسبق ، لذا كان على المشرع أن يتدخل فأصدر مايلي:

1- :المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30

جاء هذا المنشور لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ و المبرمة قبل 1974/03/05 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية ، فحسن هذا المنشور إجراءات خاصة ، فكلّف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع ومدى توافر أركانه .

2- المرسوم التنفيذي رقم 123/63 المؤرخ في : 1993/05/19 .

المعدل و المتمم للمرسوم 63/ 76 ، المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بموجب هذا المرسوم ثم تمديد فترة 1961/03/01 الى غاية 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ ، و مناط ذلك أنه قبل 1971 /01/01 كانت عملية شهر العقود أمرا إختياريا للأطراف .

فبموجب هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية المحررة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية دون حاجة للجوء إلى القضاء ، بغرض إشهارها ، و أصبح كافيا مجرد اللجوء إلى الموثق لإيداعها و إضفاء الصبغة الرسمية عليها. و ذلك بعد إلغاء قانون الاحتياطات العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

الإجراءات العملية لتكريس فعالية العقود العرفية في إثبات ونقل الملكية العقارية

لقد خلقت الفقرة النوعية للمشرع الجزائري من الرضائية إلى الرسمية فراغا في إيجاد حلول للعقود المحررة قبل تاريخ العمل بمبدأ الرسمية كشرط لنقل الحقوق العقارية سواء كانت هذه العقود ثابتة التاريخ أو غير ثابتة التاريخ و يكون ذلك ، باللجوء إلى الموثق أو اللجوء إلى القضاء .

01- الإيداع لدى الموثق

- عملية الإيداع مشروطة بثبوت تاريخ العقد العرفي حسب المادة 05 من قانون 27/88

المؤرخ في : 1988/07/12 المتضمن تنظيم التوثيق .

01- حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 95

-يجب على الموثق أن يتأكد من ثبوت تاريخ العقد العرفي طبقا لنص المادة 328 قانون مدني حتى يتمكن من شهر مضمونه لدى المحافظة العقارية ، تحت طائلة رفض الإيداع على مستواها.

-يقوم حامل العقد العرفي بجمع ملف يتكون من العقد العرفي موضوع الإيداع ، شهادة ميلاد المنتفع من العقد ، أصل ملكية البائع أو المتصرف ، تعيين العقار تعيينا دقيقا.

-يقوم الموثق بتحرير عقد إيداع للعقد العرفي ملتزما بكافة ما ورد في العقد العرفي ،مراعيًا طبعًا إذا ما كان المسح العقاري قد شمل المنطقة أم لا الواقع فيها العقار موضوع التصرف .
-في حالة وفاة الشخص المعني قبل إيداع الورقة أو العقد العرفي يحرر الورثة لدالموثق شهادة توثيقية باسم المالك مع الملف المذكور أنفا إضافة إلى عقد الفريضة.

02- اللجوء إلى القضاء .

و يكون ذلك في حالة العقود العرفية غير الثابتة التاريخ حيث يتم اللجوء إلى القضاء بالنسبة لأصحاب العقود العرفية من أجل تثبيت صحة العقد العرفي.

-يقوم القاضي في هذه الحالة بالتأكد من البيانات الشخصية للأطراف ، أسماءهم ،ألقابهم ،

مكان و تاريخ الازدياد ، صفاتهم ، جنسياتهم ، مهنتهم و عناوينهم ، حسب المادة 65 من المرسوم 63/76

-إذا راعى القاضي هذه الأمور ، كان حكمه بتثبيت العقد العرفي صحيحا منتجا لآثاره

القانونية و يكون حجة في مواجهة الكافة.

الفرع الثاني: التسجيل.

إضافة إلى وجوب توافر شرط الشكلية ، اقتضى المشرع الجزائري ، ضرورة تسجيل مختلف العقود الرسمية التي يبرمها الموثق لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا و هذا ما نصت عليه المادة 75 ف1 من قانون التسجيل .

أولا : ماهية التسجيل و إجراءاته

ان التطور الذي عرفه دور السلطات العمومية جعل لفرض الضريبة أهدافا جديدة منها ، استعمال الضريبة المباشرة كوسيلة للتدخل في جوانب الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، و لذا يمكن تصور استعمال الجباية العقارية (2) كوسيلة تدخل و تأثير على السوق العقارية.

فماذا نقصد برسم التسجيل ؟

-رسم التسجيل :

وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل الصادر بموجب الامر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم ، الذي ينص على أن كل أنواع البيوع و التنازلات و السحوب هي تصرفات خاضعة لرسم التسجيل ، تمارس بعد انقضاء الأجل المتفق عليها ، و كذا حق الترداد المبيع ، و هذا مهما كانت طبيعة السند المثبت لذلك سواء أكان السند إداريا ، مدنيا أو قضائيا ، ما لم يتم إعفاؤها صراحة . و إضافة إلى رسم التسجيل هذا يوجد رسم آخر يعرف برسم الإشهار العقاري .

ثانيا : آجال التسجيل

لقد حددت المادة 58 من القانون 105/76 آجالا يجب احترامها من طرف الموثق المسندة إليه مهمة تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا خلال أجل شهر ابتداء من تاريخها ، وتبعاً لذلك فقد نصت المادة 15 من القانون الآنف الذكر أنه و في حالة التأخير في التسجيل سيتعرض الموثق لعقوبات جنائية نص عليها قانون التسجيل ، حيث أضافت المادة 93 من نفس القانون على أنه : «على الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين و الأنظمة السارية المفعول عند الاقتضاء » .

الفرع الثالث: الشهر

أولا : قاعدة الشهر المسبق

لقد نصت المادة 15 من الامر 74/76 على مايلي : « كل حق للملكية و وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير ، إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم أصحاب الحقوق العينية » .

ويقصد المشرع الجزائري أن الأثر الناقل للملكية يتحقق من وقوع التسجيل (الشهر)

بالنسبة للغير ، أما فيما يخص الوفاة فيحدث منذ وقوع الوفاة.

وكذلك المادة 16 من الأمر 74 /75 تنص على مايلي : « العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل ، أو انقضاء حق عيني ، لا يكون له أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية »
فيتضح من هذه المادة أن الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية لا أثر له بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير 1 إلا من وقت اتخاذ إجراءات الشهر.

ومن هنا نلاحظ أن نظام الشهر العيني يؤمن الاستقرار للمعاملات العقارية ، ذلك أن السجل العقاري يعطي صورة صادقة للوضع المادي و القانوني للعقار . وهذا ما نصت عليه المادة 58 من المرسوم 63/76 فالشهر المسبق يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية 1

ثانياً : إجراءات الشهر

ان عملية الشهر تتم عبر المراحل التالية : الإيداع ، القيام بالإجراء ، التأشير على البطاقة العقارية و التأشير على السجل العقاري.

1-مرحلة الإيداع:

الإيداع إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر ، له محل و آجال قانونية يجب احترامها

□ يتم إيداع الوثائق من قبل الأشخاص المخول لهم قانوناً ذلك ، وهم الموثقون ، السلطات الإدارية ، كتاب الضبط ، أو أحد المساعدين التابعين لهم .

□ يتم إيداع الوثائق من أجل شهرها على مستوى المحافظة العقارية المعنية و بالضبط على مستوى قسم الإيداع و عمليات المحاسبة ، حيث يكون الإيداع بالمحافظة العقارية التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها.

01- خليل أحمد حسن قداة ، المرجع السابق ، ص(118 119)

- يتم إيداع نسختين رسميتين أو صورتين من العقد أو الحكم القضائي المراد شهره حسب المادة 92 من المرسوم 63/76
- من الناحية العملية يمكن إلحاق عدة وثائق ، لتمكين المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد و دقيق حتى يقوم بمطابقتها مع المعلومات و البيانات التي تضمنتها الوثائق محل الشهر.
- بعد تسلم الوثائق يدون المحافظ العقاري ذلك في سجل يعرف بسجل الإيداعات.
- يوقع قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية على سجل الإيداعات ، و يرقمه ، و يتم التأشير على بيانات الإيداع في سجل خال من البياض و من الكتابة بين الأسطر طبقا للمادة 43 من مرسوم 63/76
- يجب أن تتضمن الوثيقة المودعة مراجع أصل الملكية السابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق ، إضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد من 93 الى 100 من الامر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.
- مراعاة الإيداعات التي تتعلق بعقارات معفاة من رسوم الشهر العقاري ، كالعقارات التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية.

2مرحلة تنفيذ إجراء الشهر:

بعد الحصول على وصل الايداع ، يعيد المحافظ العقاري إحدى النسختين من العقد أو من الجدول الذي عليه تأشيرة القيام بالإجراء حسب المادة 92 من الامر 63/76

* آجال القيام بإجراء الشهر:

حددت آجال القيام بإجراء الشهر المادة 99 من الأمر 63/76 على الشكل الآتي :

-الشهادات التوثيقية شهرين من اليوم الذي قدم الإلتماس فيه إلى الموثق ، و يمدد هذا الأجل إلى أربعة أشهر ، إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج ، كما تثبت مسؤولية أصحاب الحقوق العينية الجدد مدنيا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق في أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

-أوامر نزع الملكية 8 أيام من تاريخها.

-الأحكام القضائية شهرين من اليوم الذي تصبح فيه نهائية.

-العقود الأخرى تشهر من تاريخها.

3مرحلة التأشير على البطاقة العقارية:

يشترط ان يكون التأشير على البطاقة العقارية بالحبر الأسود الذي لا يمحو بكيفية واضحة و مقروءة و يمنع التحشير والكشط حسب المادة 33 من المرسوم 63/76 .

4-مرحلة التأشير على السجل العقاري:

تكتب ألقاب الأطراف بالأحرف الكبيرة و الأسماء بأحرف صغيرة ، وينقل كل تأشير موجود على البطاقة العقارية إلى السجل العقاري ، أو إلى السجلات العقارية الجديدة

ثالثا : آثار الشهر :

يرتب التصرف المشهر آثارا سواء فيما بين المتعاقدين ، أو بالنسبة للغير :

01- فيما بين المتعاقدين :

- يتم انتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى للطرف المتعاقد من تاريخ الشهر و لا يمكن أن ينتقل بأثر رجعي ، فالشهر إذن يلغي سلطان الإرادة لدى المتعاقدين و يجبرهم بذلك على شهر تصرفاتهم القانونية الواردة على عقارات حتى ترتب آثارها العينية و هي نقل الملكية ، ذلك أن أقصى ما يولده البيع غير المسجل غير المشهر في ذمة الطرفين هي التزامات شخصية 1

و خاصة إلتزام المشتري بدفع الثمن ، و لهذا الأخير أن يمتنع عن الوفاء بدفع الثمن إذا لم يف البائع بالتزامه بالعمل على نقل الملكية بالاتجاه إلى المحافظة العقارية لإجراء التسجيل. الحق العيني المشهر ينتقل إلى صاحبه خاليا من كل العيوب التي كانت عالقة به قبل الشهر كما ينتقل الحق العيني بغض النظر عن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره ، كعيوب الرضا ، نقص الأهلية ، قابلية العقد للفسخ ، ذلك أن مثل هذه الدفوع يمنع الاحتجاج بها في ظل نظام الشهر العيني ، و بالتالي لا يبقى لرافع دعوى الإبطال أو الفسخ سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداد حقه العيني تطبيقا للقواعد العامة.

01- زهدي يكن ، عقد البيع ، منشورات المكتبة العصرية ، بيروت ط.، ص 225

02- في مواجهة الغير:

* لا يكون التصرف نافذا في مواجهة الغير إلا من يوم شهره طبقا للمادة 15 من الأمر

74/75

الأنف الذكر.

* نصت المادة 803 ق.مدني بأن التصريح بالرغبة في الشفعة لا يحتج به ضد الغير إلا إذا

كان مسجلا ، لإعلام الغير بأن العقار مشفوع ، و يمكن إبطال أي بيع لغير الشفيع.

* المادتين 86 و 87 من المرسوم 63/76 نصت بأنه في حالة عدم شهر الدعوى العينية

العقارية ، فإن الحكم لا يسري في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور ، وكذلك الحال بالنسبة للشرط الذي حصل بمقتضاه الفسخ أو الإبطال.

* القيود الواردة على حق التصرف أو المنع من التصرف إذا أبرمت بعقود خاصة فلا

تكون

نافذة في حق الخلف الخاص الذي أشهر حقه ، إلا إذا تم شهرها مسبقا.

و عليه فإن التصرف القانوني غير المشهر رغم كونه تصرفا صحيحا منتجا لآثاره القانونية

إلا أنه لا ينتج أثره العيني المتمثل في نقل الملكية ، و لا يمكن أن يكون حجة سواء بين

المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهره في مجموع البطاقات العقارية.

المبحث الثاني: منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة

إن عملية التعدي أو بالأحرى اعتداء الغير على الملكية العقارية، بمختلف أنواعها سواء كانت تامة ، شائعة وحتى مشتركة، نشأت عنها مشاكل عدة بين المواطنين ومن أجل مواجهة هذه الاعتداءات، وضع المشرع الجزائري أدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته، والقاضي من بسط الحماية القضائية على الشخص المالك إذا اعتدى على ملكيته، وإذ كنا قد عالجنا الشق المتعلق بالحماية المدنية لحق الملكية العقارية الخاصة في جانبه القانوني، سوف نعرض في هذا المبحث، الشق المتعلق بالحماية القضائية والذي يتضح جليا في صورة الدعاوى التي خول القانون للمالك أن يسلك واحدة منها حرصا منه على ضمان ملكيته واستقرارها. فإلى أي مدى يمتد نطاق الحماية؟ وما هي وسائل وأدوات الحماية المدنية لحق الملكية العقارية في جانبها القضائي؟ وسنتناول في هذا المبحث 3 مطالب يخصص:

المطلب الأول : نطاق الحماية**المطلب الثاني : وسائل وأدوات الحماية****المطلب الثالث : طرق إثبات الملكية في دعاوى الملكية وشهر الدعاوى العقارية**

ويقسم كل مطلب تبعا لذلك إلى فروع.

المطلب الأول : نطاق الحماية.

فالمقصود من نطاق حق الملكية العقارية الخاصة هو ما يتضح جليا من خلال نص المادتين 675 و676 ق مدني مدني، فالملكية تشمل العقار ذاته أي الأرض وما فوقها وما تحتها أي العلو والعمق، إلى الحد المفيد للتمتع بها علوا وعمقا، وأن هذه الملكية تمتد إلى ملحقات الأرض وثمارها ومنتجاتها.

أما ما يراد بنطاق الحماية المدنية للملكية هو بيان أنواع الملكيات الخاصة التي تخضع لهذه الحماية.

فهل هذه الحماية تقتصر على الملكية التامة التي يستجمع فيها المالك سلطاته الثلاث من استعمال، استغلال وتصرف، أم أنها تمتد لتشمل الملكية الشائعة والملكية المشتركة ؟
وتبعاً لذلك سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى 3 فروع نخصص كل فرع لدراسة نوع من ن ملكي

الفرع الأول : الملكية التامة

إذا كان حق الملكية التامة يمتد إلى كافة المزايا التي يمكن أن نستخلصها من الشيء وهي :
الاستعمال، الاستغلال والتصرف، فإن شمول حق الملكية لهذه السلطات هو ما يفسر القول الشائع بأن حق الملكية حق جامع مانع.

جامع : لأنه يجمع كل ما يمكن الحصول عليه من الشيء الذي يرد عليه.

مانع : لأنه يمنع غير المالك مما يخول الشيء من مزايا القانون المدني.

ومن هذا المنطلق يمكننا تقسيم مضمون الملكية بتحويل شخص آخر غير مالك الرقبة سلطة استعمال الشيء، أو استثماره . (1) كون ذلك لا يكون إلا مؤقتاً حيث تعود ملكية صاحب الرقبة حتماً.

وعليه فمن حق المالك أن يفعل كل ما لم يحرمه القانون عليه، إذا الحرية هي الأصل، أما استثناء فقد ترد قيود على هذه الحرية، وذلك إما بمقتضى اتفاق أو نص في القانون. وفيما يلي سنحاول تحليل عناصر الملكية التامة من استغلال، استعمال وتصرف.

01- د . مصطفى محمد الجمال . نظام الملكية . منشأة المعارف ط ، ص (81)

الفرع الثاني : الملكية الشائعة

-تعريفها: يقصد بها وجود حقوق لأكثر من شخص على نفس الشيء يتضمن كل منها

جميع سلطات الملكية 1

وعليه إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد، دون أن يتعين ملك كل واحد منهم، فحق الملكية هو الأنصبة الموزعة بين الشركاء المالكين ، أما الشيء نفسه فمشاع غير مقسوم بينهم.

وقد نص المشرع الجزائري على الملكية الشائعة في المواد من 713- 724 ق .مدني

ويوصف هذا النوع من الشيوع بأنه اختياري إذا كان قابلا للقسمة.

أولا : التمتع و التصرف في المال الشائع:

من حق الشركاء الانتفاع و التصرف في المال الشائع ، ومادامت الملكية غير مفرزة فإذا حق الشريك يمتد إلى نصيب الشركاء الآخرين ، وهؤلاء يمتد حقهم إلى نصيب الشريك وبالتالي لا بد من تعيين طريقة لإدارة هذا المال الشائع.

إدارة المال الشائع:

إدارة المال الشائع قد تكون من أعمال الحفظ والصيانة، وقد تكون من أعمال الإدارة المعتادة، أو من أعمال الإدارة غير المعتادة.

نصت المادة 718 ق مدني : ((لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل مايلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء))

1- أعمال الحفظ والصيانة

قد تكون أعمال الحفظ والصيانة أعمالا مادية، كالقيام ببعض الترميمات الضرورية لحفظ العقار من التهدم على المادة تجنبا لقيام مسؤولية المالكين على تهدم البناء المادة 140 ق. مدني وقد تكون أعمال الحفظ من قبيل الأعمال الإدارية أو القانونية، كالوفاء بالضرائب المفروضة على الملكية العقارية، وقطع التقادم ضد حائز العقار بنية كسبه بالتقادم. فالشريك الذي يتولى القيام بهذه الأعمال رغم معارضة الشركاء الآخرين يعتبر نائباعنهم نيابة قانونية، وبالتالي يحق له الرجوع على كل واحد منهم بقدر نصيبه في النفقات التي أنفقتها ، وذلك على أساس أحكام الفصالة (1) المادة 151 ق مدني.

ب -إدارة المال الشائع المعتادة

الأصل في إدارة المال الشائع أنها تثبت للشركاء مجتمعين، إذا اتفق هؤلاء على نظام معين لإدارة مالهم الشائع فيها بينهم، وبالتالي كان هذا النظام هو الواجب الإلتباع وهو ما نص عليه المشرع في المادة 715 ق مدني.

إلا أن الوصول إلى اتفاق بإجماع الشركاء أمر غير محقق الوقوع دائما، لذا تحدد المشرع النصاب المعقول الذي يمكن تحقيقه في المادة 716 ق مدني.

فأعمال الإدارة المعتادة هي الانتفاع بالشيء دون تغيير أساس أو تعديل في الفرض الذي أعد له ذلك الشيء أو المال الشائع، كما يجار الأرض، أو محل تجاري ، أو جني محصول وبيعه . وبالتالي يكون لأغلبية الشركاء أن تختار مديرا من بين الشركاء، أو أجنبيا 2

01- زهدي يكن ، المرجع السابق، ص 347

02- زهدي يكن، المرجع السابق ، ص346

ج - إدارة المال الشائع غير المعتادة:

وتعد من قبيل أعمال الإدارة غير المعتادة تهديم بناء قديم، وبناء محل تجاري، أو إقامة بناء في أرض زراعية، وهذه الأعمال أكثر مساسا بحقوق الأقلية لذلك ألزم القانون الأغلبية التي حولها هذه السلطات أن تعلم الأقلية بقرارها على أن هذه الأخيرة أن تلجأ إلى المحكمة لتنظّم خلال شهرين من يوم إعلانها من طرف الأغلبية بقرارها في الإدارة.

ثانيا : إنقضاء الشبوع العادي

لكلّ شريك الحق في أي وقت ما دام الشبوع قائما أن يطلب قسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشبوع بمقتضى نص في القانون أو بموجب اتفاق. فبموجب قسمة المال الشائع، يستأثر كلّ شريك بجزء مفرز يتناسب مع حصته الشائعة. والقسمة إما أن تكون قسمة نهائية أو قسمة مهياة.

-القسمة النهائية

وهي القسمة التي تنهي الشبوع، فلكلّ شريك الحق في أن يطلب القسمة وينهي الشبوع وهذا هو الأصل، والبقاء فيه هو إستثناء طبقا للمادة 722 ق. مدني، وعليه لا يجبر أحد البقاء

فيه إلا بنص القانون والقسمة نوعان إما اتفاقية أو قضائية.

1 -القسمة الإتفاقية : المادة 723 ق . مدني

يفتضي هذا النوع من القسمة وجود اتفاق بإجماع بين الشركاء، ويسري هذا الاتفاق على ما يسري على جميع العقود من أحكام.

وتتم إجراءات القسمة الاتفاقية بإعداد مخطط موقع الأمكنة وخمس نسخ من مشروع القسمة يعدها خبير عقاري مختص ومعتمد، وترفق هذه التقارير بطلب تجزئة العقار من طرف الشركاء في الشيوخ، أو بطلب الموثق، وتودع بالمصلحة التقنية الخاصة بالتهيئة والتعمير على مستوى البلدية، وبعد مراجعة التقارير ومعانية الأمكنة من طرف الخبير المكلف بالمصلحة و التأكد من إحترام المسافات .

ب- القسمة القضائية :

تكون القسمة القضائية هي الحل الوحيد لأنها الشيوخ في حالة:

- اختلاف الشركاء على اقتسامه بالتراضي.

- حالة وجود قاصر بين الشركاء المشتاعين.

وعلى هذا النحو يكون لكل شريك يهه أمر القسمة أن يبادر إلى رفع دعوى أمام المحكمة المختصة، وهي محكمة موقع العقار محل القسمة(1) ، وعليه أن يعلم الشركاء بعريضة افتتاح الدعوى، وأن يكلف الشركاء بالحضور، فإذا لم يكلف أحدهم بالحضور لا يكون الحكم الصادر في الدعوى حجة عليهم، وإنما يجوز لهذا الأخير الاعتراض عليه بطريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة وتكون القسمة القضائية إما في شكل قسمة عينة أو قسمة.

***قسمة المهياة:**

هذه القسمة ليست قسمة ملكية للمال الشائع، ولا ينتهي بها الشيوخ، وإنما هي مجرد طريقة للانتفاع بالمال الشائع، وقد تناولها المشرع الجزائري مع القسمة النهائية³ ويظهر هذا النوع من القسمة في صورتين:

1- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ج 8 ، ص 893

الصورة الأولى : مهياة زمانية : وهي مناوبة في الانتفاع بالمال الشائع وذلك باتفاق الشركاء على ذلك لمدة معينة تتناسب مع حصة كل شريك مثلا كأن ينتفع صاحب النصف بالمال الشائع لمدة سنة وصاحب الثلث لمدة 8 أشهر وهكذا .

الصورة الثانية : مهياة مكانية : ويتفق فيها الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة

جزء مفرز يساوي حصته في المال

الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء الأخرى.

ثالثا : آثار القسمة :

يترتب على إجراء القسمة سواء كانت اتفاقية أو قضائية النتائج التالية:

-تركز حق الشريك في جزء مفرز من المال الشائع.

-يزول حق الشريك في الحصص التي آلت إلى غيره من الشركاء.

- على كل شريك أن يضمن للآخرين ما قد يقع من تعرض أو استحراق .

-إذا كانت القسمة إتفاقية وغب فيها أحد الشركاء جاز له نقض القسمة أو الطعن فيها بالغبين

وسنعرض فيما يلي لأثرين هامين للقسمة:

الفرع الثالث : الملكية المشتركة (الشيوع الإجباري) يعرف الشيوع الإجباري عن الشيوع العادي في عدة نقاط جوهرية تتضح من خلال تعريفها ، وما المقصود بالأجزاء المشتركة وكيفية إدارة هذه الأخيرة.

أولا .تعريف الشيوع الإجباري

لقد عرفت المادة 743 ق.م الملكية المشتركة " الشيوع الإجباري " بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني، أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص، ونصيب في الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد 1

ومن خلال هذا التعريف يتضح جليا بأنه لا يمكن أن يتصور ملكية مشتركة في الأرض الفضاء. إذا لا بد من وجود بناء، إضافة إلى تعدد المالكين لبناء واحد، أو عدة بنايات، فلا نكون بصدد ملكية مشتركة في حالة وجود بناء مملوك لشخص واحد، ويجاوره بناء آخر مملوك لشخص آخر، يفصل بينهما مساحة شاغرة مستعملة بصفة مشتركة من قبل الجارين وذلك بسبب عدم تعدد الملاك لبناء واحد.

لكن عمليا نلاحظ بان الإدارة ومصالح أملاك الدولة قد خرقت أحكام المادة **743 ق.م** في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة **81- 01** بمنح عقود إدارية للأفراد - ، في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة تنشأ من خلالها ملكية مشتركة دون توافر شروطها، ودون حاجة المشترين لذلك وهذا ما خلق أو ضاع قانونية شائكة عجز القضاء عن حلها .

ثانيا : تحديد الأجزاء المشتركة

حدد المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة في نص المادة **744 ق.م** ، وحدد الأجزاء الخاصة في المادة **745 ق.م** ، وقد ورد تحديد الأجزاء الخاصة على سبيل المثال لا الحصر ويفهم من هذا إمكانية إضافة أشياء جديدة لم يذكرها المشرع في النص ، إذا توافرت ضرورة الاستعمال المشترك كما يجب تحديد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك ، وذلك عن طريق إعداد الجدول الوصفي للملكية المشتركة كما يجب أن يتضمن المحرر الرسمي الذي يثبت الملكية الخاصة هذه النسبة بالنسبة ل **1000** ، وتحدد نسبة الملكية المشتركة بناء على مساحة الملكية الخاصة.

في حين أنها يجب أن توزع على حسب نسبة نصيب كل شريك في الملكية المشتركة ، أي $1000/30$ أو $1000/65$ أو $1000/70$ فإن النسبة المذكورة في العقد هي التي تحدد الحقوق والتكاليف، بحيث تدفع هذه التكاليف من طرف كل شريك لصيانة الأجزاء المشتركة وترميمها المادة **750 ق.م**.

ثالثا : إدارة الملكية المشتركة

الملكية المشتركة شيوخ إجباري لا يجوز القسمة فيه، لذلك فإن هذا النوع من الشيوخ لا تطبق عليه قواعد إدارة المال الشائع و تسييره، لذا أنشأت هيئة تمثل ملاك الطبقات، والأجزاء الخاصة لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء، وهي جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين لهذا الملك.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الجمعية وطريقة إدارتها في المواد من 722 إلى 756، وهذه النصوص جاءت مكتملة ومعدلة للتقنين المدني بموجب القانون رقم 83-01 المؤرخ في 1993/01/29 م إلا أنه بموجب المرسوم 666/83 إستحدث المشرع نظاما آخر أكثر تفصيلا

فجماعة الشركاء ذات شخصية معنوية مؤهلة لأن تكون مدعية أمام القضاء، ومدعى عليها طبقا للمادتين 15 و 16 من نظام الملكية المشتركة، ولها جميع الصلاحيات المتعلقة باتخاذ التدابير الضرورية للحفاظ على الملكية المشتركة و تسييرها وإدارتها.

تتخذ هذه الجمعية قراراتها بالإقتراع السري، وتكّلف متصرف لتنفيذها حسب المادة 17 ق.م.م.

إلا أن مازاد هذا النظام تعقيدا، هو أنه نقل حرفيا عن القانون الفرنسي دون مراعاة لخصوصيات المجتمع الجزائري، الذي أصبح المواطن فيه يقطن العمارات وملكية الطبقات، دون أن يتخذلى عن عادات السكن الريفي، فأنتج بذلك جيلا جديدا لا هو ريفي يقدر حق الجوار، ولا هو مدني متطبع بعادات المدينة، ويعود السبب في ذلك إلى جهل المالكين في إطار الملكية المشتركة كحقوقهم وواجباتهم .

المطلب الثاني : وسائل الحماية.

وضع القانون وسائل تحمي حق الملكية العقارية في حالة الاعتداء عليها، وتظهر هذه الحماية في صورة دعاوى قضائية تضمن استقرار الحقوق و تدرأكلّ عمل من شأنه أن يعيق المالك في

الانتفاع بملكه، والتمتع بالسلطات التي خولها له القانون.

دعوى الاستحقاق هي أن يسترد مالك العقار ملكه من أي يد كانت الاستحقاق واما دعوى منع التعرض فهي أن يطلب منع تعرض الغير لملكه و له أيضا أن يطلب وقف كل عمل في ملكه، وهذا ما يسمى بدعوى منع أو وقف العمال الجديدة في الملكية

الفرع الأول : دعوى الإستحقاق.

بما انها من اهم الدعاوي سنتطرق لها من خلال دراسة أحكامها . فمن هما طرفا الدعوى ؟ وما هو المحل الذي تنصب عليه ؟ كيف يتم إثباتها ؟ وما هو أجل سقوط هذه الدعوى ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال دراستنا لهذا الفرع

أولا : طرفا دعوى الإستحقاق.

01- المدعى: هو من يطالب بملكية العقار. فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية عقار في حيازته لأنه يطلب استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر.

02- المدعى عليه: هو عادة الحائز للعقار الذي وصل العقار إليه بإحدى الطرق التالية:

أ- **الإهمال:** وهو التخلي عن حق بعد إهمال المالك لعقاره بإرادته، يأتي الغير و يصبح يظهر بمظهر المالك، أو يبقى العقار دون مالك ، المالك في هذه الحالة يستعيده دون اللجوء إلى القضاء.

ب- **وضع اليد من طرف الغير:** وهو هيمنة شخص أو سيطرة مادية على شيء يملكه الغير، دون أن يبرر ذلك بأي سند خلافا للحيازة التي هدفها في نية الحائز مباشرة حق عيني 1 .

1- أ. عبد الرحمن ملزي، محاضرات في الملكية الشائعة، دفعة التكوين المتخصص في العقاري (المعهد الوطني للقضاء

ج -حيازة الغير . يرفع المالك دعوى ضد الحائز، هذا الحائز الذي ترفع عليه دعوى الاستحقاق سواء تم تبليغه بذلك عن طريق محضر قضائي، أو أنه علم بذلك، فيلجأ إلى التخلي أو التنازل عن الحيازة لشخص آخر، وهو بهذا يقدم دفعا بانعدام صفته كحائز ومن ثم الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا. فتتوافر فيه سوء النية لأن غرضه من هذا عدم تمكين المدعي المالك من استرداد ملكه وإرباك هذا الأخير.

وقد أجاز الفقه والقضاء المقارن في هذه الحالة قبول دعوى الاستحقاق على الحائز الذي تنازل عن حيازته للعقار محل المطالبة القضائية ليقع على عاتق هذا الحائز استعادة العقار من الشخص المتنازل له.

* نتائج دعوى الإستحقاق:

إذا كان المدعي عليه قد تحصل على العقار المطالب به بموجب عقد بيع أبرمه مع غير المالك ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعي عليه الرجوع على المدعي الذي استحق العقار لأن هذا الأخير لم يكن طرفا في العقد، وليس ملزما بالتالي بالضمان، وإنما يجب عليه أن يرجع على البائع بالثمن و بضمان الإستحقاق.

ثانيا : محل دعوى الإستحقاق.

دعوى الإستحقاق دعوى عينية، ومدّ لها هو المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير، إذن فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير . وعليه يخرج من دائرة دعوى الإستحقاق الدعاوى التالية:

01- الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية،

كحق انتفاع إرتفاق ذلك أن هذه الدعاوى هي دعاوى بإقرار حق عيني.

02- الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة، وتسمى هذه الدعاوى بدعاوى استرداد الحيازة، وهي من دعاوى حماية الحيازة، وليست بدعاوى استحقاق.

03- الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه، ومثالها: دعوى فسخ البيع ودعاوى الرجوع في الهبة. ودعاوى المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة.

ثالثا : طرق إثبات دعوى الإستحقاق: ونشير بإختصار إلى طرق إثبات دعوى الإستحقاق:

01- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح : وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية

يقينية، ويحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة.

2- وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية : كعقود الشهرة وشهادة الحيازة الأحكام

القضائية.

03 - وجود محرر عرفي إكتسب تاريخا ثابت : قبل 1971/01/01

04 - وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ : بعد 1971/01/01

رابعاً : تقادم دعوى الإستحقاق: إذا كانت الملكية حقا دائما، فهذه الديمومة معنيان:

المعنى الاول : أنه حق يدوم بدوام محله

المعنى الثاني : أنه لا يسقط بعدم الاستعمال

"أن الملكية لا تسقط أبدا عن المالك ، لذلك يستطيع هذا الأخير في أي وقت يشاء أن يرفع دعوى الاستحقاق ، فليس لهذه الأخيرة أجل محدد تزول بانقضائه ، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة 1 وينتج أثره ولو لم ينفذ ، حتى لو خرج الشيء من حيازة مالكه ، فهو لا يفقد ملكيته بعدم الإستعمال وله أن يرفع دعوى الإستحقاق بعد 15 سنة أو 30 أو 40 سنة أو أكثر .

إلا أن حق المالك في هذه الحالة ليس حق مطلقا، إذ يمكن للغير أن يكسب هذه الملكية إذا توافرت له الحيازة الصحيحة بالشروط التي استلزمها القانون حسب المادة 828 ق مدني وذلك طبقا لسبب من أسباب إكتساب الملكية العقارية وذلك بالتقادم المكسب سواء كان طویل المدة 15 سنة أو قصير المدة 10 سنوات مستند إلى حسن النية وسبب صحيح.

01- عبد الرحمن ملزي ، محاضرات في القانون المدني ، التكوين المتخصص في العقاري ، الدفعة 3 المعهد الوطني للقضاء ،

السنة الأكاديمية ، أكتوبر 2002

الفرع الثاني : دعوى منع التعرض للملكية.

إذا كان العقار في حيازة المالك، و لكن قام شخص من الغير ينازع فيه، مما يتحقق به التعرض له، في هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدرء تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانوناً من استعمال، استغلال و تصرف¹ أحيانا قد يقع التعرض للمالك، ولم يكن لهذا الأخير الدليل على ملكيته للعقار كما لو اكتسبه مثلاً بالتقادم، أو كان مورثه قد اكتسبه بذات الطريق، فإنه يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، ومنع تعرض خصمه له، وهو بذلك يتحمل عبء إثبات توافر شروط كسب الملكية بالتقادم، سواء بالنسبة له أو الورثة، وله ضم مدة حيازته لمدة حيازة سلفه لتكملة مدة التقادم، وعليه إذا توافرت لديه شروط التقادم قضي بتثبيت ملكية العقار، ومنع التعرض فيه هي هنا دعوى ملكية وليست من دعاوى الحيازة. 2 وإنما إلى دعوى منع التعرض إكتفاءً بثبوت ملكيته بالعقد أو الحكم المشهر أو بغيرها من سندات الإثبات.

الفرع الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية.

قد ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، ويستند المدعي في ذلك إلى واقعة الحيازة، فتكون حينئذ من دعاوى الحيازة، وبالتالي تخضع لقواعدها وقد يستند المدعي إلى ملكيته للعقار فتكون من دعاوى الملكية، وبالتالي يقع عليه عبء إثبات ملكيته للعقار الذي وقع الإعتداء عليه.

01- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص79

02- أنور طلبية، المرجع السابق، ص51

فدعوى وقف الأعمال في الملكية عبارة عن تهديد للملكية، أي الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته. فقيام شخص أجنبي بتشجير، وغرس أرض دون إذن من صاحبها، أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك 1 .

بعد دراستنا لدعوى الملكية الثلاث، لابد من الإشارة إلى أن الواقع العملي يعج بالإشكالات، وهذا ما ينعكس على موقف القضاء من الدعوى المرفوعة إليه، لذلك هل يمكن القول بأن القاضي يستطيع بسط الحماية القضائية على أشخاص يرفعون إحدى دعوى الملكية الثلاث دون تقديمهم للمناقشة السند القانوني الذي يثبت تملكهم العقار محل المطالبة القضائية؟ إن الإجابة عن هذه الإشكالية، وإن كانت تبدو للوهلة الأولى بسيطة، بقدر ما أثارت إختلافا في التطبيق على مستوى المحاكم، حيث إنقسم موقف القضاء إلى موقفين:

* **الموقف الأول** : القاضي ملزم بقبول دعوى رفعت من قبل شخص يدعي ملكية عقار في منطقة لم تشملها عملية المسح دون أن يفرض على رافع الدعوى تقديم سند الملكية.

هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 15865 مؤرخ في:

1998/02/25

م.ق . 1998 . عدد . 01 ص 74 .

* **الموقف الثاني** : لا يمكن للقاضي قبول دعوى الملكية من طرف شخص لا يملك سند قانوني يبرر به وضع يده على العقار مهما طال أمد وضع يده عليه، وهو ما ذهبت إليه الغرفة الثالثة

لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 مؤرخ في ك 1998/12/07 .

* **الموقف الراجح :** نعتقد أن الاتجاه الثاني المستند إلى موقف الغرفة الثالثة لمجلس الدولة هو الأول بالترجيح للأسباب التالية:

1- الرأي الأول غير سديد، ذلك أن المشرع الجزائري ونظر لأن عملية المسح لم تشمل سوى بلديات فقط.

2- الحيابة في ظلّ أحكام التشريع العقاري لا ترتب أثرها المكسب للملكية إلا بإشهار

الحائز

لملكيته التي استوفت مدة التقادم المطلوبة طبقا لإحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثالث: طرق إثبات الملكية في دعاوى الملكية وشهر الدعاوى العقارية

بما أن الدعاوى العقارية يطالب فيها بإثبات صفة المدعي كمالك بسند رسمي مشهر هل يمتد ذلك إلى الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء حق من الحقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية: بحيث يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى، فهل يعد هذا قيدا على رفع الدعاوى العينية العقارية أم لا؟ وما هي الآثار المترتبة؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه في فرعين:

الفرع الأول: وجود سند الملكية أو عدم وجوده بين المتقاضين.

أولا : يوجد سند ملكية عندك من الخصمين : في هذه الحالة نميز بين فرضين:

* **الفرض الأول:** أن يكون سند ملكية الخصمين صادرين من شخص واحد، كأن يكون المدعي قد تحصل على ملكية العقار بموجب عقد بيع صادر من شخص معين، ويتمسك المدعى عليه" الحائز بعقد بيع آخر صادر من نفس الشخص، في هذه الحالة تكون العبرة بالأسبقية في التسجيل الشهر " سواء كان المدعي أو المدعى عليه.

* **الفرض الثاني:** أن يكون سندان صادرين من شخصين مختلفين، فيتمسك المدعي مثلا بسند بيع صادر له من (أ) ، في حين المدعى عليه الحائز يتمسك بسند بيع صادر له من (ب) هذه الفرضية يرى القضاء الفرنسي أن نميز بين حالتين:

الحالة الاولى

إذا كانت حيازة المدعى عليه غير محققة وغير مستوفية لشروطها أو كانت معيبة ، ففي هذه الحالة لا يستطيع المدعى عليه أن يرجح المدعي عن طريق الحيازة وبالتالي لا تبقى سوى المفاضلة بين سندي الخصمين وذلك حسب السلطة التقديرية للقاضي الذي يرجح السند الأقوى في الإثبات ويقضي لصالح صاحبه

الحالة الثانية

إذا كانت حيازة المدعى عليه محققة ومستوفية لشروطها ، في هذه الحالة تقضي المحكمة لصالح المدعى عليه ، وترفض دعوى الاستحقاق.

ثانيا : لا يوجد سند ملكية عند أي من الخصمين : في هذه الحالة أيضا نميز بين فرضين:

* **الفرض الأول :** إذا كانت حيازة المدعى عليه مستوفية لشروطها ، فتقوم هذه الحيازة قرينة

على الملكية لم يدحضها سند تمليك من المدعي ، وفي هذه الفرضية يقضى لصالح المدعى عليه 1

* **الفرض الثاني:**

إذا كانت حيازة المدعي أو المدعى عليه، غير مستوفية لشروطها، فلا تكون الحيازة في هذا الفرض قرينة على الملكية، ومن ثم يفاضل القاضي بين القرائن التي يقدمها كل من الخصمين .

ثالثا : يوجد سند تمليك عند أحد الخصمين دون الآخر:

- فإذا كان من يملك سند الملكية هو المدعى عليه الحائز للعقار قضي لصالحه، ورفضت

دعوى الاستحقاق، ذلك أن الحائز قد جمع بين الحيازة وسند الملكية

- أما إذا كان من عنده سند الملكية هو المدعي، فيقضى لصالحه بالملكية.

- أما إذا لم يكن سند ملكية المدعى سابقا وكانت حيازة المدعى عليه هي السابقة، فاضل

القاضي بين الخصمين تبعا لظروف كل قضية.

الفرع الثاني : الدعاوى القضائية واجبة الشهر. لقد نصت المادة 85 من المرسوم 63/76

المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : « إن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار» 1

ويتم هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:

1- إما بموجب شهادة تسلّم من طرف المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار

المتنازع عليه

2- التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

وفيما يلي سنتعرض للدعاوى التي نصت عليها المادة 85 من المرسوم الآنف الذكر:

1- دعوى الفسخ:

ترفع هذه الدعوى في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العين المباعة المتبقي في ذمته.

2- دعوى الإبطال :

ترفع هذه الدعوى في حالة ما إذا إختل شرط من شروط صحة العقد، كانهدام الأهلية أو عيب من عيوب الرضا كالتدليس، الإكراه، الغلط، الغبن والاستغلال.

1- خالد رمول ، المرجع السابق ، ص41

3- دعوى الإلغاء :

ترفع في حالة إلغاء عقد إداري ناقل للملكية، مثل طلبات إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي .

4- دعوى النقض

ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية طبقا لنص المادة 732 ق مدني.

خلاصة الفصل الاول

بعد هذه الدراسة المتواضعة التي للفصل الأول نستطيع القول ان الحماية المدنية للأملاك العقارية تبدو كافية وان ما يمكن قوله ان هناك مساحات عقارية كبيرة خارج الاطار القانوني ولذلك فان كل هذه الترسانة من القوانين لايمكنها حمايتها ولذلك نطالب بالاسراع في عملية المسح بتخصيص أغلفة مالية للإسراع بقدر الإمكان في مسح التراب الوطني حتى نصل إلى ما يمكن القول عنه تطهير الملكية العقارية.

إن مسألة الحماية لا يقتصر على الجانب المدني فقط، وإنما تتعداها إلى الجانب الجزائي، لذلك وفي حالة الاعتداء والمساس الخطير بالملكية، نص المشرع على توقيع عقوبات جزائية على المعتدي في إطار ما يعرف بالحماية الجنائية للملكية العقارية و قد نص على هذا الجانب في قانون العقوبات إضافة إلى بعض القوانين الخاصة وهذا ما ستعالجه بالتفصيل في الفصل الثاني :المتعلق بالحماية الجنائية لحق الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الثاني

مقدمة :

يقصد بالحماية الجنائية بوجه عام بأن يدفع قانون العقوبات عن الحقوق أو المصالح المحمية كل الأفعال غير المشروعة التي تؤدي إلى النيل منيا عن طريق ما يقرره ليا من عقوبات .

وحيث يرتبط العقاب بالتجريم تمام الارتباط ، إذ لا جريمة بدون عقوبة ، وبذلك فإن العقوبة تأخذ وضعها القانوني من كونها المقابل للواقعة التي جرمها القانون ، ويتمثل مضمون العقوبة في أثر معين يلحق المحكوم عليه وهو إيلامه عن طريق الانتقاص من حقوقه ومصالحه 1

ولما تعدد محل الملكية العقارية المشمولة بالحماية من هذه الدراسة فما هي الوسائل الجزائية التي أقرها المشرع لحماية هذه الملكية العقارية ؟.

وللاجابة علي هذه الإشكالية سنتناول في هذا الفصل الاعتداءات الواقعة علي الملكية العقارية تبعا لكل نوع ، فخصصنا المبحث الأول لدراسة وسائل الحماية الجزائية بالنسبة للملكية العقارية الوطنية ثم للملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني .

1 -محمود صالح العادلي ، الحماية الجنائية لالت ازم المحامي بالمحافظة عمى أس ارر موكمو ، دار الفكر الجامعي،

الإسكندرية ، 2003 ، ص8

المبحث الأول : وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية.

تظهر حماية المشرع الجزائري للأحكام العقارية الوطنية في تجريم الإعتداءات الواقعة إضراراً بهذه الأخيرة وذلك من خلال بعض المواد القانونية ذات الصبغة الجزائية والمنصوص في قانون العقوبات

وعليه فسنحاول تعداد وسرد السلوكات المجرمة الواقعة للأحكام العقارية الوطنية وذلك من خلال التطرق إلى الجنح والمخالفات الواقعة على الأحكام العقارية الوطنية في المطلب الأول، ثم إلى

الجنایات الواقعة على العقارية الوطنية وذلك في المطلب الثاني كما يلي:

المطلب الأول : الجنح و المخالفات الواقعة على الملكية العقارية الوطنية.

ولتفصيل أكثر سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول : الجنح الواقعة على الأحكام العقارية الوطنية.

وباعتبار قانون العقوبات منبع التجريم التشريعي فسننتقل أولاً إلى الجنح المنصوص عليها

في قانون العقوبات ، ثم ثانياً إلى الجنح المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

أولاً : الجنح المنصوص عليها في قانون العقوبات.**1- جنحة المساس برموز الثورة.**

((يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل

من قام عمداً بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو إتلاف نصب أو ألواح تذكارية ومغارات

وملاحي استعملت أثناء الثورة التحريرية ، ومراكز الاعتقال والتعذيب وجميع الأماكن الأخرى
المصنفة كرموز الثورة))

وتقوم هذه الجريمة بتوافر أركانها كما يلي:

- أركان الجريمة: من خلال نص المادة 160 مكرر 5 السابق الذكر يمكن تحدد أركان
الجريمة كمايلي:

***الركن المادي :** عدت المادة 160 مكرر 5 من قانون العقوبات عدة أفعال مجرمة ،
حيث أن الفعل الواحد منها يكفي لقيام الجريمة وهي:

-**التدنيس :** هو كل فعل يستهدف من ورائه التقليل من قيمة الشيء ، و قد يكون التدنيس
بالقاء القاذورات مثلا ، أو الأوساخ كما يشمل أيضا كتابة عبارات منافية للاخلاق أو خادشة
للحياء العام أو تعليق صور خليعة أو كل فعل آخر أو قول من شأنه المساس بحرمة المكان
والتقليل من شأنه .

-**التخريب :** التخريب هو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء 2 ، فهو الفعل
المجرم الذي نتج عنه خراب العقار ، كتحطيم ناقدة أو الباب أو نزع الأقفال .. إلخ

- **التشويش :** هو نوع من الإتلاف ولكنه يهدف إلى تغيير الحقيقة واستبدال ، صورة
حقيقية بأخرى مزيفة فنقول حينئذ بأنه وقع التشويه ، ويكون التشويه بفعل تغيير المعالم التي
تعد كرموز لثورة التحرير بإخفاء أو هدم أو إتلاف هذه الرموز .

1- المادة 160 مكرر 5 من الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 م ، المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم.
2- معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح ج ا رثم التخريب والإتلاف والحرق ، ط 1989 ، دار المطبوعات الجامعية ، ص 83

* **الركن المعنوي** : يشترط لقيام هذه الجريمة توافر القصد الجنائي العام والخاص . القصد الجنائي العام المتمثل في العمل والإرادة أي عمل الجاني بأنه بصدد تدنيس أو تخريب أو تشويه أو إتلاف أحد رموز الثورة وكذلك اتجاه إرادته الحرة إلي ارتكاب هذا الفعل المجرم . أما القصد الجنائي الخاص فيتمثل في اتجاه نية الجاني إلي التقليل من قيمة هذه الرموز الثورية وابانتها .

* **لجزاء**: يعاقب مرتكب جناحة المساس برموز الثورة المنصوص والمعاقب عليها بموجب المادة 160 مكرر 5 بالحبس من سنة إلي 10 سنوات وبغرامة من 20.000 إلي 100.000 دج.

ثانيا : الجناح المنصوص عليها بموجب قوانين خاصة.

1- في القانون المتعلق الترقية العقارية

صدر قانون الترقية العقارية في: 1986/03/04 تحت رقم 07/86 والمتعمق بالتهيئة العمرانية ، بعد الغاء المادتين 76-78 منه بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في : 1994/05/18 والمتعلق بشرط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على جريمة واحدة في نص المادة 77 وهي جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيه و أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها . ، وما ينجم عن تجاهل الحصول على رخصة وما يقتضيه القانون هو تعريض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتر اوح من 3000 إلي 300.000 دج ، حيث يعاقب بهذه

الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال ، أو المهندس المعماري أو المقاول أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر وفي هذا الإطار منح القانون رقابة واسعة للوالي ، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط ولها حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها 1 ،

2- في القانون المتعلق النظام العام للغابات

القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات ، يهدف إلى حماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى وتمييزها وتوسيعها وتسييرها واستغلالها ، كما وأن الثروة الغابية ثروة وطنية وان حمايتها وتمييزها شرط أساسي للسياسة الوطنية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، فوجب بذلك الحفاظ عليها ومكافحة جميع أشكال الانحراف

نص المشرع في القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات على العديد من الجرائم حيث نجد أهمها:

هي جنحة البناء في الأملاك الغابية بدون رخصة وذلك بالنظر إلى خطورتها ، حيث نص عليها المشرع في المادة 77 من نفس القانون السالف الذكر والتي تعاقب كل مخالف لأحكام المواد 27، 28، 29، 30 من نفس القانون 1 ولقيام هذه الجريمة يجب توافر الأركان التالية:

- أركان الجريمة.

* **الركن المادي:** يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في إتيان إحدى الأفعال التالية:

أ- إقامة ورشة أو مركز أو مخزن لتجارة الخشب داخل الأمالك الغابية الوطنية أو علي بعد يقل عن 500 متر منها دون الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري العمل به.

ب- إقامة أي فرن للجير أو مصنع للأجر أو القرميد أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطا مصدرا للوائح داخل الأملاك الوطنية الغابية أو على بعد يقل عن 1 كم منها دون الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات .

ج- إقامة أي خيمة أو كوخ أو حضيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الاملاك الوطنية الغابية وعلى بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي

01- المادة 31 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام لمغابات.

ج- إقامة أي خيمة أو كوخ أو حضيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الاملاك الوطنية الغابية وعلى بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات طبقا للتنظيم الجاري العمل به .

د- إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد أقل من 2 كم منها دون الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري العمل به 1 .

*: **الركن المعنوي** : تعتبر جنحة البناء في الأملاك الغابية جريمة مادية أي يكفي لقيامها توافر الركن المادي دون ضرورة للبحث عن الركن المعنوي ، أي أن الركن المعنوي مفترض في هذه الجريمة ، وبالتالي فقيام الجاني بإحدى الأفعال المشار إليها سابقا يكفي لقيام الجريمة ضده دون ضرورة للبحث في مدي توافر القصد العام أو الخاص.

***الجزاء** يعاقب المخالف لأحكام المواد 27، 28، 29، 30 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج ، وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس من شهر إلى 06 أشهر.

1- المادة 30 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام لمغابات.

3- في القانون المتعمق بحماية الساحل و تميمينه.

ويهدف القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه إلى تحديد الأحكام المتعلقة بحماية الساحل و تميمينه 1 ، والذي يعتبر ملكا وطنيا تقتضي حمايته والحفاظ عليه و تميمينه ، ومن أجل تحقيق هذا الهدف صنف هذا القانون العديد من الأفعال و اعتبرها أفعالا مجرمة تستحق العقاب ، وذلك لما تلحقه من ضرر على هذه الثروة الوطنية ، و سنقوم بتحديد أهم هذه الجرائم كما يلي:

أ- جنحة إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل.

حيث نصت المادة 15 من القانون السالف الذكر التي نصت على مايلي " تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل ، كما هو معرف في المادة 7 أعلاه. تستثني من هذا الحكم الأنشطة الصناعية و للرفئية ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تبيئة الإقليم"

1- المادة 1 من القانون 02/02 مؤرخ في 5 فبراير 2002 ، يتعمق بحماية الساحل ج . ر عدد 24 .

- أركان الجريمة : وتقوم هذه الجريمة بتوافر أركانها المتمثلة فيما يلي :

* **الركن المادي**: حسب المادة 15 السالفة الذكر فإن الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في

إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل ، والمقصود بالساحل حسب هذه المادة هو كما

عرفته المادة 7 من نفس القانون الذي يشمل جميع الجزر ، وكذا شريطا ابياعرض أقل

من 800 متر على طول البحر. غير أنه يستثني من هذه الأحكام ، الأنشطة الصناعية

والمرفئية ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم ، حيث يمكن إقامة

منشآت أو بنايات خفيفة ضرورية لتسيير أعمال الفضاءات المذكورة 1.

* **الركن المعنوي** : يتمثل الركن المعنوي في هذه الجريمة بعمل الجاني بطبيعة الأعمال

التي يقوم بها أنها ذات طبيعة صناعية وأنه يحظر القيام بمثل هذه النشاطات الصناعية

على الساحل ، وكذلك اتجاه لادته الحرة للقيام بهذه الأفعال.

* **الجزاء**: يعاقب كل مخالف لأحكام المادة 15 السالفة الذكر بالحبس من 3 أشهر إلى 1

سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج ، أو بإحدى عاتة العقوبتين ،

وفي حالة العود تضاعف هذه العقوبة كما يمكن للجهة القضائية المختصة أن تقرر مصادرة

الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة 2

1- المادة 10 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تميمه.

2- المادة 39 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تميمه.

ب- جنحة استخراج مواد الملاط من الشاطئ.

و هو النص المجرم والمعاقب على الفعل المحضور ، حيث نصت المادة 20 من القانون

02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على منع استخراج مواد الملاط من الشاطئ

وملحقته منعاً باتاً ، باستثناء أشغال إزالة الأوحال والرمال في الموانئ عندما تخصص:

-المناطق المجاورة لشواطئ الإستحمام ، إذا كانت تساهم في توازن الرسوبات بها.

-شواطئ الإستحمام.

-الكثبان الساحلية ، عندما يكون توازنها أو مكوها الرسوبي مهددا.

أركان الجريمة : وتتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

* **الركن المادي:** و هو الفعل الذي يقوم به الجاني والمتمثل في استخراج مواد الملاط من

الشاطئ وملحقته ، ولا تهم الوسيلة المستعملة في ذلك أو الكمية التي قام الجاني باستخراجها

* **الركن المعنوي:** ويتمثل في اتجاه إرادة الجاني الحرة إلى ارتكاب الفعل المجرم المتمثل

في استخراج الملاط من الشاطئ وملحقته مع علمه أن هذه الشواطئ محمية و يحظر هذا

الفعل بدون الحصول على رخصة من السلطة المختصة.

* **الجزاء :** يعاقب كل مخالف لأحكام المادة 20 من القانون 02/02 المتعلق بحماية

الساحل وتثمينه بالحبس من 6 أشهر إلي سنتين 2 وبغرامة من 200.000 دج إلي

2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وفي حالة العود ، تضاعف العقوبة

المنصوص عليها 1

1 - المادة 40 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.

الفرع الثاني: المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية.**أولا: المخالفات المنصوص عليها في قانون العقوبات.****1- مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو اغتصاب جزء منيا**

نصت على هذه الجريمة المادة 455 من قانون العقوبات حيث جاء فيها " يعاقب بغير امة من

6.000 دج الى 12.000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس مدة 5 أيام على الأكثر. "

- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزءا منها و ذلك بأي طريقة كانت.

- كل من أخذ حشائش أو أتربة أو أحجار من الطرق العمومية دون أن يرخص له بذلك

- كل من أخذ أتربة أو مواد من الأماكن المملوكة للجماعات ما لم تكن هناك عادات تجيز

ذلك .

وتناولت هذه المادة عدتجرائم فالجريمة الأولى هي إتلاف أو تخريب الطرق العمومية ، و

الثانية هي جريمة اغتصاب جزء من الطرق العمومية ، و الثالثة هي جريمة أخذ الحشائش

أو الأتربة أو الأحجار من الطرق العمومية ، و الرابعة هي جريمة أخذ الأتربة أو المواد من

الأماكن المملوكة للجماعات المحلية.

أركان الجريمة: و تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

* **الركن المادي:** و يتمثل في أحد الأفعال التي تفيد التخريب أو الإتلاف أو الأخذ أو

الإغتصاب ، و يتمثل التخريب في حفر الطريق أو إجراء أشغال عليها ، أما الإغتصاب

فيكون باحتلال جزء من الطريق بإقامة ورشة أو نصب خيمة أو غير ذلك ، بينما يتم الأخذ

بالإستلاء على: الأشياء الموجودة في الطريق أو تعد جزءا منه كالأتربة و الأحجار أو الحشائش أوغيرها من المواد الأخرى.

-أن يكون الفعل واقعا على الطريق العمومي: يلزم أن يقع الفعل على الطريق العمومي بغض النظر عن مالكتها أو نوعها و من ذلك ان يقع الإعتداء على شبكات الطرقات البرية و الطرق السكة الحديدية ، و أضافت الفقرة الثانية الأماكن المملوكة للجماعات المحلية 1

***الركن المعنوي :** يتطلب لقيام هذه الجريمة قصدا عاما يتحقق بمجرد القيام بالأفعال المجرمة على طريق عمومي ، حيث يتطلب لقيامها عدم وجود ترخيص الذي تمنحه عادة الإدارة المختصة ، ومن ذلك الترخيص للمقاول بإجراء الأشغال على الطريق. 2

***الجزاء:** تعاقب المادة 445 من قانون العقوبات كل مرتكب لهذه الأفعال بالغرامة من 6.000دج الى 12.000 دج ، كما و يجوز حبس المخالف لمدة لا تتجاوز 5 أيام.

2- مخالفة إعاقة الطريق العام. "يعاقب بغرامة من 8.000 دج إلي 16.000 دج

كما يجوز أن يعاقب بالحبس من 10 أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام. دون

ضرورة"3 أركان الجريمة : و لقيام هذه الجريمة يجب توافر الأركان التالية:

*** الركن المادي :** و يتمثل في الفعل المجرم الذي نصت عليه المادة 444 مكرر

1 -الفاضل خمار ، المرجع السابق ص97

2- الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص97

3المادة 444 مكرر من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

هو إعاقة الطريق العام عن طريق وضع أو ترك دون ضرورة مواد أو أشياء ، و لا تهم طبيعة هذه الأشياء فالمهم أنها تحقق نتيجة تتمثل في إعاقة حركة المرور على الطريق أو تجعله غير مأمون.

* **الركن المعنوي:** تقوم هذه الجريمة بتوافر القصد الجنائي العام ، أي باتجاه إرادة الجاني الحرة إلي ارتكاب أحد الأفعال المادية التي تؤدي إلي عرقلة حركة المرور ، وكذلك علم المخالف أنه بصدد طريق من الطرق عامة ، و لا حاجة للبحث في نية المخالف و بواعثه

* **الجزاء:** يعاقب كل مخالف لأحكام المادة 444 مكرر بغرامة من 8.000 دج إلي 16.000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من 10 أيام إلى شهرين ، و في حالة العود فإن المخالف يعاقب بالحبس لمدة تصل إلى 4 أشهر و بغرامة قد تصل 40.000 دج حسب المادة 445 من قانون العقوبات.

3 مخالفة إتلاف الخنادق و الأسوار

و نصت على هذه المخالفة المادة 450 من قانون العقوبات في فقرتها الثالثة حيث جاءت كما يلي : ((يعاقب بغرامة من 6.000 دج إلي 12.000 دج ، و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة 10 أيام علما لأكثر.... كل من أتلف خنادق أو أسوار أو قطع فروعاً من سياج أخضر أو نزع أخشاباً جافة)).

أركان الجريمة: و تتمثل أركان هذه الجريمة في:

* **الركن المادي:** هو الفعل الذي يجرمه نص المادة و المتمثل في إتيان إحدى الأفعال

التالية:

إتلاف الخنادق أو الأسوار أو قطع فروع من سياج أخضر أو نزع أخشاب جافة منه ، ولا

تهم الوسيلة المستعملة لإتمام هذا الفعل.

* **الركن المعنوي:** تقوم هذه المخالفة بمجرد توافر القصد الجنائي العام ، أي إتجاه ل ادة

الجاني الحرة للقيام بهذه الأفعال و كذلك العمل بأنها أفعال محضورة ، ولا يلزم لقيام

المسؤولية الجزائية توافر القصد الجزائي الخاص فلا حاجة للبحث عن نية الجاني و بواعثه

* **الجزاء:** أشارت المادة 450 من قانون العقوبات على العقوبات المسلطة على كل

مخالف لأحكامها و هي الغرامة من 6.000 دج إلى 12.000 دج مع إجازة الحكم

بالحبس لمدة 10 أيام على الأكثر 1

ثانيا :المخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

1- القانون المتعلق بالنظام العام للغابات.

أ-مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة.

"يعاقب كل من يقوم بالحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة بغرامة من

500 إلى 2000 دج عن كل هكتار. و في حالة العود يحكم على المخالف بالحبس من 10

إلى 30 يوما"

*** الركن المادي:** و هو القيام بفعل الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية ، ولا تهم

الوسيلة المستعملة في ذلك و لا نوع المزروعات دون وجود رخصة تمنحها الإدارة المختصة

بذلك.

*** الركن المعنوي:** و يتمثل في توافر القصد الجنائي العام المتمثل في العمل و الإرادة أي

قيام الجاني بهذه الأفعال عن رادة حرة و سليمة و هو يعلم بأنه يقوم بهذه الأفعال على

أراضي غابية تابعة للأملاك الوطنية 2.

*** الجزاء :** يعاقب نص المادة 78 من القانون السالف الذكر كل مخالف بغرامة من 500

دج إلى 2.000 دج عن كل هكتار تم زرعه أو حرقه . و في حالة العود يحكم على

المخالف بالحبس من 10 إلى 30 يوما.

1-المادة 78 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام لمغابات.

2- المادة 76 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام لمغابات.

ب- مخالفة استخراج أو رفع الرمال أو الأحجار دون رخصة

"يؤدي كل استخراج أو رفع بدون رخصة لأحجار أو رمال أو معادن أو تراب في الأملاك الغائبة الوطنية لأغراض الإستغلال ، إلي فرض غرامة من 1.000 دج إلي 2.000 دج عن حمولة كل سيارة ومن 200 دج إلي 500 دج عن حمولة كل دابة جر ، و من 100 دج عن حمولة كل دابة و من 50 دج إلي 100 دج عن حمولة كل شخص " 2.

أركان الجريمة: و يمكن تحديد أركان هذه الجريمة كما يلي:

* **الركن المادي** تقوم هذه الجريمة إذا توافرت العناصر الآتية:

-فعل الإستخراج أو الرفع.

-وقوع هذا الفعل على رمال أو أحجار أو معادن أو تراب في الأملاك الغائبة الوطنية.

-عدم الحصول على رخصة مسبقة من الإدارة تسمح بهذا الإستغلال.

* **الركن المعنوي:** تعتبر هذه المخالفة جريمة مادية تقوم بمجرد ثبوت الإستغلال على

النحو الذي سبق بيانه بدون رخصة ، بغض النظر عن القصد.

* **الجزاء :** يختلف حسب الوسيلة المستعملة في الإستخراج و الرفع فيكون كالتالي:

-غرامة من 1000 دج إلي 2000 دج عن حمولة السيارة.

-غرامة من 200 دج إلي 500 دج عن حمولة كل دابة جر.

- غرامة من 50 دج إلى 100 دج عن حمولة كل شخص و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من خمسة إلى عشرة أيام مع مضاعفة الغرامة حسب كل حالة . كما و يتم مصادرة المنتجات محل المخالفة 1

2 - القانون المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة مهندس.

أعطى قانون التهيئة والتعمير رقم 12/29 الاختصاص للقاضي الجزائي للنظر في جميع الجرائم الناتجة عن مخالفات لأحكام هذا القانون في المادة 77 منه، و التي نصت على جرائم المباني دون تعدادها لذا جاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في: 18/05/1994 ليوضح غموض المادة 77 حيث جاء بمادة وحيدة هي المادة 50 و التي تنص على أنواع المخالفات التالية:

أ- مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء.

تعد جريمة البناء دون ترخيص مسبق من أهم الجرائم الواقعة على العقار نظرا لأهميتها لردع المخالفات الواردة على العمران ، إضافة إلى كثرة النزاعات حولها أمام جهتي القضاء العادي والإداري ولما اشترطت المادة 52 من قانون 29/90 أنف الذكر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة ، بغض النظر عن استعمالها أو أصحابها ، لم تستثن المادة 53 من نفس القانون سوى البنايات التي لها طابع سري وهي المتعلقة بالدفاع الوطني.

1- المادة 89 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات .

تشديد بناء بدون رخصة على أرض تابعة للأمالك الوطنية عمومية كانت أو خاصة فإذا كانت الأرض تابعة للأمالك العمومية تكون العقوبة بجرامة 2000 دج أما إذا وقعت المخالفة على أرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة ، فتكون العقوبة بجرامة قدرها 1500 دج كما أن المادة 50 تطرقت إلى فعل التشييد ، دون أن تأخذ بعين الاعتبار أفعال أخرى ، كالبناء خارج التنظيم أو عدم تجديد الترخيص بعد مضي المدة المحددة في الرخصة.

ب- مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

تعد رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في إنجاز البنايات حيث فرضتها المادة 52 من القانون 29/90 والغرض من تسليمها هو احترام قواعد البناء التي فرضتها الرخصة ، حيث تكون بصدد جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء في الحالات التالية:

-تجاوز معامل شغل الأرض

-تجاوز معالم شغل أرضية الطريق

-عدم احترام الارتفاع المرخص به

-الاستيلاء على ملكية الغير

-تعديل الواجهة

1- إنجاز منفذ أو منافذ غير مقررة أو غير قانونية

وعليه فكل مخالفة يرتكبها الشخص تعرض صاحبها لعقوبة لغرامة المنصوص عليها في المادة 02/50 حسب الحالة التي بلغها التجاوز ، فإذا كان تجاوز معامل شغل الأرض يقل عن نسبة % 10 فإن الغرامة هي 400 دج ، أما إذا كان التجاوز يفوق % 10 فإن الغرامة تقدر ب 900 دج و هكذا بالنسبة لبقية المخالفات.

وعليه فمن تحصل على رخصة بناء يستوجب عليه التقيد بما جاء فيها والا فإن الإدارة لن تسلمه رخصة المطابقة حسب نص المادة 56 من القانون 25/90 السالفة الذكر.

أما فيما يخص الارتفاع المرخص به ، فوإنما قدرها 900 دج عن كل مستوي أو 300 دج عن كل متر ، يضاف انطلاقا من الحد المرخص به 2 .

ج- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

يقصد بإجراءات التصريح والإشهار أن يقوم المالك بمجموعة من الإجراءات فرضها المشرع وهي:

* لائحة تبيين مر اجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة

1-اسماعين شامة ، المرجع السابق ، ص226

2-اسماعين شامة ، المرجع نفسه ، ص227

* إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، حسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شاهدة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقييم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم.

و بمخالفتها ويتعرض صاحبها لعقوبة لغرامة التي تقدر ب 200 دج عن كل مخالفة ، كما يتحقق الجرم كذلك إذا لم توضع اللافتة أصلا.

والهدف الرئيسي من ذلك، هو ضمان قيام المقاول ، والمهندس بالتنفيذ طبقا للمخطط والمواصفات 1.

المطلب الثاني: الجنايات الواقعة على الأملاك العمومية الوطنية.

فيما يخص الجنايات فإن قانون العقوبات قد عد 3 جنایات ، حيث خصصنا الفرع الأول لجناية الحريق العمدي ، و في الفرع الثاني جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة ، أما الفرع الثالث فخصصناه لجناية وضع المتفجرات في الطريق .

الفرع الأول: جناية الحريق العمدي.

"تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأموال الدولة أو بأموال الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام. "

1- حامد عبد الحميد شريف ، المشكلت العمومية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط 2 ، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،

و للإشارة فإن الجريمة المذكورة في المادتين 395 و 396 من قانون العقوبات هي جريمة الحريق العمد حيث جاء في المادة 395 أنه " يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار

عمدا 1

أركان الجريمة : و سنحدد أركان هذه الجريمة كما يلي:

* **الركن المادي :** يقوم الركن المادي لهذه الجريمة بمجرد وضع النار في أحد المباني أو المساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك أو الورش و التي تكون من الأماكن أو الأملاك الخاصة بالدولة أو بالأملاك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام.

* **الركن المعنوي :** يتحقق القصد الجنائي في هذه الجريمة متي تعمد الجاني و وضع النار في الشيء وكان عالما أن هذا الشيء من أملاك الدولة أو الهيئات الخاضعة لقانون العام. و العمد في معني هذه الجريمة، هو توجه الإرادة اختيارا إلي وضع النار أيا كان الباعث إذ لا تؤثر البواعث علي قيام الجريمة.

* **الجزاء يعاقب كل من ارتكب هذه الجريمة المنصوص عليها في المادة 396 مكرر من قانون العقوبات بالسجن المؤبد.**

الفرع الثاني: جناية هدم أملاك وطنية بواسطة مواد متفجرة.

نصت المادة 401 من قانون العقوبات على انه " يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى ، طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات، أو جسور أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران ، أو مركبا للانتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة."

أركان الجريمة: نستنتج من نص المادة أن أركان الجريمة هي:

*** الركن المادي :** و يقوم بتوافر العناصر التالية:

-فعل الهدم.

-محل الهدم.

أ: فعل الهدم : ينبغي أن يقوم الجاني بإلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام أو الشرع في ذلك ، و لا يختلف مفهوم الهدم عن مفهوم التخريب إلا من حيث أن فعل الهدم يستهدف بناءات أو منشآت قائمة و بهذا يعد مفهوم التخريب أشمل كونه يشمل المنقولات و العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

و يقصد بالهدم إتلاف العقار فيصبح غير صالح للاستفادة منه جزئيا أو كليا كأن يؤدي الفعل إلى تحطيم سقف ، أو جدار أو هدم جزء من الطريق أو الجسر أو يشرع في ذلك.

ب: محل الهدم: يتعلق محل الهدم بكل بناية ذات منفعة عامة و بهذا التحديد الوارد في صلب المادة 401 من قانون العقوبات ليس حصريا فبالإضافة إلي الطرق العمومية و السدود والخزانات و الجسور او المنشآت بمختلف أنواعها لنا أن نتصور كل بناية تستخدم للنفع العام ، بحيث يشكل هدم هذه المنشآت تعطيل النفع العام و بالتالي تعطيل مصالح الناس 1

* **الركن المعنوي** تعتبر هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تشترط لقيامها توافر القصد الجنائي العام المتمثل في العمل والإرادة ، أي قيام الجاني بالفعل أو الشروع فيه مع علمه أنه بصدد هدم منشآت أو بنايات ذات منفعة عامة و أن تكون إرادته و حرة و سليمة.

* **الجزاء :** لقد شدد المشرع من العقوبة الموقعة على الجاني الذي يقوم بزراعة الألغام أو إلقاء المتفجرات على المنشآت المذكورة في المادة 401 : من قانون العقوبات، أو تلك التي يمكن أن تكون بناية ذات نفع عام بعقوبة الإعدام .

الفرع الثالث: جنائية وضع المتفجرات في الطريق.

"كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج.

غير أنه إذا وضعت الآلة بقصد القتل ، فيعتبر إيداعها شروعا في القتل و يعاقب عليها بهذه الصفة" 2

1- الفاضل خمار ، المرجع السابق ص74

2- المادة 402 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

أركان الجريمة: و هي كما يلي:

* **الركن المادي :** حيث ان وضع مادة متفجرة في مسلك يسلكه الناس امر خطير ا في حد ذاته ، و عبارة طريق عام أو خاص التي جاءت في نص المادة تشمل جميع المسالك البرية و النهرية والمساحات العمومية.

***الركن المعنوي :** القصد الجنائي هنا نوعان نوع يخص الفقرة الأولى من نص المادة 402 و يتمثل في وضع المادة المتفجرة عمدا وبار ادة حرة في ذلك مع علم الجاني أن هذا المسلك من المسالك العامة.

أما القصد في الفقرة الثانية من نفس المادة فبالإضافة إلي القصد العام الموجود في الفقرة الأولى فإنه يتطلب قصدا خاصا يتمثل في نية القتل.

* **الجزاء** تعاقب المادة 02/402 من وضع المتفجرات عمدا في الطريق العمومي بالسجن من عشر سنوات إلي عشرين سنة. أما الفقرة الثانية من نفس المادة و التي نصت على أن وضع المتفجرات بقصد القتل ، كما و أن وضعها يعتبر شروعا في القتل ، و حسب المادة 30 من قانون العقوبات فإن الشروع في الجناية يعتبر كالجناية نفسها.

و للإشارة فإنه و بموجب المادة 404 من قانون العقوبات فإنه يجوز الإعفاء عن الأشخاص مرتكبي الجنايات السابق ذكرها في المواد 401 . 202 من العقوبة المقررة لهذا لجر ائم في حالة ما إذا :

-إذا أخبروا السلطات العمومية بها و كشفوا عن مرتكبيها قبل إتمامها ، و قبل إتخاذ أية

إجراءات إجرائية

في شأنها.

-إذا تمكنوا من القبض على غير هم من الجناة حتى و لو بدأت تلك الإجراءات

المبحث الثاني: وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

ان مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة حصرها المشرع في جريمة واحدة تم النص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات معتمدا في ذلك على معيار انتزاع الملكية من صاحبها دون وجه حق، بينما إعتبرت جرائم أخرى و إن كانت تحدث ضررا بملكية الغير إنما إقتصر آثار الإعتداء على ما يسببه في الحال دون نية التملك جعل المشرع يبيدها من دائرة الإعتداءات الواقعة على الملكية العقارية، ويجرمها بموجب نصوص مستقلة ولها ارتأيت تقسيم هذا المبحث الى مطلبين هما :

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية.

جريمة الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة ، تقوم متى توافرت الأركان العامة و الخاصة حيث تنص المادة 01/386 من قانون العقوبات على مايلي :

"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات ، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000

دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، و ذلك خلصة أو بطريق التدليس "

و إن كانت الأركان العامة معروفة بالنسبة لكل الجرائم ، و هي :الركن الشرعي ، المادي و المعنوي ، إلا أن هذه الأركان العامة غير كافية لقيام الجريمة و تستلزم توافر أركان خاصة تتفرد بها الجريمة و هي :

انتزاع عقار مملوك للغير .

اقتراض العقار بالخلسة أو التدليس¹.

الفرع الأول :أركان الجريمة

وكما سلف الذكر فإنه لا يكفي لقيام هذه الجريمة الأركان العامة ، و إنما تستلزم توافر أركان خاصة تتمثل في فعل انتزاع العقار مع اقتراض ذلك بالخلسة و التدليس .

أولاً: الركن المادي:

1- إنتزاع عقار مملوك للغير: هو الإنتزاع أي الأخذ بعنف و بدون رضا المالك، غير أنه يخرج من ذلك بنص المادة 386 من قانون العقوبات نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة بنص قانوني و الذي يعد مساساً خطيراً بالملكية الخاصة من وجهة نظر الفقه². و لتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الإستيلاء على ملك الغير و عليه يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الإنتزاع غير أنه لا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم.

1-القرار رقم 75919 بتاريخ 1991/11/05 نقل عن ، يوسف دلاندة ، المرجع السابق ، ص 267 .

2- الفضال خمار ، المرجع نفسو ، ص 26

أما فيما يتعلق بصفة مرتكب فعل الانتزاع ، فقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ، فالشخص الطبيعي تتلجج اءات المتابعة طبقا لقانون لإجرا ءات الجزائية أما الشخص المعنوي ، فنميز بين ما إذا كان شخص معنوي عام كالدولة و الولاية و البلدية وفقا لمادة 51 مكرر من قانون العقوبات فإنها لا تخضع للمسؤولية الجزائية ، إنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قرااتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة أما الأشخاص المعنوية الخاصة ، كالشركات و الجمعيات . ،

يستبعد من مجال الحماية ، الحيازة غير المشروعة أو المتنازع عليها مدنيا ، حيث جاء في قرار للمحكمة العميا ما يلي " إذا كان مؤدي المادة 368 من قانون العقوبات أنها تعاقب كل من انتزع عقارا مملوكا للغير خلسة ، أو بطرق التدليس ، و من ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بجنحة التعدي على الملكية العقارية ، دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون " 1

2- اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس.

التدليس طبقا لقواعد القانون المدني هو أن يقوم شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الإضرار به أو الإفلات من القانون ، فالتدليس وفقا لقواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الرضا من خلال إستعمال طرق احتيالية تدفع المدلس عليه للتعاقد، و حسب نص المادة 86 من القانون المدني فإنه يجوز الحكم بإبطال العقد إستنادا إلى التدليس

الحاصل على أحد الأطراف .-----

و يختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا ، ففي القانون المدني يحكم ببطان العقد، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية لأن المشرع الجنائي لا يقوم بتنظيم المعاملات بين الناس إلا إذا كانت تشكل خطورة. ففي القرار رقم 279 مؤرخ في:1986/05/13 عرف التدليس 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 " فالتدليس بهذا المعنى هو إعادة شغل الملكية العقارية للغير بعد إخلائها بالطرق القانونية.

إن غياب تعريف دقيق لمصطلحي الخلسة و التدليس من الناحية الجزائية ، جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد لتحديد مفهوم هذين العنصرين حيث جاء في قرأتها المتعلقة بنص المادة 386 من قانون العقوبات " حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة

386 من قانون العقوبات يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها، و هذا بعد أن تتم

معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ. "

ومنه يتضح أن مفهوم التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية وفقا للمادة 386 من

قانون العقوبات يقتضي توافر العناصر التالية:

- صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار.

- إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ.

- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.

أ: صدور حكم قضائي ناطق بالطرد من العقار:

يجب أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكما نهائيا سواء كان صادرا عن قاضي موضوع أو

قاضي استعجال ، فما دام القضاء قد فصل في الملكية ونسبها إلى أحد طرفي الخصومة و

أمر بطرد الطرف الثاني ، و يعتبر الحكم نهائيا إذا استنفذ جميع طرق الطعن العادية والغير

عادية ، وحاز حجية الشيء المقضي فيه.

ب: إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ : لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء

المقضي فيه ، يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية ، بل يجب أن يبلغ

و ينفذ هذا الحكم ، ويتطلب ذلك توافر مايلي:

- أن يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل.

- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا .

فإذا لم يستجب المحكوم ضده رغم صحة لإجراء المتبعة ، و باءت كل المحاولات الودية بالفشل ، يلجأ إلى التنفيذ الجبري بواسطة القوة العمومية لتمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها فإن لم تُنفذ الحكم القاض بالطرد ، و بقي المتهم حائزاً للعقار ، لا تقوم لجنة التعدي على الملكية العقارية 1

ج : عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها: لا يمكن أن تنشأ جريمة

التعدي على الملكية بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير ، بل لا بد من توافر عنصري الخلسة و التدليس وفق منظور المحكمة العليا.

و بمفهوم المخالفة يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة ، ذلك أن الإجتهد الثابت للمحكمة العليا اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بإخلائها ، و تبليغ و تنفيذ هذا الحكم ، فإذا ثبت عودة المنفذ عليه إلى العقار ، جاز للمحكوم لصالحه رفع دعوى جزائية ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات شرط أن يرفق شكواه بالحكم أو القرار القضائي الفاصل في النزاع بالطرد .

ثانياً: الركن المعنوي: يقوم الركن المعنوي في هذه الجريمة بتوافر القصد العام لدي الجاني ، أي بوجود عنصري العمل و الإرادة . فيكون الجاني عالماً بأن العقار مملوك للغير . وتكون ترادته حرة و سليمة.

1- الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص30

الفرع الثاني: الجزاء: نصت المادة 386 من قانون العقوبات على جزاءات خاصة بجنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة البسيطة و أخرى خاصة بجنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة التي تكون مقترنة بظرف من ظروف التشديد المنصوص عليها في نفس المادة ، وهي كما يلي:

أ- جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة البسيطة

وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء على حياة أو ملكية عقار مملوكة للغير خلصة أو بطرق التدليس و في هذه الحالة تكون العقوبة وفقا للمادة 386 فقرة أولى من قانون العقوبات:

-الحبس : من شهرين إلى خمس سنوات

المغرامة : من 20.000 إلى 100.000 دج.

ب- جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بظرف من ظروف التشديد

وأشارت المادة 386 الفقرة الثانية إلى هذه الظروف و هي كالتالي:

ب- الليل " الفترة التي يسود فيها الظلام وتتعدى الرؤية ، مما يدفع الفرد إلى الاستعانة

بالضوء الاصطناعي ، و لا تأثير لظهور القمر حتى ولو كان بدر اذا ضوء ساطع" 1

ج- التهديد هو كل قول أو كتابة من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المهدد ، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص المهدد بشر جسيم سيلحق به أو بشخص عزيز عليه 1

د- العنف يعتبر العنف كل وسيلة قسرية تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها ، وهي أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم لجسم المعتدى عليه بغض النظر عن درجة خطورتها 2

هـ- التسلق هو دخول المساكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقتها ، أي عدم دخول المكان من بابه العادي ، كاستعمال سلم أو عن طريق النوافذ.

تعدد الفاعلين و حمل السلاح: نكون أمام تعدد للفاعلين إذا اجتمع اثنان أو أكثر من الجناة و عزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم.

أما السلاح فالمقصود بالأسلحة هي الأدوات التي تستخدم في التعدي أو الدفاع ، والتي إن استعملت من شأنها أن تمس سلامة الجسم.

فإذا توافرت هذه الظروف نكون أمام جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بأحد ظروف التشديد و تكون العقوبة كالتالي:

1- عبد المجيد زعليني ، قانون العقوبات الخاص، ط 2000 ، مطبعة الكائنة ، الحج الزئر ، ص30

2- الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص33

-الحبس : من سنتين إلى عشر سنوات.

-الغرامة : من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

المطلب الثاني :الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية التملك

في الفرع الأول سنتناول بالدراسة الجرائم الماسة بالعقار ، أما الفرع الثاني فسنخصصه

لدراسة الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية.

الفرع الأول :الجرائم الماسة بالعقار في الحال

ولمزيد من التفصيل فقد قسمنا هذا الفرع إلى ، أولاد دراسة الجرائم الماسة بالعقارات المبنية ،

ثانيا سنتناول في الجرائم الماسة بالعقارات الغير مبنية.

أولا- الجرائم الماسة بالعقارات المبنية

01- جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار

"يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج

كل من خرب عمدا جزءا من عقاروهو ملك للغير"

أركان الجريمة : و هي كما يلي

الركن المادي: و يتمثل في فعل التخريب الذي تمت الإشارة إليه سابقا و كذا محل التخريب الذي يجب أن يكون في هذه الحالة عقار ا لا منقولا ، كما اشترطت المادة أن يقع الفعل على جزء من العقار ، أو أجزاء منه يكون مملوكا للغير ، وأن يكون التخريب على أجزاء من العقار لا تعدم الانتفاع به كأصل عام.

الركن المعنوي: يجب أن يدرك الجاني أنه بصدد فعل تخريب لجزء من عقار لا يملطه ، لكون هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تشترط لقيامها القصد الجنائي

1-الجزاء تكيف جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار على أنها جنحة ، يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

02- جريمة تحطيم ملك الغير

"كل من خرب أو أثلف أموال الغير المنصوص عمليا في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنيين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج..... ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة

كالجنحة التامة 2

1-المادة 624 مكرر من الأمر 159/66 المتضمن قانون العقوبات.

2-معوض عبد التواب ، المرجع السابق ، ص 83

أركان الجريمة : و تتمثل أركان الجريمة فيما يلي:

الركن المادي : و يقوم الركن المادي للجريمة بفعل التخريب أو الإلتلاف وقد سبقت الإشارة إلى بيانه كما يجب أيقع هذا الفعل على أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات و إذا كانت هذه الأخيرة قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب.

الركن المعنوي: هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تستوجب توافر القصد الجنائي ، المتمثل في علم الجاني أنه بصدد ارتكاب جريمة على ملك الغير ، و اتجاهاً ادته السليمة و الحرة إلى ارتكابها.

الجزاء تعاقب المادة 407 كل مرتكب لجريمة تحطيم ملك الغير بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات ، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج . كما و يعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة.

03-جريمة وضع النار في ملك الغير

و هي الجريمة المنصوص و المعاقب عميياً في المواد 395-396-398-405 مكرر . و تقوم هذه الجريمة على نفس الأركان التي تقوم عليها جناية الحريق العمدي التي تم النص عليها في المادة 396 مكرر من قانون العقوبات و التي تم التطرق إليها سابقاً ، و لكن مع بعض الاختلافات التي سنشير إليها كالتالي:

محل الجريمة: أي أن يصيب الحريق ملكا للغير عكس جريمة الحرق العمدي التي كان محلها الأماكن أو الأملاك الخاصة بالدولة أو بأمالك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام .

***الركن المعنوي:** تنقسم جريمة وضع النار في ملك الغير إلى جرأئ عمدية و أخرى غير عمدية فبالنسبة للحريق المعاقب عليه بالمواد:

395-396-398 من قانون العقوبات فهي جنایات لذا يتوجب فيها توفر القصدالجزائي ،

أما الحريق المعاقب عليه بالمادة 405 مكرر فهي جنحة تقوم بمجرد وضع النار دون نية الحرق و إنما نتيجة خطأ يتجسد في رعونة أو عدم إحتياط أو عدم إنتباه أو إهمال أو عدم مراعاة الأنظمة.

* الجزاء

-بالنسبة لمحريق الذي يحدثأضرارا بالأماكن المسكونة أو المستعملة للسكن تكون

العقوبة : السجن المؤبد 1

-بالنسبة للحريق الذي يقع إضرارا بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 فهو جنایة أيضا

يعاقب عليها : بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة2

1- المادة 395 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

02- المادة 396 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

-أما الحريق الواقع على أحد الأموال المذكورة في المادة 396 بسبب إمتداد النار فيعاقب عليه بالسجن من خمس سنوات إلى عشرة سنوات و في حالة ما إذا نتج عنه وفاة شخص أو عدة أشخاص فإن العقوبة تشدد لتصبح الإعدام، و إذا أدى إلى إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد .

-أما الحريق الذي يحدث بسبب رعونة، عدم إحتياط، عدم إنتباه إهمال أو عدم مراعاة النظم فيعاقب المتسبب فيه بالحبس من 6 : أشهر إلى 03 سنوات وبغرامة من دج 20.000 إلى 100.000 دج 1

ثانيا :الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية.

01- جريمة المرور على ملك الغير

وان كان المشرع الجزائر قد نص على جريمة المرور على ملك الغير ضمن المخالفات المتعلقة بالأموال بشكل عام ، بموجب المادة 458 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية على ما يلي:

"يعاقب بغرامة من 2.000 دج إلى 4.000 دج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر ... كل من دخل أرضا لم يكن مالكا أو مستأجر أو منتفعا أو مزارعا لها ، أو لم يكن له الحق فيها أو في المرور بداخلها ، أو لم يكن مندوبا أو نائبا عن أحد هؤلاء فمرور في هذه الأرض أو في جزء منها سواء كانت مهيأة لزراعة أو مبدورة أو كانت

1- المادة 405 مكرر من الأمر 156/66 المنضمن قانون العقوبات.

بها حبوبا أو ثمارا ناضجة أو على وشك النضج. " من خلال هذه المادة يتضح أن جريمة المرور على ملك الغير تكيف بأنها مخالفة. وإذا دخل الشخص عنوة دون رضا المالك تتوافر أركان الجريمة ويعاقب الجاني بالغرامة من 2.000 دج إلي 4.000 دج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.

... 02- **جريمة نقل أو إزالة الحدود:** جرم المشرع الجنائي جرم الأفعال التي من شأنها أن تنقل أو تزيل الحدود ونص عليها في المادة 417 من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي " كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها ، أو قطع أو إقتلع سياجا أخضرا أو أخشابا جافة منه أو نقل أو ألغى أنصاها لحدود و أية علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنويغرامة من 20.000 دج إلي 100.000 دج. "

أركان الجريمة: ومن خلال نص المادة يتبين أن جريمة نقل أو إزالة الحدود تقوم بتوفير الأركان التالية:

* **الركن المادي:** يقوم بتوافر العناصر التالية:

1- **الفعل المادي الذي يفيد النقل أو إزالة:** فقد عدد المشرع الجزائري مجموعة من الأفعال تنفيذ نقل معالم الحدود ، و ينتج عن ذلك إمكانية تصور أفعال أخرى تنفيذ نقل الحدود أو إ

ز التها

ب- نوع الشيء محل الإزالة أو النقل و هو الركن المميز لهذه الجريمة ، و قد عبر المشرع عنه بعدة صور فقد يكون محلا لنقل أو الإزالة طبقا لنص المادة ، فكلما تعارف الناس عليها كحدود و فواصل بين الملكيات يصح أن يكون محلا للجريمة ، إذا كان ذلك يؤدي إلى تغير الحدود المتعارف عليها 1

ج- وجود ملكية مجاورة للغير: يعتبر قيام المالك بإزالة الحد أو الفاصل بين ملكيته و ملكية جاره أساس قيام الجريمة و لا تقوم الجريمة في حالة ردم حفرة إلا إذا كانت هذه الأخيرة حدا فاصلا بين أرضين وازالة أوتاد وضعت باتفاق الجارين كحد فاصل بين ملكيتهما يشكل جريمة و يعاقب عليها بالمادة 417 من قانون العقوبات ولأجل ذلك فلا يمكن أن نتصور أن يكون الجاني إلا جارا ، وله ملكية مجاورة للجاني.

* الركن المعنوي: يتوفر القصد الجنائي متى أقدم الجنائي على فعل من الأفعال التي من شأنها تغير معالم الحدود ، و هو يعلم بأنه أزال حدا متعارفا عليه ، كفاصل بين ملكيتين متجاورتين ، ولا عبرة بالدوافع التي جمعته يزيل الحد أما لو كان الجارو هو يزيل حدا بينه وبين جاره يعتقد أن ذلك الحد داخل في ملكيته فعليه أن يلجأ إلى القضاء لتغيير الحد.

01- معوض عبد التواب ، المرجع السابق ، ص171

*** الجزاء:** وتأخذ جريمة نقل وزالة الحدود وصف الجنحة ، و يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنتين بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج .إلا أنه يشترط لتوقيع العقوبة أن يترتب على نقل العلامات أو إزالتها ضياع تام وكامل للحدود 1

الفرع الثاني: الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية

ان المادتين: 295 و 135 من قانون العقوبات تجرم انتهاك حرمة المسكن والإساءة لأفراده ،وتعد أهم صور الإعتداء على الحياة الخاصة للأفراد باعتماد وسيلة الدخول إلى المساكن في غير الأحوال التي يسمح بها القانون فالحماية المقصودة هي حماية الأملاك العقارية و المنقولة وسوف نتطرق إلي كل جريمة على حدى.

أولا: جريمة انتهاك حرمة مسكن

"كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، وبغرامة من 1000 دج إلي 10.000 دج ، و إذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة من (خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر ، وبغرامة من 5000 دج إلي 20.000 دج)

1:أركان الجريمة وتتمثل أركان الجريمة فيما يلي:

***الركن المادي:** يقوم الركن المادي للجريمة بتوافر العناصر التالية:

01- المادة 417 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

ا- **دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:** يعرف المنزل بأنه المكان الذي تمارس فيه الحياة الخاصة ، إلا أن المشرع لم يشر إلى المقصود بالمنزل في حالات يكون فيها للإنسان عدة أماكن يشغلها لممارسة حياته الخاصة ، و هذا ما جعل القضاء يعتمد على فحوى المادة 355 من قانون العقوبات باعتبارها المادة الوحيدة التي تطرقت لمفهوم المنزل.

ب- **أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل:** لأن دخول شاغل المنزل أو المقيم فيه لا تتحقق فيه شروط قيام الجريمة ، و الأجنبي هو الشخص غير المالك أو الحائز . و الشخص المعتدى عليه غير مطالب بتقديم سند الملكية ، لأن الحيابة الظاهرة كافية لقيام عنصر الصفة ، حتى و لو كان المقيم بالمنزل معتديا .

ج- **أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل:** يعاقب الشخص الذي دخل إلى منزل مسكون أو معد للسكن طبقا لنص المادة 295 من قانون العقوبات إذا دخل فجأة أو خدعة أو فتح منزل مواطن ، و المقصود بالفجأة أن يلجأ الشخص المقتحم للمسكن إلى طريقة يتجنب بها رقابة وإشراف صاحب المسكن أو حائزه .

* **الركن المعنوي:** متى توافرت العناصر الثلاثة المشار إليها أعلاه أدت إلى قيام الجريمة و لو لم يكن الباعث من الاعتداء سلب الحيابة ، إنما كشف الحرمة و رفع الستار دون وجه حق عن الحياة الخاصة للمواطنين.

* **الجزاء:** نص المشرع على طرفين مشددين للعقوبة و متعلقين هذه الجريمة هما التهديد و العنف . و يختلف الجزاء في هذه الجريمة بحسب توافر الظروف المشددة حيث نجد:

-في غياب الظروف المشددة تكون العقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات ، والغرامة التي تترأوح بين 20.000 دج إلى 100.000 دج.

-أما إذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

ثانيا : جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد

تقوم جنحة إساءة استعمال السلطة متى قام موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته، حيث يفترض أن المواطن ما كان يسمح لذلك الموظف بالدخول لولا الصفة المستعملة التي شلتار ادة صاحب المنزل ، وخارج الحالات القانونية 1.

حيث تنص المادة 135 من قانون العقوبات " كل موظف في السلك الإداري أو القضائي، وكل ضابط شرطة ، وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه ،وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغيرالإجراءات المنصوص عليها فيه، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتوبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة107 من قانون العقوبات"

أركان الجريمة : و هي كما يلي:

*** الركن المادي**

- دخول منزل أو محل مسكون أو معد لمسكن : في غير الحالات المقررة قانون والمقصود

بهذه العبارة هو عدم احترام قواعد التفتيش المحددة وفقا لأحكام قانون الإجراء الجزائية.

- أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من في حكمه: ينبغي أن ينتمي الفاعل في هذه الجريمة

إلى أحد الوظائف التي تتميز بالسلطة.

- أن يقع الدخول بغير رضا: كقاعدة عامة يجب أن يكون دخول الموظف إلى منزل أحد

المواطنين برضا صاحبه ، أو ضمن الحالات التي يقررها القانون.

* **الركن المعنوي**: تقوم هذه الجريمة بتوافر القصد العام المتمثل في العلم والإرادة ، أي

علم الجاني بأنه يستعمل صفته و منصبه من أجل الدخول بغير رضا المالك و في غير

الحالات التي أقرها القانون ، و ذلك عزار ادة حرة وسليمة.

* **الجزاء**: حدد المشرع الجزاء لكل مخالف لأحكام المادة 135 السالفة الذكر بالحبس من

شهرين إلى

سنة وبغرامة من 20.000 دج الى 100.000 دج مع إمكانية تطبيق أحكام المادة 107

السالفة الذكر .

المبحث الثالث: الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية

أخذا بعين الاعتبار الأهمية الاقتصادية الإجتماعية و خاصة العقائدية للملكية الوقفية، و التي جعلت من المشرع التأسيسي يعترف بها و يقرر حمايتها في أسمى القوانين في الدولة ألا و هو الدستور، و بالضبط دستور 1996 ، المادة 52 فقرة 3 منه.

ولهذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث حسب طبيعة الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الوقفية وذلك إلى مطلبين نتطرق في الأول إلى الجرائم الماسة بالأموال العقارية الوقفية في الحال ، وفي المطلب الثاني إلى الجرائم المنصبة على عقود أو وثائق الوقف.

المطلب الأول: الجرائم الماسة بالأموال العقارية الوقفية في الحال

و تتمثل هذه الجرائم في جريمتين : الأولى : جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة فنتطرق إليها في فرع أول ، و الثانية : جريمة إستغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية و التي ستكون محوردر استنا في الفرع الثاني.

الفرع الأول: جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة

جاء في نص المادة 8 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية على ما يلي " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، وبغرامة من

20.000 : دج إلى 100.000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو بدم أو تدنيس الأماكن

المعدة للعبادة 1

أركان الجريمة و سنحدد أركان الجريمة كما يلي:

* **الركن المادي:** فعل التدنيس أو الهدم أو التخريب و التي سبق التطرق إليها ، أما محل الجريمة فأشارت إليه المادة 160 مكرر 3 و المتمثلة في الأماكن المعدة و المخصصة للعبادة بغض النظر عن الدين أو الطائفة التي تتبع لها ، و إن كانت المادة السالفة الذكر لم تحدد هذه الأماكن بدقة لكن يمكن الإستخلاص أنها الأماكن المعدة لأداء الشعائر الدينية كالمساجد ، الكنائس أو البيع 2

* **الركن المعنوي:** حسب ما ورد في نص المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات فإن الجريمة عمدية ، وعليه يشترط توافر القصد الجزائي في الفاعل بشقيه : العام المتمثل في العلم أي علم الجاني أنه بصدد أماكن مخصصة للعبادة و كذلك لإزالة الحرة ، أما القصد الخاص و المتمثل في : نية الإساءة لحرمة مكان العبادة.

* **الجزاء:** توصف جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة طبقا للمادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات بأنها جنحة ، و يعاقب مقترفها طبقا لأحكام نفس المادة بالحبس من سنة إلى 5 سنوات و الغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج

1- المادة 160 مكرر 3 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات.

2- المادة 160 مكرر 3 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات

الفرع الثاني: جريمة استغلال ملك وقي بطريقة مستترة أو تدليسية أركان الجريمة

* **الركن المادي:** نصت المادة 36 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أن كل الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوطنية بطريقة مستترة أو تدليسية يتعرضون لجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات .

* **الركن المعنوي:** يتمثل في انصر افار ادة الفاعل إلى ارتكاب الجريمة مع علمه بالعناصر المكونة للركن المادي كما سبق ذكر ها ، و بالتالي علمه بصنف الملكية التي يقوم باستغلالها ، و تعمده مع ذلك التستر و استعمال مناورات احتيالية.

* **الجزاء:** غير أن المشرع لم يشر إلى النصوص العقابية التي يرجع إليها و اكتفت بذكر الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات و عليه ترجع إلى القواعد العامة و بذلك إلى المادة 386 من قانون العقوبات ، و التي تتعلق بحماية الملكية العقارية الخاصة و التي سبق بيانها .

المطلب الثاني: الجرائم المنصبة على عقود أو وثائق أو مستندات الوقف.

سنتطرق بالدراسة في الفرع الأول الى جريمتي إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف و نتناول في الفرع الثاني الى سنتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: جريمة إخفاء عقود أو وثائق الوقف أو مستندات الوقف.

"يتعرض كل شخص ... يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته ... إلى الجزاءات

المنصوص عليها في قانون العقوبات" 1

أركان الجريمة هي كالتالي:

*** الركن المادي:** تجدر الإشارة أولاً إلى أن جريمة إخفاء عقود ووثائق و مستندات الوقف

تختلف عن جريمة الإخفاء المنصوص عليها في المادة 387 من قانون العقوبات فهذه

الأخيرة لا تقوم إلا إذا كان محل الإخفاء مصدره جريمة سابقة سواء جنحة أو جناية في حين

يعتبر محل الإخفاء في الجريمة التي هي موضع استننا الحالية محصورة في عقود، ووثائق

أو مستندات متعلقة بملك وقفي دون باقي الأشياء ، بغض النظر عن كونها محصلة من

جريمة سابقة فإن كانت كذلك انطبق على الوقائع وصفين للجريمة:

-وصف إخفاء أشياء محصلة من جناية أو جنحة طبقاً لقانون العقوبات.

-صف إخفاء عقود أو مستندات أو وثائق الوقف طبقاً لقانون الأوقاف، و حينها يتابع

الجاني عن الجريمتين إلا أن العقوبة هي نفسها في كلتا الحالتين و هي تلك المقررة لجريمة

التعدي على الأملاك العقارية فلا وجود لوصف أشد.

01- المادة 36 من القانون 10/91 المتعمق بالأوقاف.

***الركن المعنوي:** هي جريمة عمدية يشترط لقيامها قصدلجزأئيا يتمثل في نية وإرادة إخفاء حقيقة الملكية الوقفية أي معرفة أن العقود و المستندات المخفية متعلقة بملك وقفي و تعتمد مع ذلك إخفاءيا .

*** الجزاء:** لما كان الإخفاء من شأنه تحويل الملكية الوقفية فهذا يعتبر تعديا على ملكية عقارية وقفية و بالتالي نطبق على هذه الجريمة نفس الأحكام التي طبقناها على جنحة الإستغلال المتستر أو التدييسي للملك الوقفي ألا و هي الأحكام المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات .

الفرع الثاني : جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف

عاقبت المادة 36 من قانون الوقف المذكورة أعلاه كل من قام بتزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف قصد إخفاء حقيقة الملك الوقفي و التصرف فيه على أساس أنه ملكه ، و يطبق على هذه الجريمة المادة 214 من قانون العقوبات و المتعلقة بتزوير المحررات العمومية أو الرسمية من قبل موظف أو قائم بوظيفة عمومية ، و التي تعاقب بالحبس المؤبد و أن هاتين الجريمتين تقتصر على الأشخاص المكلفين بتسيير الأملاك الوطنية الوقفية و المتمثل في ناظر الوقف أو من يقوم مقامه في تسييره . .

خلاصة الفصل الثاني:

يهدف المشرع من تقرير الحماية الجزائية للملكية العقارية بأنواعها التي تم تحديدها في هذا الفصل من هذه الدراسة هو دفع الاعتداء كيفما كان ، ومنعا لاقتضاء الفرد حقه بنفسه ، فالدعوي العمومية تعتبر وسيلة للردع العام و الخاص ، تسمح باستعمال القوة العمومية لفرض النظام ، واجبار الجميع على احترام سيادة القانون وقد توصلنا إلي النتائج التالية:

- الملكية العقارية التي خصها المشرع بالحماية الجزائية هي علي ثلاثة أنواع:

النوع الأول و هو الملكية العقارية الوطنية والتي تقتضي ملكية شخصية عمومية للأموال العقارية المعنية

، والتي تدور ها تنقسم إلى الملكية العقارية الوطنية العامة والتي تستفيد من حماية خاصة بسبب تخصيصها لجهة ذات منفعة عامة ، والملكية العقارية الوطنية الخاصة التي عرفها المشرع تعريفا سلبيا بأنها الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية.

النوع الثاني هو الملكية العقارية الخاصة والتي تخول لصاحبها سلطات قانونية التي يمارسها علي عقاره ، ولكن معرعاة المصالح العامة والخاصة

فهي حق فردي ذو وظيفة اجتماعية ، ينبغي أن يحقق مصلحة الفرد والمجتمع معا .

النوع الثالث فيه الملكية العقارية الوقفية وهي الأملاك التي حبسها مالكةا الحقيقي بمحض إرادته ليجعل المنفعة من هذا العقار عامة ، والاعتداء علي الوقف لا يؤخذ بمفهوم الملكية

العقارية الوقفية وانما يؤخذ بمفهوم العقار ، فالاعتداء يقع علي العقار أو علي حق الانتفاع الذي يملكه الموقوف عليه .



ومن خلال إعدادنا لهذه الرسالة وقفت عند بعض الملاحظات أرجو أن اكون موفق في عرضها بما يخدم أي باحث يرى في هذه الرسالة عون له فيما هو مقدم عليه من مشروع أبحاث إن شاء الله معتمدا على التدرج في الخطة.

إن المشرع الجزائري ورغم تحوله من النظام الشهر العيني فانن هذا الاخير حتى يتم الاعتراف بحق الملكية العقارية وحمائته قانونا، يشترط شهر التصرفات المتعلقة بهذا الحق على عكس النظام الشخصي الذي لم يشترط ذلك؛ نلاحظ أن المشرع الجزائري مجبر على الابقاء على نظام الشهر الشخصي لاسباب تقنية لعدم استكمال عملية المسح على كامل التراب الوطني وان آثاره لا تزال تسري إلى يومنا هذا . حماية لحق الملكية العقارية والحقوق العينة الاخرى المكتسبة، فقد اقر المشرع بحجية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 ، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها وان المحررات العرفية الثابتة بعد الفاتح جانفي 1971 لم تمنح لها قوة إنشاء أو تعديل وتعتبر باطلة بطلانا مطلقا . ومن ضمن الملاحظات أيضا الاشكال مطروح هل الملكية الخاصة هي القاعدة العامة او، لاستثناء الملكية العامة أو العكس؟ لان هذا يؤدي بنا إلى تحديد من يقع على عاتقه إثبات الحق . إن استرجاع الدولة لمليتها هو الواجب المنوط بها فعله، ولكن يجب أن يتم ذلك ضمن إطار قانوني سليم ، وغير انتقائي وذلك تفاديا لتعسف السلطة أو الادارة في استعمال الحق، وعدم شعور المعني، بالشعور انه المعني شخصا لا الحالة الغير قانونية التي أوجدها.

من خلال ما تقدم أدركت أن المشروع أحسن صنعا حين وضع قوانين التهيئة والتعمير لان هذه القواعد وقائية ، تحد من التعدي عل حقوق لا غير، وعلاجية حين يتم التغيير المادي، ولكن يعيبها طول الاجراءات البيروقراطية والتي تدفع الكثير إلى التهرب واختيار العقوبة والحكم القضائي، على السير في طابور الرخصة .إن العلاقة بين الموقوف و الشخص الموقوف عليه، ذات طبيعة خاصة فهي لا ترقى إلى كونها علاقة المالك بملكته ولا المنتفع العادي بالعقار المنتفع به، و بالتالي خروج سلطة التصرف التي يمنحها حق الملكية لصاحبه من يد الواقف والموقوف عليه.

ولكن اوجد المشرع الجزائري استثناءا لكسب حق الملكية العقارية و حصرها في حالتين هما : مراعاة بعض الشروط في الواقف والشرط الثاني للدولة في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة . لم يقتصر المشرع الجزائري على الحماية الادارية لحق الملكية العقارية ، وإنما دعم هذه الحماية بمنح صاحب الحق، اللجوء إلى القضاء من اجل اقتضاء حقه إذا تم الاعتداء على حقه وقد حدد المشرع الجهة القضائية المختصة ووضع الجزاء على حسب الجريمة .أحسن المشرع الجزائري حتى تحول إلى الشهر العيني، فان هذا النظام كما هو معروف يعتمد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات ولا سيما تلك المتعلقة بحق الملكية وبالتالي يكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه .

وبما أننا اشرنا بان الدفتر العقاري الذي يعتبر كمبدأ عام في نظام الشهر العيني طريقة إثبات يقينية قاطعة لا تقبل العكس ، قد جعله المشرع الجزائري قرينة إثبات ذات دلالة يقينية تقبل إثبات عكسها وبالتالي يرجع للقاضي تقدير مدى حجية هذه القرينة لدحض قرينة الدفتر العقاري.

المشرع الجزائري فرق بين الحائز حسن البنية وعرفه بنص المادة 842 من القانون المدني والحائز سيء النية وعرفه بنص 843 ويحدد ما يترتب على كل صفة وقد وفق في ذلك إلى حد بعيد . فرغم أن المشرع الجزائري لم يفرد نصا خاصا بدعوى منع التعرض لحق الملكية إلا انه قد تطرق لهذه الدعوى كوسيلة قضائية لحماية الحيازة وذلك بنص

المادة 820 من قانون المدني الجزائري ، يمكن أن يلجأ صاحب حق الملكية إلى رفع هذه الدعوى في حالة تعرض الغير له و حرمانه من ممارسة حق الاستعمال والتصرف في عقاره . لصاحب حق الملكية الذي يرى دون أي شك أن ملكيته مهددة من قبل لا غير جراء قيام الغير بأعمال، أن يرفع دعوى أمام القضاء لوقف هذه الاعمال الف غرض إذن من هذه الدعوى هو التوقي من تعرض مستقبلي أكيد ووشيك الحدوث وهذا ما ذهبت إليه المادة 821 من القانون المدني الجزائري.

لم يكتفي المشرع الجزائري بالحماية المدنية لحق الملكية العقارية، وإنما راح يدعم هذه الحماية بقواعد قانونية اشد صرامة بحيث جرم فعل الاعتداء على حق الملكية ويظهر ذلك جليا في قانون العقوبات الجزائري . إن تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بحق الملكية العقارية يعد مسألة هامة على الصعيد التطبيقي، إذ بفضلها يعرف المتقاضي الجهة القضائية المختصة ولتفادي هذا الخلط وخوفا على ضياع حقوق المتقاضين وضع المشرع قاعدة

عامة نظمها المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية . خوفا من ضياع حق الملكية العقارية نظرا لطول مدة التقاضي وضع المشرع الجزائري قوانين تخدم صاحب الحق من خلالها يمكنه اتخاذ بعض الاجراءات التحفظية حتى لا يمكنه التصرف فيها أي الخصم ، فتكون هذه الاجراءات آليات يتم بواسطتها حفظ حقوق أطراف الدعوى.

و الملاحظ أيضا أن المشرع الجزائري و كذا القضاء ،قد ضيق من هامش التعدي على حقوق الغير ، و أن هناك بعض النقائص و أن القضاء الوطني كفيل بمعالجتها ، لان له الخبرة و التجربة ، ومن القوانين ما يخول له ذلك و لا أدل من هذا مثل ما طرح على القضاء الوطني من منازعات من هذا القبيل منذ و الاستقلال وحتى يومنا هذا زد على هذا ما هو مطروح أمامه اليوم من تبعات إنشاء الطريق سيار شرق غرب.

اقتراحات

-توجد جرائم أخرى تلحق بالملكية العقارية الخاصة، كجريمة انتهاك حرمة منزل،
و جريمة التعدي على ملك الغير، حيث ما يميز هذه الجرائم عن جريمة الاعتداء على

الملكية العقارية الخاصة طبقا للنص المادة 386 ق عقوبات هو انتفاء عنصر السلب بغرض التملك.

- صدور الحكم الجزائي الفاصل في الدعوى العمومية، من شأنه أن يكون سندا بيد الطرف المتضرر يسمح له باللجوء إلى القضاء المدني بشقيه أو بقسميه سواء الناظر في الموضوع، أو ذلك المختص في المسائل المستعجلة، بغرض التماس جبر الضرر و استرداد العقار المغتصب.

- و بعد حصر الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، لا بأس أن نخرج على بعض الجرائم الواقعة على العقارات بصفة عامة سواء كانت منصوص عليها في قانون العقوبات، أو المنصوص عليها ضمن القوانين الخاصة كقانون التهيئة و التعمير، قانون الترقية العقارية، قانون الصيد... الخ، لنجد أن المشرع يهدف دائما إلى الحفاظ على هذه الثروة الدائمة التي لا تزول و لا تندثر باندثار مالكيها لما لها من دور في تحقيق النمو و الازدهار الاقتصادي.

فيمكن أن نوجز ما توصلنا إليه في الموضوع في ثلاثة نقاط:

- لا جدوى من تقرير حق الملكية ما لم تكن هناك وسائل و أدوات ناجعة تحميه، سواء تعلق الأمر بالنصوص القانونية" التشريعية "أو الدعاوى التي ترمي إلى درء الاعتداء الواقع من الغير سواء في جانبها المدني أو الجنائي.

و من أجل التوصل إلى حل مشاكل المادة العقارية لابد من إنشاء محاكم عقارية لفض النزاعات المتعلقة بهذه المادة الشائكة و المتشعبة و المعقدة.

- توحيد وجهة نظر القضاء " الإجتهاادات القضائية " بشأن المنازعات العقارية لتجنب

تضارب الأحكام و القرارات في وقائع تتوافر على نفس الظروف و الأركان.

-إجراء تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري، على مستوى جميع درجات

التقاضي.

-تشجيع الباحثين في مجال الملكية العقارية لوضع مؤلفات تكون نقطة إشعاع يسترشد

بها الدارسون ، و كذلك القضاة، نظرا لقلّة إن لم نقل انعدام وجود دراسات متخصصة

في القانون العقاري.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع المراجع العامة

- 01-عمر يحيواوي ، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية- الجزائر ، دار هومة ، 2001 .
- 02- حامد عبد الحميم شريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط 2 ، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1994 .
- 03- محمد المنجي دعوى التزوير الفرعية في المواد المدنية، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية ط 1996.
- 04- محمد حسنين - عقد البيع في القانون المدني الجزائري د . م . ج . ط 2 سنة 2000
- 05محمود صالح العادلي ، الحماية الجنائية لالتزام المحامي بالمحافظة على الأسرار ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، 2003 .
- 06-معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب ، ط 1989 ، دار المطبوعات الجامعية .
- 07- مصطفى مجدي هرجة ، قانون الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، دار المطبوعات الجامعية، ط 1994
- 08-معوض عبد التواب . التسجيل العيني علما وعملا . مصر .توزيع دار الفكر العربي، دون تاريخ طبعه ص36
- 09-عبد المجيد زعلبني ، قانون العقوبات الخاص، مطبعة الكاهنة ، 2000 ، الجزائر
- 10-- عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، ج8 دار التراث العربي طبعة 1986
- 11- زهدي يكن ، عقد البيع ، منشورات المكتبة العصرية ، بيروت ط..، 1996

المراجع الخاصة

- 01- حمدي باشا عمر : محررات شهر الحيازة ، دار هومة ، ط1 ، سنة. 2001
- 02- حسن طوايبية ، نظام الشهر العقاري الجزائري رسالة ماجستير جامعة الجزائر 2001/2002
- 03-حسين عبد اللطيف حمدان . أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية 1990 بيروت
- 04-خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري ، قصر الكتاب 2001
- 05- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية ، دار هومة ، 2001
- 06- محمد المنجي ، الحيازة منازعات الحيازة الوقفية منشأة المعارف اسكندرية ط3 . 1996
- 07- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء ، الاسكندرية ط 1999
- 08- عبد الرحمن ملزي ،محاضرات في الملكية الشائعة المعهد الوطني للقضاء، 2002/ 2003

المراجع القانونية

- 02- قانون المالية لسنة2018 المتضمن الامر 93/76 من المادة 89 ج ر 30 سنة 1976
- 03- قانون رقم 1 لسنة 2009 - بتاريخ 8 / 3 / 2009 المتضمن الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 م ، المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم ج ر رقم 18 سنة 2016

- 04-القانون 12/84 المؤرخ في 17 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات . ج ر 18 سنة 2011 .
- 05- القانون 02/02 مؤرخ في 5 فبراير 2002 ، يتعمق بحماية الساحل ج . ر عدد 24 سنة 2012
- 06- القانون 12/84 المتضمن النظام العام لمغابات المؤرخ في 17 يونيو 1984، ج ر 18 سنة 2011
- 07-لقانون رقم 04-15 المؤرخ في 27 رمضان عام 1425 الموافق 10 نوفمبر سنة 2004 المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات. الجريدة الرسمية رقم 2004/71.
- 08- القانون 07 - 01 المعدل والمتمم للقانون 91 - 10 المتعلق بالأوقاف ج ر : 90 سنة 1998
- 09 - المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 23/05/1993 المعدل والمتمم الجريدة الرسمية رقم 34، سنة 1993؟



فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

01-الاهداء	01ص.....
02-المقدمة	01ص.....
03-الفصل الاول :الحماية المدنية لحق الملكية العقارية.....	ص04
ا - المبحث الاول : منازل اثبات ونقل الملكية العقارية	ص05
- المطلب الاول : نظاما لشهر العقاري	ص05
- الفرع الاول : نظام الشهر الشخصي	ص06
- الفرع الثاني : نظام الشهر العيني	ص10
- الفرع الثالث : موقف المشرع الجزائري من النظامين	ص15
- المطلب الثاني : انعكاسات نظامي الشهر على سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة..	ص16
- الفرع الأول : إثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها	ص17
- الفرع الثاني : إثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح..	ص24
- المطلب الثالث : نقل الملكية العقارية الخاصة.	ص33
- الفرع الأول : الرسمية و العرفية	ص33
- الفرع الثاني : التسجيل.	ص33
- الفرع الثالث : الشهر	ص38
ب - المبحث الثاني : منازل حماية الملكية العقارية الخاصة	ص44
- المطلب الأول : نطاق الحماية.	ص44
- الفرع الأول : الملكية التامة.....	ص45
- الفرع الثاني : الملكية الشائعة	ص46
- الفرع الثالث : الملكية المشتركة (الشيوع الإجباري)	ص51
- المطلب الثاني : وسائل الحماية.	ص53
- الفرع الأول : دعوى الإستحقاق.	ص54
- الفرع الثاني : دعوى منع التعرض للملكية.	ص58

- الفرع الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية ص 58
- المطلب الثالث: طرق إثبات الملكية في دعاوى الملكية وشهر الدعاوى العقارية ... ص 60
- الفرع الأول: وجود سند الملكية أو عدم وجوده بين المتقاضين ص 61
- الفرع الثاني : الدعاوى القضائية واجبة الشهر ص 63
- 04- الفصل الثاني : وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية ص 66
- ا - المبحث الأول : وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية. ص 67
- المطلب الأول : الجرح و المخالفات الواقعة علي الملكية العقارية الوطنية..... ص 67
- الفرع الأول : الجرح الواقعة علي الأملاك العقارية الوطنية. ص 67
- الفرع الثاني :المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية. ص 76
- المطلب الثاني :الجنايات الواقعة على الأملاك العمومية الوطنية. ص 85
- الفرع الأول :جناية الحريق العمدي. ص 85
- الفرع الثاني :جناية هدم أملاك وطنية بواسطة مواد متفجرة. ص 87
- الفرع الثالث :جناية وضع المتفجرات في الطريق. ص 88
- ب - المبحث الثاني :وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ص 90
- المطلب الأول :جريمة التعدي على الملكية العقارية. ص 90
- الفرع الأول :أركان الجريمة..... ص 91
- الفرع الثاني :الجزاء ص 96
- المطلب الثاني :الاعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية التملك ... ص 98
- الفرع الأول :الجرائم الماسة بالعقار في الحال ص 98
- الفرع الثاني :الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية ص 105
- المبحث الثالث :الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية ص 109
- المطلب الأول :الجرائم الماسة بالأملاك العقارية الوقفية في الحال ص 109
- الفرع الأول :جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة ص 109
- الفرع الثاني :جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية..... ص 111
- المطلب الثاني :الجرائم المنصبة على عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ص 111
- الفرع الثاني : جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ص 111
- 05 - الخاتمة ص 116
- 06- قائمة المراجع..... ص 126

ملخص مذكرة الماستر

يعتبر العقار مصدر من المصادر المجددة للثروة ومقوما فعال للاستثمار والتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فهو من الامور الحساسة والتي لها وزن ثقل اقتصادي واجتماعي حيث عمدت مختلف تشريعات العالم على ايجاد نظم عقارية متباينة تخضع للتحيين من أجل استقرار الملكية العقارية والحائزين لها والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي إلى إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية ودرء للمنازعات، وبمفهوم القانون هو من الغايات الأساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام الشامل، فقد عملت معظم النظم القانونية على أن ترد كل ما يعرض الاستقرار القانوني للعقار بين الافراد في المجتمع

الكلمات المفتاحية :

1/ الشهر 2/ العقاري 3/ الملكية 4/ الحماية الجزائية 5/ منازعات/ 6 نظام

Abstract of The master thesis

Real estate is one of the renewable sources of wealth and an effective component of investment and economic and social development, as it is one of the sensitive matters that has an economic and social weight as the various legislations of the world have sought to find different real estate systems that are subject to updating in order to stabilize real estate ownership and its holders and real estate rights, by organizing The processes of ownership, exploitation and circulation of these funds in a way that guarantees the rights of customers and the state alike, which leads to the establishment of trust, tranquility, stability of legal centers and the prevention of disputes, and in the concept of law is one of the basic goals sought by every legal system, so that it is considered an element of the system in society, it is the product of the need To replace the comprehensive system, most legal systems have worked to respond to everything that threatens the legal stability of real estate among individuals in society

key words :

1/ month 2/ real estate 3/ property 4/ criminal protection 5/ disputes/6 system