

## جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# الحماية الجزائرية للملكية العقارية في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

- براج هدى

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب :

- ميراوي فوزي

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

مرابط حبيبة

الأستاذة

مشرفا مقرا

براج هدى

الأستاذة

مناقشا

مشرفي عبد القادر

الأستاذ

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/07/06

## إهداء

إلا في لا يطيب الليل إلا يشكرك ولا يصيب النهار إلا بطاعتك... ولا تطيب اللحظات إلا  
بذكره..... ولا تطيب الأخيرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

" الله جلا جلاله "

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. وتصح الأمة ..... إلى نبي الرحمة ونور العالمين

سيدنا محمد عليه الصلاة والسلام"

إلى ملاكي إلى معنى الحب وإلى متعى الحنان ويسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعاؤها  
سرنجاعي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب

"أمي الغالية وأبي الغالي"

إلى من بهم كبرت إلى من وجودهم أكسب القوة والمحبة إلى من لا أكون بدونهم إلى إخوتي و  
أخواتي الأعزاء

## شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

تتم بنعمته الصالحات .

اللهم لك الحمد حتى ترضى و لك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا و الصلاة و  
السلام

على خير خلقك محمد بن عبد الله النبي الأمين

اللهم صل وسلم عليه صلاة وسلاما كثيرا

تذف كامل التقدير و العرفان الخالص للأستاذة المشرفة

"برابح هدى"

التي لم تبخل علينا بتوجهاتها ونصائحها التي كانت عوننا لنا في إتمام بحثنا هذا فلها من الله  
الأجر و مني كل التقدير

كما نتقدم بجزيل الشكر الكامل لأعضاء اللجنة بما يتلوه من وقتهم وجهدهم في تقييم هذه  
المذكرة

و الذي سيكون لأرائهم الأثر الكبير في تسديدها وتقويمها

مقدمة

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

حيث كان الإنسان منذ القديم يتسابق للحصول عليه وتملكه بشتى الطرق، لكونه مالا لا يتعرض للتلف وال لهالك إلا في حالات نادرة، ولكونه مصدرا للرزق يدر بالخيرات ليعيش الإنسان منه ويشبع حاجياته الضرورية من غذاء وماء، فالملكية الواقعة على العقار هي حق من الحقوق العينية الأصلية التي تخول لصاحبها كل السلطات على هذا العقار دون أن يتعرض له أحد في ذلك، و هو من الحقوق التي حظيت باهتمام جميع تشريعات الدول قديما، خاصة في العهد الروماني والقرون الوسطى وعهد الثورة الفرنسية التي رفعت الملكية إلى حد التقديس، غير أن هذا التقديس قد تلاشى أمام تحول الملكية في العصر الحديث إلى حق مقيد، وأصبح يؤدي دورا اجتماعيا، وأساس تعتمد عليه الدول في توجهاتها السياسية، وعليه فقد أصبح العقار وطريقة حمايته واستغلاله مسألة جوهرية لدى التشريعات الدولية ومحال لاهتمامها، مما دفع إلى تخصيص أحكاما وقوانين تهتم بالإحاطة بكامل جوانب العقار عامة والملكية العقارية على وجه الخصوص، هذا بعد أن عرف مفهوم العقار و الملكية العقارية ازدهارا واسعا، وأصبح تدخل الدولة أكثر من ضروري لتنظيم وضبط وتأطيرا ملكية العقارية وحمايتها من الإعتداءات.<sup>1</sup>

أما عن المشرع الجزائري فقد حظيت الملكية العقارية بإهتمامه منذ الإستقلال، من خلال التنظيمات و التشريعات العقارية التي أصدرها، فإضافة إلى الترسانة القانونية التي تهتم بموضوع الملكية العقارية في الجزائر وتحرير السوق العقارية وتطهيرها بعد الركود الذي

<sup>1</sup> - بربرارة عبد الرحمان ، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة كلية الحقوق، السنة الجامعية : 1999 - 2000 ص : 04.

عرفته في السابق، فقد أنشأ أقساما عقارية في المحاكم لتحقيق التطبيق السليم والأسرع للخطة السياسية العقارية المرسومة.

سعت هذه القوانين إلى فرض حماية قبلية عن طريق الإجراءات الوقائية التي تفرضها هيئات الضبط الإداري، وحماية بعدية بواسطة القضاء عن طريق مختلف الدعاوى القضائية الرامية إلى إلغاء قرار إداري أو إبطال عقد مدني أو معاقبة كل من أدى إلى المساس بالعقار دون وجه حق ، و عليه فلقد أضحي من المحتوم زيادة على الإهتمام بحق الملكية العقارية أن يتم تنظيمه و صياغته في إطار قانوني ثابت و مستقر الأمر الذي أدى بأغلب المشرعين و بالخصوص المشرع الجزائري إلى سن ترسانة تشريعية و إرساء منظومة قانونية الغرض منها ضبط حق الملكية العقارية و تنظيم المعاملات المتعلقة به و العمل على إستقرار الملكية العقارية من خلال محاولة وضع الحلول المنصفة للنزاعات المثارة بشأنها و المنبثقة عنها<sup>1</sup>، و في نفس السياق وضع آليات و وسائل جديّة كفيّلة بتوفر الحماية اللازمة للملكية العقارية إذا إستدعى الأمر ذلك و في هذا السياق نفرق ما بين نوعين من الإعتداءات التي قد تقع على هذه الملكية ، فإما أن يكون الإعتداء تعرضا للمالك أو الحائز، و حرمانه من الإنتفاع بحق من حقوقه الواردة على العقار و للمعتدي عليه في هذه الحالة أن يدفع هذا الإعتداء بإحدى دعاوى حماية الملكية التالية : دعوى وفق الأعمال الجديدة في الملكية دعوى منع التعويض في الملكية أو دعوى الإستحقاق و لا شأن للملكية هنا بالحيازة إلا حيث تكون الحيازة سببا لكسب الملكية فهذه الدعاوي تحمي حق الملكية و ما تتفرع عنه من حقوق عينية ، و أما الحيازة فهي محمية بدعاوي : إسترداد الحيازة منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة و هي تحمي الحيازة ممن يعتدي عليها لذاتها بصرف النظر عن أساسها و مشروعيتها، و لا شأن لها بموضوع الحق ،و إما أن يكون الإعتداء في صورة تصرف يهدد أساسا النظام العام و الأمن العمومي فتأخذ الحماية في هذه

1- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 06.

الحالة طابعا جزائيا ، لتشمل حينئذ المحافظة على حقوق المجتمع و الأفراد في آن واحد بواسطة الدعوى العمومية المقترنة غالبا بدعوى مدنية بالتبعية و إذا ما أردنا تعريف حق الملكية فإنه سلطة الشخص على شيء معين تمكنه وحده من إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه في إطار القانون .

أما عن العقار فمعرف على أنه كل شيء قار مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف و يمتد نفس المفهوم ليشمل أيضا العقارات بالتخصيص و التي وضعها صاحبها و سخرها خدمة للعقار متى استبقى عليها لما رصدت من أجله ، وتظهر أهمية تناول هذا الموضوع بالنظر إلى قمة الدراسات المتخصصة من الناحية الجزائية . وكذلك تظهر أهمية الموضوع من أهمية العقار نفسه الذي يعتبر من أهم وأعز الأموال التي يملكها الإنسان ، في القديم والوقت الراهن ، وقد كانت الملكية العقارية في مرحلة تاريخية وإلى وقت قريب تمثل لصاحبها النفوذ السياسي والإجتماعي ، ولا يخفي علي أحد الأهمية الاقتصادية للعقار خاصة في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى والمدن السياحية والساحلية ، فأصبح العقار في الواقع العلمي حلقة من حلقات الإقتصاد ، ويلعب دورا أساسيا في العجلة الإقتصادية والتجارية . وقد ازدادت في السنوات الأخيرة أهمية العقار في الجزائر وأصبح يمثل ثروة طائلة وعملة نادرة .

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

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

الجزائري للأموال العقارية، و بالتالي و بعد الذي تقدم ذكره، و لما كان عنوان المذكرة يشير إلى الحماية الجزائرية للملكية العقارية.

إشكالية البحث ستتكون من وجهين:

1- ما المقصود بالملكية العقارية التي تتطلب الحماية ؟

2- ما هي الوسائل الجزائرية المتاحة و السامحة لتحقيق تلك الحماية ؟

و للإجابة على هاته التساؤلات ارتأينا ضرورة إتباع مجموعة من المناهج تمثلت في كل من المنهج الإستقرائي من خلال محاولتنا تحليل مختلف النصوص القانونية إما ذات الطبيعة القمعية أو التنظيمية ، و اعتماد المنهج الوصفي في كل فصول البحث، من خلال بيان خصائص ونطاق آليات الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة وتحليلها، كما اعتمدنا إلى جانبه منهج تحليل المضمون عن طريق تحليل النصوص القانونية تحليلا دقيقا، بتحليل المعنى الظاهر والمعنى الضمني للنص.

للإجابة لموضوع الإشكالية المطروحة أنفا ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين

بحيث سنعالج محل الحماية الجزائرية للملكية العقارية (الفصل الأول) الذي ينقسم بدوره إلى مبحثين أين سنعالج محل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول) لنسلط الضوء على محل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوقفية (المبحث الثاني).

أما على ضوء (الفصل الثاني) فسوف نتطرق من خلاله إلى الجرائم الماسة بالملكية العقارية و سبل الحماية الجزائرية لها ، أين قسمناه بدوره إلى مبحثين عبر الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها. (المبحث الأول) لنعالج بعد ذلك تكريس الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الوقفية و وسائل حمايتها. (المبحث الثاني).

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي

توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

# الفصل الأول

## الملكية العقارية كمثل للحماية الجزائرية

## تمهيد :

العقار في القانون الجزائري من أهم مواضيع القانون العقاري في بلادنا ، إذ يلعب أهمية اقتصادية و اجتماعية وسياسية وله دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني لما تجنيه الدولة من فوائد وأثره على الاستقرار المحلي ، وللعقار دور فعال على المستوى العالمي وله علاقة بمختلف القطاعات ، ولاشك أن مسألة العقار وكيفية ضبط الملكية العقارية تعتبر أحد المسائل المطروحة بحدة أمام جهات القضاء العادي و الإداري في بلادنا بمختلف أسبابها وتنوع مظاهرها نظرا لما يثيره التعامل بالعقارات وقيمتها المتزايدة في السوق و الحقوق العينية العقارية من مشاكل قانونية يعاني المتعامل في ميدان العقار و القانون من مشقتها مرارا.

أما يتعلق بخصوص المسألة الأولى، فقد إنقسم رجال الفقه و القضاء إلى تيارين، حيث يرى التيار الأول أن المشرع الجزائري قد قصد من خلال المادة 386 من قانون العقوبات الحماية الجزائية للعقار بطبيعته فقط دون باقي الأموال المنقولة و التي يكيفها القانون على أنها عقارات بالتخصيص<sup>1</sup>، و أما الثاني فيرى أن المقصود بالحماية هو العقار بالتخصيص ذلك أنه مال منقول أصلا قد يحدث أن يتم إنتزاعه من مالكه بأية وسيلة كانت عكس العقار بطبيعته الذي لا يتصور نزعه إذ أن الفصل في الإعتداء عليه يعود لإختصاص القضاء المدني و أن المشرع الجزائري بتنظيمه لهذه المادة قد قصد سد الثغرة الموجودة في المادة 350 من قانون العقوبات التي تجرم فعل إختلاس الأموال المنقولة فبقيت العقارات بالتخصيص دون كونها منقولات تحولت إلى عقارات لدى تخصيصها لخدمة العقار<sup>2</sup>.

لكن يبقى في تقديرنا خلاف التيارين معا ذلك أنه حتى لو سلمنا جدلا أن المشرع أراد حماية العقارات بالتخصيص لعدم شملها بالمادة 350 من قانون العقوبات فلماذا قد جعل

1- مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح و المخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002، ص 53.

2- مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح و المخالفات، المرجع السابق، ص 47.

الخلسة أو التدليس عنصرين رئيسيين في قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية لولا أنه قد قصد تحقيق الحماية الجزائرية لكل من العقارات بطبيعتها و كذا بالتخصيص على السواء<sup>1</sup>.

أما فيما يخص **المسألة الثانية** فإن مفهوم الملكية العقارية بحسب المرجع القانوني، فهي ملكية الرقبة و الإنتفاع وفقا للتعريف التقليدي و أحكام القانوني المدني الجزائري و التي تخول مالك العقار سلطات ثلاث: الإستغلال، الإستعمال و التصرف، فله أن يستعمل العقار شخصيا و بصورة مباشرة كماله حق تمكين الغير من التمتع بالشيء و يستأثر المالك دون غيره بسلطة التصرف، بينما تأخذ الملكية صورا أخرى إذا ما إعتدنا على التشريعات الخاصة حيث يعد حق الإنتفاع بموجب قانون المستثمرات الفلاحية الجزائري و قانون الثورة الزراعية بمثابة حق ملكية بالنظر إلى خصائصه المتميزة من أبرزها صفة الديمومة و القابلية للإنتقال إلى الورثة<sup>2</sup> ، و عليه إرتأينا تقسيم الفصل الأول إلى ثلاثة مباحث نتعرض من خلال المبحث الأول إلى : الملكية العقارية الوطنية، ثم في مبحث ثان إلى : الملكية العقارية الخاصة، و في مبحث ثالث إلى الملكية العقارية الوقفية .

1- جاء خلاف ذلك قرار عن غرفة الجنح و المخالفات المحكمة العليا رقم : 221966 مؤرخ في : 2000/10/17، لا يطبق نص المادة 386 من قانون العقوبات على العقارات الثابتة بالتخصيص و التي لا يمكن إنتزاعها و نقلها . د / أحسن بوسقيعة قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، منشورات بيرتي طبعة : 2005-2006 ، ص 188.

2- بربارة عبد الرحمان ، الحماية الجزائرية للأملك العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة كلية الحقوق، السنة الجامعية : 1999 - 2000 ص : 07.

**المبحث الأول : محل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة**

أعطى المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة أهمية كبيرة ظهرت من خلال تعدد القوانين و الأوامر و المراسيم التي تهتم بهذا الموضوع، فمعظم النصوص القانونية تضمن حماية هذه الملكية.

يختلف مفهوم الملكية العقارية الخاصة بحسب مدى ارتباط أحكامها بأحكام القانون العام الذي يعتبر بأنها الملكية التي تخول لصاحبها ثلاث سلطات هي: سلطة الاستعمال، الاستغلال، و التصرف. في حين تأخذ الملكية صور أخرى إذا ما اعتمدنا على التشريعات الخاصة، حيث بالنظر إليها بعد حق الانتفاع بمثابة حق ملكية بالنظر إلى خصائصه التي من أبرزها صفة الديمومة، و عليه نعالج مفهوم حماية ملكية العقاري (المطلب الأول) ثم نحدد حماية الحيازة في العقار (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: حماية ملكية العقاري**

يرى أنصار هذا الرأي و الذين اعتمدوا النص العربي للمادة 386 من قانون العقوبات "... كل من انتزع عقارا مملوكا للغير..."<sup>1</sup> أن مجال الحماية الجزائرية يقتصر فقط على المالك الحقيقي و لا وجود لجنحة التعدي على الحيازة العقارية، فقانون العقوبات صريح في مادته الأولى " لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون ".<sup>2</sup> فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة القانون الجزائي و أن نصوصه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً، لذلك فإن القول بشمول للحيازة إلى جانب الملكية يوسع من دائرة التجريم ، في حين أن النص

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع- الجزائر 2002، ص 130.

2- لقد سايرت غرفة الجنح و المخالفات للمحكمة العليا هذا الرأي قرارها رقم : 75919 مؤرخ في : 1991/11/05 " تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير أن يكون العقار مملوكا للغير، و من ثم فإن قضاة الموضوع اللذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار ، يكونوا قد أخطأ أو في تطبيق القانون د/ أحسن بوسقيعة - المرجع السابق ، ص : 187.

العربي و هو الرسمي يحمي الملكية دون الحيابة ، و عليه سنحاول الإحاطة بموضوع حماية العقار من خلال التطرق إلى مفهوم الملكية العقارية الخاصة في فرع أو لثم إلى النظم القانونية للملكية العقارية الخاصة في فرع ثان ، فالقول أن الحماية تشمل الحيابة إلى جانب الملكية يوسع من دائرة التجريم في حين أن النص العربي و هو الرسمي يحمي الملكية دون الحيابة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة

حق الملكية العقارية الخاصة هو حق مكرس دستوريا ممنوح للخواص، لكن هذا الحق يجب أن يمارس في إطار القانون من أجل تأدية الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يطمح المشرع الجزائري إلى تحقيقها من خلال إقرار هذا الحق.

يوجد للملكية العقارية الخاصة تعريف لغوي، فقهي و آخر قانوني نعرضهما في هذا على التوالي<sup>2</sup>:

### أولاً: التعريف اللغوي للملكية العقارية الخاصة

الملكية هي من فعل ملك و مفاده ملك الشخص الشيء قادر على استبداده، والعقارية مشتق من كلمة العقار و هو كل ملك ثابت له أصل كالدار، أما الخاصة فهي خلاف العامة.

1- سارت غرفة الجنج و المخالفات للمحكمة العليا في هذا التجاه في قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05 " تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير أن يكون العقار مملوكا للغير و من ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونوا قد أخطؤوا في تطبيق القانون"

2- أبو عبد الرحمان محمد عبد الله قاسم، المعتمد عربي عربي، بدون رقم الطبعة، دار صادر، لبنان 2000.

**ثانيا: التعريف الفقهي للملكية العقارية الخاصة**

يعرف حق الملكية فقها بأنها حق الاستئثار في استعمال الشيء و استغلاله و التصرف فيه على وجه دائم، على أن يتفق ذلك الاستئثار مع الوظيفة الاجتماعية للملكية في حدود القوانين و الأنظمة.<sup>1</sup>

لذا يمكن تعريف الملكية بصفة عامة بأنها سلطة مباشرة لصاحب الحق على محله تمكنه من استعماله و استغلاله و التصرف فيه و لا يسمح لأي شخص التعدي عليها .<sup>2</sup>

**ثالثا: التعريف القانوني للملكية العقارية الخاصة**

طبقا لما نص عليه القانون المدني الجزائري: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة"<sup>3</sup>.

كما عرفت المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري للملكية العقارية الخاصة كما يلي: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

يتضح من خلال مفهوم المادة أن حق الملكية يشمل السلطات الثلاث من استعمال و استغلال و تصرف، بالإضافة إلى ما يتفرع عنه من حقوق عينية، و بالتالي فإن مجال تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري هو الملكية و ما يتفرع عنها، وفق ما ورد

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، دار إحياء التراث العربي لبنان، ص 493.

2 - René chapus, droit administratif général, tom2.8 eme édition, Montchrestien, 1995, 613,

3- المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة ب 2007

في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري ،<sup>1</sup> و منه نستنتج أنه في حالة وقوع اعتداء على العقار، للمالك أو المنتفع الصفة في رفع الشكوى و المطالبة بالتعويض المدني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: خصائص حق الملكية

يتميز حق الملكية العقارية الخاصة عن غيرها من الحقوق العينية الأخرى أنه حق جامع مانع و هي من ميزاته الجوهرية، كما أنه حق دائم غير مقيد بزمن.

#### أولاً: الملكية العقارية الخاصة حق جامع و مانع

يوصف حق الملكية العقارية الخاصة بأنه جامع لأنه يخول صاحبه جميع المزايا التي يمكن الحصول عليها من الشيء المملوك عند استعماله و استغلاله أو التصرف فيه و ذلك على النحو الذي يبتغيه المالك ما لم تحرمه القوانين و الأنظمة و هو بذلك أوسع الحقوق العينية نطاقاً فلا يكون الحق في الشيء حق ملكية إذا منع صاحب الحق من استعمال ذلك الشيء أو من استغلاله على نحو دائم.

يقصد بحق الاستغلال الحصول على ما قد يتولد من الشيء من منافع سواء تم الاستغلال بصورة مباشرة من طرف المالك أو جعل الغير ينتفع به، و لا يختلف الاستغلال عن الاستعمال إلا من ناحية ملكية المقابل، و كلاهما استعمال للشيء إلا أن الاستغلال يؤدي إلى الحصول على إتاوة، و الأصل أن تثبت ملكية الشيء لمكان واحد يستأثر به بجميع عناصره و هذه هي الملكية العادية أو المفردة، و لكن يمكن أن تثبت ملكية الشيء لعدة ملاك في نفس الوقت، بحيث يكون لكل واحد منهم حصة محددة يمتلكها إما على الشيوع أو على أساس الملكية المشتركة .

1- الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل و المتمم ب القانون رقم

14-01 المؤرخ في 4 فبراير 2014 جرع 7 سنة 2014

2- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2009، ص 129.

كما أن هذا الحق مانع مقصور على وجه صاحبه لا ينازعه أحد في الاستثناء بجميع مزايا ملكه و ليس للغير مشاركته في هذه المزايا حتى لو لم يلحقه من وراء هذه المشاركة أي ضرر مباشر بينهم.<sup>1</sup>

جاءت المادة 674 من القانون المدني الجزائري خالية من التعبير الصريح عن خاصية الجامع المانع لحق الملكية، فقد عبر المشرع المصري عن تلك الميزة حينما بدأ في تعريف الملكية تبعا لنص المادة 82 من القانون المدني المصري على أنها " لمالك الشيء وحده، و بما أن الملكية حق جامع و مانع، كان الأصل خلوها من التكليف الصالح الغير هذا افتراض تقضي بها القواعد العامة عند الإثبات.<sup>2</sup>

### ثانيا: الملكية العقارية الخاصة حق دائم

تتمثل الخاصية الجوهرية الثانية للملكية العقارية الخاصة في اقترانها بفكرة الديمومة فالحق القائم على الملك يدوم بدوام محله و لا يسقط بعدم الاستعمال، فهو غير محدد المدة و يبقى ما بقي الشيء و إن انتقل من شخص إلى آخر؛ لأن الحق يضل ثابتا على الشيء رغم انتقاله و لا تتغير حينئذ سوى شخصية المالك و لا ينتهي الحق إلا بهلاك الشيء مما يجعل هذه الملكية تنفرد عن غيرها من الحقوق العينية الأخرى كحق الارتفاق الذي يجوز الاتفاق على تحديد مدته فينتهي بانتهاء الأجل المعين. و هذا ما يستفاد من نص المادة 878 من القانون المدني الجزائري " تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد". يقابله في ذلك نص المادة 1026 من القانون المدني المصري ، حيث يخضع حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق السكن لنفس الأحكام المشار إليها بالنسبة لحق الارتفاق تبعا لنص المادتين 852 و 857 من القانون المدني الجزائري، فجاء في المادة الأولى ينتهي حق

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 529.

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 529.

الانتفاع بانقضاء الأجل المعين و المادة الثانية تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال و حق السكن.<sup>1</sup>

يتميز العقار عن المنقول فيما يتعلق بخاصية الدوام فإذا تخلينا عن المنقول يصبح لا مالك له إلى أن يمتلكه شخصا آخر بالاستيلاء، أما إذا تخلينا عن العقار فلا تزول ملكيته، بل يبقى العقار على ملكية صاحبه إلى أن يكسب الملكية أحد غيره بطريق من طرق اكتساب الملكية، و يعقب بعض الفقهاء منهم الأستاذ "جان مازو " على صفة الدوام أن هذا الحق لا يجوز توقيته بزمان معين و لا يصح الاتفاق على نقل ملكية عين كى تظل الملكية للمتصرف إليه مدة معينة ثم تعود بعد ذلك إلى المتصرف لأن التوقيت يتنافى مع صفة حق الملكية ما دام هذا الحق يخول صاحبه سلطة إعدام الشيء فيكون الاتفاق باطلا لاحتمال وقوع الاستغلال لحد إعدام الشيء من طرف المتصرف إليه قبل قوات المدة المتفق عليها، و يمكن للمالك أن يحتج على الشيء و لو لم يزاول حقه مهما طال الأمد لأن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستغلال، و عدم السقوط بسبب الامتناع يشكل الوجه الآخر لصفة الدوام.

كما أنه لا تسقط دعوى الاستحقاق بالتقادم، فإذا لم يباشر المالك سلطته على الشيء الذي يملكه فإن ذلك لا يعد مبررا يؤدي بمجرد إلى فقدان حقه و لا يستطيع أحد أن يتخذ من إحجام المالك عن مزاوله حقه سببا لزوال هذا الحق عنه على أنه إذا كان حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال فإنه ينقضي إذا اقترن عدم الاستعمال بحيازة الشيء من جانب الغير تتوفر فيه شروط التقادم المكسب فهو لا يسقط بالتقادم إنما يكتسب بالتقادم.<sup>2</sup>

1- عبد الرحمان بريرة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري كلية

الحقوق، جامعة سعد تحلب، البليدة، 1999، ص 11.

2- عبد الرحمان بريرة، المرجع السابق، ص ص 11 و 12.

## المطلب الثاني : حماية الحيازة في العقار

لقد إتجه الكثير من رجال القانون و القضاء إلى إعتبار أن ملكية الغير العقارية المحمية طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات هي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها و التي فصل في شأنها القضاء المدني<sup>1</sup> و قد إعتد أنصار هذا الإتجاه على النص الفرنسي لمادة 386 من قانون العقوبات " **...dépossède autrui d'un bien immeuble ...** " و قد فسرت المحكمة العليا هذه المادة في عدد قرارات لها على أساس أن الحماية الجزائرية مقررة سواء للحيازة الحقيقية أو الفعلية، و من بين هذه القرارات قرار صادر عن الغرفة الجزائرية للمحكمة العليا رقم: 70 مؤرخ في : 1988/02/02، و جاء فيه : يستفاد من صريح نص المادة 386 من قانون العقوبات المحرر باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بإنتراع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش و بناء على ذلك فلا جريمة و لا عقاب إذا لم يثبت الإعتداء على الحيازة<sup>2</sup> و قرارين صادرين عن غرفة الجنح و المخالفات : الأول تحت رقم : 117996 مؤرخ في : 1995/05/21 و الثاني رقم : 112646 مؤرخ في : 1999/10/09 غير منشورين جاء فيهما " إن المشرع لا يقصد بعبارة " المملوك للغير " الملكية الحقيقية للعقار فحسب، و إنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية، و لذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني، بل يتعداها ليشمل أيضا الحيازة القانونية<sup>3</sup> .

إننا من خلال ما تقدم ذكره و في إطار بحثنا هذا نؤيد هذا الموقف ذلك أن الحماية الجزائرية للعقار لا تتحقق فقط بتحقق شرط الملكية العقارية بمفهوم القانون المدني إذ أن القاضي الجزائري لا ينظر في أصل الحق بفحصه مدى وجود الملكية من عدمها، بل يقتصر

1- بريارة عبد الرحمان - المرجع السابق - ص : 74.

2- حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - ص : 131.

3- أحسن بوسقيعة - المرجع السابق - ص : 187.

بدوره على البحث في مدى وجود إعتداء على عقار موجود في يد الضحية و لو لم تتوفر في هذا الأخير صفة المالك بل تكفي حيازته القانونية للعقار<sup>1</sup> و لمعرفة متى تكون حيازة العقار جديرة بالحماية الجزائرية سوف نتطرق أولا إلى مفهوم الحيازة في العقار ثم بعد ذلك سنتحدث عن عناصر الحيازة و شروط صحتها في فرع ثان كما يلي :

### الفرع الأول : تعريف الحيازة في العقار

تجد الحيازة مبرراتها في كونها تهدف إلى المحافظة على إستقرار المعاملات و حماية النظام العام فيمنع على أي شخص و لو كان المالك الحقيقي إغتصاب الحيازة من يد صاحبها فالحيازة سلطة فعلية لشخص على شيء من الأشياء المادية فهو المظهر المادي للملكية و لهذا كان وضع اليد شبيها في الظاهر بالملكية بل كثيرا ما يختلط بها، و الأصل أن تجتمع الملكية و الحيازة في شخص المالك فيباشر كافة الأعمال المادية القانونية، لكن قد يكون بالنسبة للعقار الواحد شخص مالك، له سلطة قانونية و آخر غير مالك يكون بيده العقار و ليس له إلا سلطة فعلية فيقوم بإستغلاله مباشرة أعمال مادية مما يقوم بها عادة المالك على النحو الذي يقتضيه هذا الحق لذا قد تتشابه الحيازة و الملكية فالأولى تعد الوضع الظاهر للثانية فتتمتع بالحماية الجزائرية إذا كانت قانونية و مشروعة ، و كحوصلة لما سبق ذكره، فإن الحيازة واقعة مادية تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء و تكسب الحائز مركز قانونيا في مواجهة الغير يستطيع به أن يستمر في حيازته و يحميه القانون، و لو كان غير مالك و العلة في ذلك ترجع إلى سببين :

**أولهما :** إعتبرات تتعلق بالأمن العام، فلا يجوز للمالك أن ينتزع ماله من الحائز عنوة، و قهرا بعد أن إكتسب المركز القانوني بالسيطرة الفعلية على شيء إذ لا يجوز لشخص أن يقتضي حقه بنفسه، و يعكس صفو الأمن العام .

1- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص : 07.

**ثانيهما :** أن الحائز في معظم الحالات يكون هو المالك الحقيقي للشيء محل الحيازة، و أكثر من ذلك فقد جعل المشرع الحيازة في حد ذاتها قرينة على الملكية في أغلب الأحيان<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : أركان الحيازة و شروط صحتها

#### 1- عنصر الحيازة :

من المقرر أن للحيازة القانونية عنصرين الأول : مادي و الثاني : معنوي.

(أ) - **العنصر المادي :** و يتمثل في السيطرة المادية للحائز و هي عبارة عن سلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك عادة على ملكه.

(ب) - **العنصر المعنوي :** و هو عنصر القصد و المتمثل في إتجاه نية الحائز إلى تملك العقار و ظهوره أمام المأ بمظهر صاحب الحق فإذا توفرت الحيازة على هذين العنصرين فإن القانون يرتب عليها أثرين :

- **الأول :** إستحقاقها للحماية لذاتها و الثاني : إعتبارها سببا لكسب الملكية<sup>2</sup>، و في هذا الإطار التساؤل الذي يثار هو الإرتباط الكائن بين مفهوم الحيازة المحمية جزائيا بمعناها الوارد في القانون المدني، أي هل غياب الركن المعنوي للحيازة يحول دون إستحقاقها الحماية الجزائية ؟.

نرى أنه إذا كانت الحيازة التي تخلف عنها الركن المعنوي أي الحيازة العرضية - كحيازة المستأجر - لا تصلح لأن تكون سببا لكسب الملكية، فإن القانون المدني يحميها إذا ما تم نزعها من يد صاحبها عنوة فيستطيع إستردادها، بدعوى إسترداد الحيازة و هي الدعوى الوحيدة التي يمكن له رفعها لحماية حيازته في مواجهة من ينتزعها منه و هذا حفاظ على

1- عز الدين الدناصوري ، حامد عكاز - الحيازة المدنية و حمايتها الجنائية في ضوء الفقه و القضاء، متضمنة تعديلات القانون : 23 لسنة 1992 ص 08.

2- ذهب قانون العقوبات المصري الصادر سنة : 1982 في المادة 396 إلى معاقبة التعدي على الحيازة بنصها : " كل من دخل عقارا في حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة أو يقصد ارتكاب جريمة فيه أو كان قد دخله بوجه قانوني، و بقي فيه ارتكاب شيء مما ذكر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة أو بغرامة لا تتجاوز ثلاثة مائة جنيه مصري "، عز الدين الدناصوري ، حامد عكاز - المرجع السابق - ص : 496.

الوضع الظاهر، و على إستقرار النظام العام<sup>1</sup> فبصفة أولى أن لا تتطلب الحماية الجزائية توفر الركن المعنوي، فيكفي لحماية الحائز جزائيا أن يكون مجرد صاحب وضع مادي فيحصى، و لو في مواجهة المالك نفسه تطبيقا لقاعدة : عدم إمكان الشخص إقتضاء حقه بنفسه، بل عليه اللجوء إلى القضاء لنيل حقه من القسم المدني و طرد الحائز غير الشرعي من ملكيته بدلا من أن يتعرض له، و ينتزع منه الحيابة، و هذا كون أن حصول الحائز المعتدى عليه على حماية جزائية بحكم جزائي بالإدانة لا ينشئ له حقا ، و إنما يتوقف دور هذا الحكم عند حد حمايته من الإعتداء و يبقى الحكم المدني صاحب الكلمة الأخيرة في تقرير الحقوق أو إنشائها ، إلى جانب إستيفاء الحيابة للعنصرين السابقين الذكر، يجب أيضا أن تتوفر على شروط لتكون صحيحة .

## (2)- شروط صحة الحيابة :

لكي تكون الحيابة صحيحة ، فإنه يتعين أن يتوافر فيها الشروط الأربعة التالية :

أ-**العلنية** : المقصود من علنية الحيابة هو أن يباشرها الحائز على ملاً و مرأى من الكافة أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يحوزه الحائز، لأن من يحوز حقا يتعين عليه أن يستعمله كما لو كان صاحبه، بل يستعمله في علنية ، أما إذا أخفى الحيابة على الحائز أو صاحب الحق، و لم يشعر هذا الأخير بأن حقه يحوزه غيره كانت الحيابة مشوبة بعيب الخفاء و لا تنتج أثرا لا في إكتساب الملكية بالتقادم و لا في أن تكون محل حماية جزائية .

1-سرى الأستاذين : عز الدين الدناصوري، و حامد عكاز ، فيما يخص دعوى إسترداد الحيابة أنه لا يشترط لرافع الدعوى أن يكون حائزا أصلا أي يجوز لحساب نفسه ، و إنما يكفي فيه أن يكون حائزا حيابة مادية أو عرضية أي لحساب غيره فيطالب بإسترداد حيابة حق الملكية في حين أنه يكون صاحب حق إنتفاع أو مرتها رهنًا حيازيا أو مستأجرا أو حارسا قضائيا و هو ما يثبت من الفقرة الثانية من المادة 958 من القانون المدني المصري " ... يجوز أيضا أن يسترد الحيابة من كان حائزا بالنيابة عن غيره ... " و هو مثل الحائز العرضي مجرد من عنصر القصد في الحيابة و ليس لديه إلا السيطرة المادية .

و لا يشترط في علنية الحيازة أن يعلم بها المالك علم اليقين بل يكفي أن تكون من الظهور بحيث يستطيع العلم بها : ذلك أن إمكان العلم ذاته هو الذي يزيل عن الحيازة عيب الخفاء<sup>1</sup> .

(ب) - الهدوء : و معنى ذلك أن يتمكن الحائز من الإنتفاع بالعقار المحجوز في غير عنف و لا قوة، و أن لا يقترب وضع اليد بالإكراه المادي أو المعنوي من طرف الحائز وقت بدئه، و تكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه أو عدم الهدوء إذا كان صاحبها قد حصل عليها بالقوة أو التهديد و ظل محتفظا بها دون أن ينقطع الإكراه الذي حصل عليها به، و سيان في ذلك قد وقع على المالك الحقيقي يكون الإكراه لإنتزاع ملكه منه أو إستعمل ضد حائز سابق غير مالك لنزع حيازته، و يستوى أن يكون الشخص الذي إستخدم القوة أو التهديد هو الحائز نفسه أو آخرين يعملون لحسابه ، كما يستوى أن تكون الحيازة قد إنتزعت عنوة بالقوة أو التهديد ، أو أن يكون الحائز السابق قد إستسلم للقوة أو التهديد و سلم العين على كره منه، أما إذا رفع الحائز التعدي الذي وقع على حيازته - التي بدأت هادئة ، فإن ذلك لا يجعل حيازته مشوبة بالإكراه - و من المقرر أن تقدير توافر شروط الهدوء مسألة واقع ترجع لتقدير قاضي الموضوع ، و لا رقابة المحكمة العليا في ذلك ما دام أن إستخلاصه كان سائغا ، و كانت الأسباب التي بنى عليها حكمه مقبولة و جائزة توافق العقل و المنطق<sup>2</sup> .

(ج) - الوضوح : مؤدى إشتراط الوضوح في الحيازة هو أن لا تكون هذه الأخيرة مشوبة باللبس و الذي يتعلق أساسا بالركن المعنوي في وضع اليد، و المقصود باللبس هو ذلك الغموض الذي يكتنف حيازة الحائز نتيجة تأويل لنيته في الحيازة لأكثر من معنى، مما يثير لدى الغير الشك في حقيقة الحيازة، و ما إذا كان الحائز يحوز لنفسه، أم يجوز لحساب غيره، أم يحوز لحساب نفسه و حساب الغير معا، و مثال ذلك أن يحوز أحد الشركاء على الشيوع العين الشائعة، و يتمسك بأنه حاز العين لحساب نفسه خاصة، غير أن أفعال الحيازة

1- عز الدين الدناصوري ، حامد عكاز - المرجع السابق - ص :55.

2- عز الدين الدناصوري، حامد عكاز المرجع السابق ، ص 56،57.

المادية التي يمارسها في العين تكون من قبيل الأعمال التي يباشرها الشريك على الشيوع، و في الوقت نفسه تكون أعمال الشريك على الشيوع هي نفس أعمال المالك ملكية مفرزة، و لكن الشريك يقوم بها بقصد أن باقي شركاء المال الشائع يشتركون معه في الملكية ففي هذه الحالة يوجد لبس في حيازة الشريك في الشيوع للعين الشائعة إذا تمسك بأنه إنما يحوز العين لحسابه الخاص ، إذ أنها تحتل هذا المعنى كما تحتل معنى آخر، هو أن الشريك يحوز لحساب نفسه، و لحساب غيره من الشركاء على الشيوع، و كما هو الشأن في حيازة الوارث الذي كان يساكن مورثه قبل وفاته فإنها تحتل أن تكون لحساب نفسه، و تحتل أيضا أن يكون لحساب الميت بحكم المعاشرة ، فإذا تمسك الحائز، بهذه الحيازة كان لباقي الورثة مواجهة هذا الدفاع بأنها حيازة مشوبة بعين اللبس أو الغموض<sup>1</sup> .

#### (د) - الإستقرار :

معناه أن يكون واضح اليد على إتصال مباشر بالعقار الذي يحوزه، و أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات منتظمة، أي أن تكون مستمرة غير متقطعة، فيستعمل الحائز الشيء في كل وقت تقوم الحاجة إلى إستعماله على نفس المنوال الذي يستعمل فيه المالك ملكه عادة أما إذا مضى بين العمل و الآخر وقتا طويلا لم يستعمل فيه الحائز الشيء فإن الحيازة تكون في هذه الحالة متقطعة و بالتالي لا تصلح سندا لدعوى الحيازة، و لا يجوز الإستناد إليها للتملك بالتقادم .

يجب أن لا ينقطع الحائز عن إستعمال الشيء إلا الفترة التي ينقطع فيها المالك عادة عن إستعمال ملكه ، فحائز حق الملكية يجب أن يظهر على الشيء الذي يحوزه بمظهر المالك في إستعماله لهذا الشيء، و حائز حق المستأجر أو حق الدائن المرتهن رهن حيازي أو حق الإرتفاق أو حق الإنتفاع يتعين ألا ينقطع عن إستعمال الحق الذي يحوزه كما لو كان فعلا صاحب الحق ، و الإستقرار لا يعني إستعمال الحائز لحقه في كل وقت بدون إنقطاع

1- عز الدين الدناصوري، حامد عكاز المرجع السابق ، ص : 58.

إذ أن هذا أمر غير مقبول و في حكم المستحيل، و إنما يكفي لتحقيق هذا الشرط أن يستعمل الحائز الحق على فترات متقاربة منتظمة<sup>1</sup> .

قد يثور التساؤل على إشتراط إستمرار الحيازة مدة سنة كاملة حتى تحظى بالحماية ، إذا ما رجعنا إلى أحكام المواد : 413 من قانون الإجراءات المدنية و 820، 821 من القانون المدني نجدها تشترط أن تدوم الحيازة مدة سنة كاملة لإضفاء الحماية عليها غير أن هذا الشرط مقتصر على حالتها التي تتعرض للحيازة أو إقامة أعمال جديدة من شأنها عرقلة الإنتفاع بالعقار المحوز حيث إستثنت المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية حالة إغتصاب الحيازة، فيحق لمن إغتصبت منه الحيازة أن يرفع دعوى قضائية لإستردادها، و لو لم يحز العقار لمدة سنة كاملة، و أكدت المادة 414 من نفس القانون هذا الحق فنصت على أنه : " يجوز رفع دعوى إسترداد الحيازة للعقار أو حق عيني عقاري لمن إغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، و كان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني " .

إن هذه الحالة يشتهب فيها إغتصاب الحيازة بالتعدي المجرم بالمادة 386 من قانون العقوبات، و ذلك لإتحادهما في عنصري التعدي و الإكراه، فإذا كانت الحماية المدنية لا تشترط في هذه الحالة دوام الحيازة مدة سنة كاملة فإنه بصفة أولى عدم إشتراطها لإضفاء الحماية الجزائية عليها ، و عليه فإنه إذا توافرت في الحيازة شروط الصحة تولد الحق في حمايتها جزائياً من كل إعتداء حتى و لو صدر التعدي من المالك الحقيقي ذاته ، إذ لا يجوز له سلب الحيازة بالقوة<sup>2</sup> حفاظاً على الوضع الظاهر القائم، و النظام العام، و من ثم

1- عز الدين الدناصوري ، حامد عكاز- المرجع السابق ، ص : 50.

2- قرار محكمة العليا رقم : 203501 صادر في : 2000/07/26 " من الثابت في قضاء هذه المحكمة أن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنع حقوقاً مكتسبة للطرف المتواجد في الأرض محل النزاع و بالتالي يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي ملكيته لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها، و أن يقوم بتنفيذه طبقاً للقانون و إلا كان هو المعتدي إذا حاول إسترجاع الأرض بناء على وثائق في حوزته " مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح و المخالفات .

فإن تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات يصبح أمرا حتميا ضد كل من يريد إنصاف نفسه بنفسه دون المرور بالقضاء بحيث أن النزاع حول الملكية يبقى تحت مراقبة الدولة و يضاف بواسطة أجهزتها المختصة و إلا عمت الفوضى و كثرت المشاجرات و المآسي<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: محل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوقفية

يعتبر الوقف نظام متميز و خاص مستنبط من الشريعة الإسلامية ، و هو معروف بين المسلمين بمصطلح " الحبوس " ، و أكثر التعاريف دقة و تصويرا لأصناف الوقف عند الفقهاء حسب الإمام محمد أبو زهرة هو " منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الإنتفاع بها مع بقاء عينها و جعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداء " ، و قد إشتربت بعض المذاهب أن تكون العين الموقوفة صالحة للبقاء يمكن تنفيذ حكم التأييد فيها، و لهذا قرروا أن الأصل في الوقف أن يكون عقارا و جواز وقف غير العقار يكون في أحوال إستثنائية<sup>2</sup>. و بما أن دراستنا منصبة حول الحماية الجزائرية للملكية العقارية، لذلك فما سنتطرق إليه فيما يلي هو الوقف الذي يكون محله عقارا، و ذلك من تناول مفهوم الملكية العقارية الوقفية في مطلب أول، ثم إلى أركان الوقف و شروطه في مطلب ثان .

### المطلب الأول : تعريف الملكية العقارية الوقفية

يعرف الوقف على أنه: " منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الإنتفاع بها مع بقاء أصلها و جعل المنفعة لجهة من جهات الخير إبتداء أو إنتهاء"<sup>3</sup> ، و عليه سوف نحاول الخوض أكثر في هذا العنصر من خلال التطرق إلى أساسه القانوني (أولا) ثم أنواعه(ثانيا) وأخير سوف نتطرق إلى أركانه (ثالثا).

1- عز الدين الدناصوري ، حامد عكاز - المرجع السابق :55.

2- تونسي ليلة، المرجع السابق ، ص :11.

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

## أولاً : مفهوم الوقف

الوقف أو الحبس كان قبل 1984 يتم وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء، و ما يؤكد ذلك القرار الصادر عن المجلس الأعلى رقم : 30-954 مؤرخ في : 1984/12/03 مجلة قضائية 1989 عدد 04، ص : 82، و الذي ورد فيه : ( ... من المقرر شرعاً أن صحة و إبطال عقد الحبس يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية و تطبق بشأنه القواعد الفقهية المستمدة من أحكامها ... )<sup>1</sup>.

و عندما صدر قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم : 11/84 المؤرخ في : 1984/06/09 ، نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات ( المواد من 213 إلى 220 ) ، و في سنة 1990 أثناء سن القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين : 31 و 32 منه، فعرفت المادة 31 الأملاك الوقفية كما يلي :

" الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمخض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ."

من خلال إستقرائنا لهذه المادة نستنتج أنه و إن كان الوقف في حقيقته تصدق بالمنفعة على الفقراء ، أو على وجه من وجود الخير و البر، إلا أن هذه المنفعة قد تؤول إليهم من تاريخ إنشاء الوقف فوراً، أو بعد فترة من إنشائه ينتفع خلالها بالوقف أشخاص أوصى عليهم و عينهم الواقف، حيث لا تنتقل المنفعة في هذه الحالة إلى جهات البر و الخير إلا بعد وفاة هؤلاء الموصى عليهم ، و قد أضافت المادة 32 من نفس القانون أنه : " يخضع تكوين الأملاك الوقفية، و تسييرها لقانون خاص" و بالفعل تدعم هذا التصرف القانوني، أي الوقف سنة 1991، بصدور القانون رقم : 10/91 المؤرخ في : 1991/04/27 المتعلق

1- أ / حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، ص : 15.

بالأوقاف، ف جاء تعريف الوقف في المادة 03 منه كالتالي : " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير " .

بالتالي فقد أخرج المشرع الجزائري العين الموقوفة من ملك الواقف، و لم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم بل إعتبر الوقف مؤسسة أو بالأحرى مال يتمتع بالشخصية المعنوية طبقا للمادة 05 من قانون الأوقاف السابق ذكره، التي نصت على أن : " الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الإعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية، و تسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف و تنفيذها " و ذلك أخذ بالمذهب الحنبلي دون المذهب المالكي الذي يعرف الوقف بأنه : " حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف و التبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر " .

قد أكدت المادة 16 على لزوم الوقف بعد صدوره : " يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم ... " بمعنى لا يصح للوقف الرجوع عن الوقف الذي أنشأه لفائدة الغير <sup>1</sup>.

### ثانيا : أنواع الوقف

بالعودة إلى نص المادة 06 من قانون 91 10 المتعلق بالأوقاف) 3 ( نجده يقسم الملكية الوقفية إلى نوعين ملكية وقفية عامة وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه كوقف أرض لحساب مستشفى، أما الوقف الخاص فهو ما يحبسه الواقف على عقبه من ذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم يوول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم، وتطبيقا لذلك يصير الوقف الخاص عاما في حالة لم يقبله الموقوف عليهم.

**الوقف نوعان :** عام و خاص، فبعد أن كان ينظمهما القانون رقم : 10/91 المؤرخ في : 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف إلا أن القانون رقم: 10/02، المؤرخ في :

1- أ / حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 16-17.

2002/12/14 المعدل و المتمم للقانون رقم : 10/91 قد أخرج الوقف الخاص من هذا الأخير ليخضعه لأحكام القانون رقم : 11/84 المؤرخ في : 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم في الفصل الثالث منه المتضمن للمواد من : 213 إلى 220، حيث جاءت المادة 02 من القانون رقم : 10/02، كما يلي : " يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة و تسييرها، و خططها و الشروط و الكيفيات المتعلقة بإستغلالها و إستثمارها و تتميتها يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها " ، و قد ألغت المادة 06 منه كل من المواد : 07-19-22-47 من قانون الأوقاف و هي المواد التي كانت تنظم الوقف الخاص و على كل حال يعرف كل من الوقف العام و الخاص كما يلي :

**(1)- الوقف العام :** و هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه و ينقسم بدوره إلى قسمين :

**أ - وقف عام محدد الجهة :** و هو الوقف الذي يحدد فيه صاحبه مجال معين يصرف عليه ريعه على ألا يصرف على غيره إذا إستنفذ.

**ب- وقف عام غير محدد الجهة :** هو الوقف الذي لا يحدد فيه صاحبه المجال الذي يصرف فيه ريعه، فيصرف في نشر العلم و تشجيع البحث فيه و في سبيل الخير عموما .

**(2)- الوقف الخاص :**

و هو الوقف الذي يحبس فيه الواقف ملكه على جهة من جهات الخير يحددها على ألا تؤول إليها المنفعة إلا بعد إنقطاع ذريته من الذكور و الإناث أو غيرهم من الأشخاص اللذين يعينهم، هذا يعني أن هناك مجموعتين من الموقوف عليهم يؤول إليهما حق الإنتفاع تنتفعان بالعين الموقوفة حسب ترتيب الأولوية، يكون لعقب الواقف من الذكور و الإناث أو لأشخاص معينين بداية ثم بعد إنقطاعهم ينتقل لجهة خير معينة من طرف الواقف .

يمكن لهذا الأخير في كلا النوعين أن يحتفظ لنفسه بحق الإنتفاع بربع العين التي حبسها مدى الحياة على أن يؤول بعد وفاته إلى الجهات الموقوف عليها<sup>1</sup> و تجدر الإشارة إلى أن المقصود بالملكية العقارية الوقفية ليس ملكية العقار محل الوقف ، إذ جاء في المادة 05 من قانون الأوقاف أن الوقف ليس ملكا للأشخاص و الطبيعية، و لا الإعتبارية، و هو ما أكدته المادة 17 من نفس القانون إذ أن الوقف يزيل حق ملكية الواقف دون أن ينتقل إلى الموقوف عليه ، بل يتمتع هذا الأخير بحق إنتفاع فقط، هذا ما يعني أن الملكية تبقى لله عز وجل ، مصداقا لقوله تعالى : " و لله ملك السموات و الأرض "<sup>2</sup> ، و عليه فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية تؤخذ بمفهوم العقار و ليس بمفهوم العقارية أي أن المعتدى عليه ليس مالكا و إنما يقع الإعتداء إما على العقار أو على حق الإنتفاع الذي يملكه الموقوف عليه، و هو من له الحق في طلب الحماية على أن يكون الوقف صحيحا كما سيلي ذكره فيما يلي :

### المطلب الثاني : أركان الوقف و شروطه

حدد المشرع الجزائري أركان الوقف بموجب المادة 09 من قانون الأوقاف التي تنص "أركان الوقف هي الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه"<sup>3</sup>، و لما كانت الملكية الوقفية من الأهمية بمكان بين باقي أصناف الملكية العقارية ، فقد خصها المشرع بحماية جزائية على غرار باقي أصناف الملكية، غير أن هذه الحماية لا تتأني إلا إذا كان الوقف صحيحا، و لا يكون كذلك إلا إذا توافرت أركانه و شروطه التي سنتناولها فيما يلي:

1- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص 12.

2- المشرع الجزائري أخذ بالمذهب الشافعي و الحنبلي الذي يعرف الوقف أنه : " حسب العين على حكم ملك الله تعالى و التصد بالمنفعة على جهة من جهات البر إبتداء و إنتهاء " حمدي باشا عمر - عقود التبرعات - الهبة - الوصية و الوقف - دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، ص : 75.

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 16

## الفرع الأول : أركان الوقف

الوقف له أربعة أركان : الوقف ، محل الوقف ، صيغة الوقف، الموقوف عليه نسردها بالترتيب الآتي :

(1)- **الواقف** : و مالك العين محل الوقف قبل إنشائه و يتم إنشاؤه بإرادته المنفردة بموجب عقد مقيد لدى الموثق و مسجل لدى مصالح السجل العقاري<sup>1</sup> .

(2)- **محل الوقف** : يقصد به العين التي يرد عليها الوقف فقد تكون عقارا، منقولاً، أو منفعة

(3)- **صيغة الوقف** : يصح الوقف سواء تم التعبير عليه باللفظ أو الكتابة أو الإشارة وفقا للقواعد العامة ما دام يعبر عن إرادة الواقف بشكل واضح و قاطع مما لا يدع مجالاً للشك فيه .

(4)- **الموقوف عليه** : هو صاحب حق الإنتفاع على العين الموقوفة، يحدده الواقف و هو شخص معلوم قد يكون طبيعي أو معنوي في حالة ما إذا كان الوقف عاما .

## الفرع الثاني : شروط الوقف

تتمثل في الشروط التي يجب أن يشمل عليها كل ركن من أركان الوقف و ذلك على النحو الذي سيتقدم بيانه :

**1- شروط الواقف** : يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا، أن يكون بالغاً عاقلاً و غير مكره، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه : " من المقرر شرعا و قانونا أنه يشترط في الواقف أن يكون أهلاً للتبرع رشيدا لا مكرها، و يشترط في المال المحبس أن يكون مملوكا للواقف معينا خاليا من النزاع و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا لأحكام الشريعة الإسلامية و القانون، و لما كان من الثابت في قضية الحال - أن المحبس كان عمره 99 سنة مريضا، و أن قطعة الأرض المحبوسة ملك لشخص آخر، فإن قضاة المجلس اللذين قضوا بتصحيح عقد الحبس خالفوا أحكام الوقف

1- المادة 41 من قانون الأوقاف .

و القانون، و حتى كان كذلك إستوجب نفض القرار المطعون فيه<sup>1</sup> أن يكون ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين، و يرى الأستاذ : محمد طرفاني أن الوقف يبقى صحيحا حتى و إن كانت ديون الواقف تستغرق أمواله ما دام أنه لم يتم الحجر عليه . أما بالنسبة للوقف الواقع في مرض الموت ، فهو باطل حسب قرار المحكمة العليا المؤرخ في : 1971/03/03 : " ... من المقرر في الشريعة الإسلامية أن الحبس الواقع في مرض الموت المحبس باطل و على مدعي بطلانه بذلك السبب إقامة البينة على أن المحبس كان مصابا وقت تحبسه بالمرض الذي مات من جرائه ... " <sup>2</sup>، أن يكون مالكا للعين محل الوقف ملكية مطلقة .

## 2- الشروط الواجب توافرها في محل الوقف :

يشترط ليكون الوقف صحيحا أن يقع على مال مقوم ، و أن يكون معلوما محددًا أي معلوم الأوصاف يمكن التعرف عليه دون نزاع<sup>3</sup> و أن يكون مشروعًا، إذ لا يجوز وقف ما حرّمته الشريعة الإسلامية كالخمور، و حسب الأستاذ محمد طرفاني فإنه لا يجوز وقف المال المرهون لأنه مال مهدد بخطر الزوال<sup>4</sup> .

## 3- شروط الموقوف عليه :

يشترط في الموقوف عليه إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون موجودا و أن يقبل الوقف، أما إذا كان شخصا معنويا فيجب أن لا يشوبه ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، فيكون من جهات البر و الخير كالجمعيات الخيرية و المدارس و المساجد، و لا يمكن وقف عين ليستفيد من ريعها مثل المحلات لممارسة الدعارة .

1- قرار رقم : 46546 مؤرخ في 1988/11/21 عدد : 02 ص 60.

2- حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات - الهيئة - الوصية - الوقف ، ص : 76.

3- قرار رقم : 94323 مؤرخ في : 1993/09/28 : " من المقرر شرعا و قانونا أن يكون المال المحبس ملكا للواقف ، و إلا كما جاز له أن يحبسه ، و أن يكون معينا - غير مجهول - و خاليا من كل نزاع ، و لو كان هذا المال و من ثم فإن عقد الحبس الذي شمل مال المحبس مع مال أخيه - في قضية الحال - لا يكون باطلا إلا بالنسبة لأخ المحبس المدعو " س " لكنه صحيح بالنسبة للمال المملوك له - أشار إلى ذلك أ / حمدي باشا عمر المرجع السابق - ص : 76.

4- حمدي باشا عمر - المرجع السابق - ص : 78.

## 4- الشروط المتعلقة بالصيغة :

يجب أن تكون الصيغة واضحة لا تدع غموضا في فهم إرادة الواقف و التيقن منها . إضافة إلى الشروط السالفة الذكر، أخذ المشرع الجزائري بلزوم الوقف - كما سبق ذكره - بعد صدوره أي لا يصح الرجوع عنه <sup>1</sup>، و أن يكون أيضا مؤبدا غير محدد بزمن <sup>2</sup> . و عليه فإنه إذا إجتمعت أركان الوقف التي تم سردها سابقا، مشتملة على الشروط التي تقدمنا بشرحها فإن ذلك يجعل من الوقف صحيحا و يرتب على ذلك إكتسابه للشخصية المعنوية، و الذي يصبح على هذا الأساس محلا للحماية الجزائرية .

## الفرع الثالث: محل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية

ورد في دستور 23 فبراير 1989 مادتين تحددان مفهوم الأملاك الوطنية و هما المادتين 17 و 18 و عملا بهما فإن الأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، للولاية و البلدية<sup>3</sup> منه نستنتج أن الدستور أخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية و ازدواجية الملكية، وتبنى أيضا مبدأ الإقليمية حيث لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية سوى الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتمتعة بإقليم أي الدولة، الولاية و البلدية<sup>4</sup> و بما أننا بصدد دراسة الملكية العقارية دون المنقولة فسنستبعد الأملاك و الحقوق المنقولة و نقسم هذا المبحث إلى الملكية العقارية الوطنية العمومية ندرسها في مطلب أول و ندرس في مطلب ثاني الملكية العقارية الوطنية الخاصة.

1- و هذا ما أكدت عليه المادة 16 من قانون الأوقاف رقم : 10/91.

2- و ذلك طبقا للمادة 03 من نفس القانون .

3- المادة 02 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.

4- ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2002 ، ص 89-90.

## أولا : الملكية العقارية الوطنية العمومية.

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

يقصد بالأماكن الوطنية العامة الطبيعية: تلك الأماكن التي تتكون خصوصا بفعل الطبيعة حيث تشمل الأماكن البحرية وهي ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية، وتشمل أيضا شواطئ البحار والإمتداد القاري المجال الجوي والموارد والثروات الطبيعية، أما الأماكن الوطنية العامة الصناعية فتتكون خصوصا بفعل الإنسان وتشمل المنشآت المهيئة لإستقبال الجمهور كالحدايق العمومية، المنشآت الرياضية والثقافية، المنشآت المخصصة للنقل والمرور، الموانئ، السكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني... إلخ.<sup>2</sup>

وفقا للمادة 03 من قانون الأماكن الوطنية فإن الأماكن العقارية الوطنية العمومية هي مجموع الأماكن و الحقوق العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية، و التي يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها و أضافت المادة 12 من نفس القانون أنها الأماكن و الحقوق العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الأشخاص لإستعمالها إما مباشرة أو عن طريق مرفق عام، إضافة إلى الأماكن التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور<sup>3</sup>.

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

2- النوعي أحمد، النظام القانوني للأماكن الوطنية العمومية، في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017 ، ص 116 – 125.

3- تونسي ليلة، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بعنوان الحماية الجزائرية الملكية العقارية، الدفعة 15- السنة الدراسية، 2006-2007، ص : 15.

يقصد بالإستعمال المباشر الإستعمال دون المرور على المرافق العامة كالطرق و الحدائق العامة و الشواطئ إذ يقوم به جميع المواطنين حسب نفس الشروط و الظروف، أما الإستعمال عن طريق المرافق العامة فهو إستعمال الأملاك التي تكون بطبيعتها ضرورية للمرفق العام و هيئت خصيصا له، و يستعملها الجمهور عن طريقه و يتميز عن الأملاك الأخرى التي تحوزها الهيئات المسيرة للمرفق العام دون أن تكون ضرورية له<sup>1</sup>.

أما الملكية العقارية بمفهوم المادة 17 من الدستور هي المناجم و المقالع و الغابات و كلها تعتبر ملكا للمجموعة الوطنية، إلا أن هذه الأخيرة ليست لها شخصية قانونية و بالتالي فإن الدولة هي التي تمثلها ، و قد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك طبيعية و أملاك إصطناعية :

### (1) - الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية :

و نذكر البعض منها على سبيل المثال : الشواطئ البحرية، الملاك البحرية، الجوف القاري، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر و محاسره، مجاري المياه و رفاق المجاري، المجال الجوي الإقليمي، و الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الوفية و الغابات<sup>2</sup>.

### (2) - الأملاك الوطنية العمومية الصناعية :

و تشمل المنشآت المهيأة لإستقبال الجمهور كالحدايق المهيأة البساتين العمومية، الآثار العمومية و المتاحف و الأماكن الأثرية، المنشآت الأساسية الثقافية و الرياضية، المنشآت الفنية الكبرى و المنشآت الأخرى و توابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية و أيضا الموانئ المدنية، و العسكرية و توابعها لحركة المرور البحرية، و السكك الحديدية و توابعها الضرورية لإستغلالها، و أيضا الموانئ الجوية و المطارات المدنية و العسكرية و توابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية، و هذا و بالإضافة إلى

1- ليلي زورقي ، حمدي باشا عمر - المرجع السابق، ص : 93.

2- تونسي ليلة، المرجع السابق، ص : 16.

ممتلكات أخرى متعددة و ذلك وفقا لنص المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، و حتى تكتسب الأملاك الوطنية صفة العمومية يتم إدماجها إما بطرق الإقتناء التي تخضع للقانون العام و هي : العقد، التبرع، التبادل و التقادم و الحيازة، أو بالطرق الجبرية كالتأميم، و نزع الملكية للمنفعة العامة و في إطار ممارسة الدولة لحق الشفعة وفقا للمادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، الإندماج يختلف باختلاف طبيعة الملكية، فبالنسبة للأملاك الطبيعية فإن الدارة تكتسبها بفعل الواقع وليس بواسطة تصرف قانوني ، فيتم بصورة آلية، و لا يعتبر قرار الإدارة إلا كاشفا للحدود الطبيعية للمال كالشواطئ، أما الأملاك النهرية فيتم إدماجها بقرار تخصيص بعد تحقيق وجاهي لإعطاء حماية أكثر للأملاك المجاورة<sup>2</sup> و بالنسبة للأملاك الصناعية يشترط صدور قرار بإدماجها و تخصيصها لأهداف المنفعة العمومية و لا يسري مفعولها إلا بعد إستلام المنشأة و تهيئتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها و حسب الغاية المتوخاة من إستعمالها، و تتمثل قواعد الإندماج أو التكوين حسب قانون الأملاك الوطنية في قواعد تعيين الحدود الخاصة بالأملاك الطبيعية و قواعد التصنيف الخاصة بالطرق التي نصت عليها المادة 27 و ما بعدها و قواعد التخصيص الخاصة بالأملاك الوطنية المنصوص عليها في المادة 33 من قانون الأملاك الوطنية<sup>3</sup>.

### ثانيا : الملكية العقارية الوطنية الخاصة

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري" أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية

1- خلوة إيهاب، حسين رايح، المرجع السابق، ص:08.

2- ليلي زورقي ، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص : 94-95.

3- تونسي ليلة، المرجع السابق، ص 16.

إدارية، كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.<sup>1</sup>

تم تخصيص القسم الثاني من الفصل الأول من الباب الأول من الجزء الأول من قانون الأملاك الوطنية لتعداد و ذكر الأملاك الوطنية الخاصة، حيث قسمها إلى أملاك مشتركة بين الدولة و الولاية و البلدية، و ذلك يتضح جليا من خلال المادة 17 نفس القانون ثم ذكر كل من الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، ثم بالولاية ثم بالبلدية كل على حدى و ذلك من خلال المواد : 18، 19 و 20، و لقد عرفت المادة 03 الأملاك الوطنية الخاصة على أنها تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية في حين عرفها القانون المدني في المادة : 688 منه بأنها العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة ذات طابع إداري أو لمؤسسة إشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثروة الزراعية " و تجدر الملاحظة أن هذا التعريف القانوني يصطبغ نوعا بصبغة السياسة نظرا للظروف التي صدر فيها و ذلك عام 1975 أين كانت الإشتراكية في أوجها و أيضا ظهور مشروع الثورة الزراعية و وضعه موضع التطبيق.

العودة إلى الأملاك الوطنية الخاصة فإنه و بمفهوم المخالفة للمادة 04 من قانون الأملاك الوطنية، فإن هذا النوع من الأملاك لا يخضع لنفس قواعد الحماية المطبقة على الأملاك العمومية و ذلك مثله مثل الأملاك الخاصة، و على هذا الأساس فإن الأستاذة : ليلي زروقي ترى أنه يجوز التمسك بالحيازة حتى في مواجهة الدولة إستنادا إلى المادة 04 المذكورة أعلاه و التي لم تقر الحماية التقليدية للأموال أي : عدم قابلية التصرف و لا التقادم و لا الحجز عليها إلا بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية<sup>2</sup>، إلا أن المحكمة العليا

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

2- أ/ ليلي زروقي، أ/ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 198.

ذهبت في قرار لها إلى عكس ذلك حيث جاء في إحدى حيثيات قرارها : " حيث أن قضاة المجلس اعتبروا أن الأرض المتنازع عليها أرض عرش من أملاك الدولة و بالتالي لا يمكن الإدعاء بحياتها " <sup>1</sup> .

غير أنه هناك جانب من الفقه يرى أن منع التصرف و الحجزو التملك عن طريق التقادم، وارد على الأملاك الوطنية بصنفيها معتمدين على نص المادة 689 من القانون المدني التي تنص : " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم ... "، حيث أن هذه المادة لم تفرق بين الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة بل جعلت لها نفس الحكم <sup>2</sup>، و إنه بإستقراءنا لنصوص المواد : 39-40-41 من قانون الملاك الوطنية نستخلص أنه يمكن إكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بعدة طرق من بينها :

- الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري .
- أيلولة الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها إلى الدولة .
- إلغاء تخصيص أو تصنيف بعض الأملاك الوطنية العمومية .
- إسترداد بعض الأملاك الوطنية التابعة للدولة التي إنتزعتها أو إحتجزها الغير أو شغلها دون حق أو سند، و بالإضافة إلى هذه الطرق تعتبر طرقا لتكوين الأملاك الولائية الخاصة:
- إدراج الأملاك التي أنشأتها الولاية بأموالها الخاصة.
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .
- نقل الأملاك المخصصة الوطنية العمومية غير الخاصة ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة .

1- قرار رقم 196049 مؤرخ في 26/04/2000 مجلة قضائية 200 ، العدد الأول ، ص 30.

2- قرار المحكمة العليا رقم : 198170 مؤرخ في : 26/07/2000 : " لا يجوز تملك أموال الدولة بالتقادم المكسب و لما ثبت من قضية الحال أن الأرض محل النزاع تم تأميمها و إدماجها ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية فهي تعد ملكا عاما لا تخضع للتقادم المكسب ، و إن بقاء المضمون ضده في جزء من القطعة الأرضية مدة من الزمن لا يعدوا أن يكون مجرد رخصة لا تقوم معها الحياة عملا بأحكام المادة : 808 من القانون المدني" المجلة القضائية : 2002 ، العدد الأول ، ص : 275.

تعتبر طرقا لتكوين أملاك البلدية الخاصة :

- إدراج الأملاك التي أنشأتها البلدية بأموالها الخاصة .
- أيلولة الأملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو الصندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .
- أيلولة الأملاك المختلفة الأنواع الناتجة من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها .

لعل من أهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة :الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي منحت للمنتجين في شكل حق إنتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية و المنقولة المخصصة لإستغلال هذه الأراضي و التي تم تنظيمها بموجب القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم .

يمكن القول عن هذا النوع من الأراضي أنها تستغل في شكل شركة مدنية يكونها ثلاثة أشخاص على الأقل، و هذا الإستغلال يكون بصورة جماعية و على الشيوع، و هذا ما يعرف قانونا بالمستثمرة الفلاحية الجماعية، ذلك أنه قد تكون المستثمرة الفلاحية الفردية، و هذا كإستثناء إذا كانت مساحة الأرض أو موقعها لا يتناسبان مع الإستغلال و الشغل الجماعي لها.

إن هذه الشركة المدنية تعتبر صاحبة حق ملكية على العقارات المبنية و العقارات بالتخصيص الموفرة لخدمة الأرض، و صاحبة حق إنتفاع دائم بالأرض ما لم يسقط هذا الحق حسب ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم رقم : 90-51 المؤرخ في : 06 فيفري 1991 و المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 87-19 و التي تنص على أنه : " يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي :

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها .

- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية .
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير .
- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة .
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة .
- تعمد عدم إستغلال الأراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك.

## الفصل الثاني

الجرائم الماسة بالملكية العقارية و سبل الحماية الجزائية لها

**تمهيد:**

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول المقصود من الملكية العقارية المعنية بالحماية الجزائية، و بعد التطرق إلى أصنافها سنخصص الفصل الثاني من هذا البحث لتوضيح كيفية تطبيق هذا النوع من الحماية و تجسيدها عمليا .

عموما إن الحماية هي مجموعة التدابير التي أقرها المشرع دفعا لأي إعتداء من شأنه المساس بالمصلحة خاصة كانت أو عامة على السواء و زعزعة الأمن العام و من أجل فرض النظام العام ، و لما كانت دراستنا منصبة حول الطابع الجزائي لهذه الحماية فحسب ، لذلك فهذا النوع من الحماية يتجسد في وسيلة التجريم لإرتباط الجريمة بالعقوبة و هو تلازم منطقي يؤدي إلى تحقيق الردع العام و الخاص و تحول دون إرتكاب الجريمة من أي شخص كان في المجتمع و عدم تكرار الفاعل لسلوكه غير المشروع .

**المبحث الأول: الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها:**

من خلال دراسة التشريعات العقارية الجزائية ، يتضح بأن المشرع الجزائري حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة ثم النص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات معتمدا في ذلك على معيار إنتزاع 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 يبعدها من دائرة الإعتداءات الواقعة على الملكية العقارية، و يجرمها بموجب نصوص مستقلة<sup>1</sup>، على هذا الأساس إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في الأول إلى : جريمة التعدي على الملكية العقارية و المطلب الثاني سنخصصه لدراسة الإعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية التملك.

**المطلب الأول : جريمة التعدي على الملكية العقارية**

جاء تجريم التعدي على الملكية العقارية في القسم الخامس من قانون العقوبات الجزائري، و قد شمل هذا القسم مادة وحيدة ، ألا و هي المادة 386 ، و التي بعد تحيين الغرامة المقررة لها طبقا للمادة 467 مكرر التي جاء بها القانون رقم : 23/06 المؤرخ في : 2006/12/20 المعدل و المتمم لقانون العقوبات ، يمكننا سردها ذكرها كما يلي :

" يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس و إذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة تكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج"، و لما كانت المادة 386 من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية ، فإنه من الضروري التعرض لجريمة التعدي على الملكية العقارية

1- عبد الرحمان بريارة - المرجع السابق - ص : 72.

بشيء من التفصيل لنتطرق بادئ ذي بدء إلى أركان هذه الجريمة في فرع أول ، و نخصص الفرع الثاني للحديث عن ظروف التشديد و الجزاء .

### الفرع الأول : الأركان المكونة للجريمة التعدي على الأملاك العقارية

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم على أركان ثلاثة نسردها

كما يلي:

#### 1-الركن الشرعي :

و هو ركن الشرعية الجنائية تطبيقا لمبدأ أن لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير بغير قانون<sup>1</sup>. و يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري التي جاءت بتجريم فعل التعدي على الأملاك العقارية و أصبغت عليه وصف الجنحة، و حددت لهذا الفعل مجموعة من ظروف التشديد متمثلة في : الليل، التهديد، العنف، التسلق، الكسر، التعدد و حمل السلاح، و تضمنت نفس المادة المذكورة آفا الجزاء على هذا الفعل، سواء كان في شكل جنحة بسيطة أو مقترنة بظرف من ظروف التشديد .

#### 2- الركن المادي :

جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات : " كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس ... " و في قرار للمحكمة العليا رقم : 97152 مؤرخ في : 1989/01/17 جاء فيه : " من المقرر قانون أن جريمة الإعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية : نزع عقار مملوك للغير، إرتكاب الفعل خلسة أو بتطبيق التدليس " <sup>2</sup>، وعليه فإن الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية، يتكون من عنصرين : إنتزاع عقار مملوك للغير و أن يكون الإنتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس و فيما سيلي سنتطرق إلى دراستهما مع التحليل :

1- راجع المادة الأولى من الأمر رقم : 66-156 المتضمن قانون العقوبات الجزائري .

2- أحسن بوسقيعة - الرجع السابق - ص : 187.

## أ- إنتزاع عقار مملوك للغير :

يستفاد من لفظ الإنتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي يتمثل في النزع أو السلب، و هو الأخذ بعنف و بدون رضا المالك<sup>1</sup> و حسب المادة 386 من قانون العقوبات يجب أن ييصب هذا الإنتزاع على عقار مملوك للغير فالبنسبة للعقار فيستوي أن يكون أرضا أو بناء أو عقارا بالتخصيص<sup>2</sup> ، و أما عن ملكية الغير المعنية بالحماية<sup>3</sup> فالراجح أن ملك الغير هنا هو كل عقار يملكه لا غير بموجب سند رسمي متوفر على عنصر الشكلية ، أو كان العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة ، و مؤسسة على سند رسمي بحيث يستبعد من مجال الحماية ، الحيازة غير المشروعة أو الحيازة المتنازع عليها مدنيا ، فبمجرد إنتزاع العقار دون اللجوء إلى السلطة العامة ، يعد قصاصا مباشرا من المتضرر ، و يشكل تجاوزا و تعديا على صلاحيات الدولة في إقرار و حفظ النظام العام<sup>4</sup> .

أما عن صفة مرتكب الإنتزاع ، فهما طائفتان : إما أن يتعلق الأمر بشخص طبيعي و تتم تدابير المتابعة نحوه وفقا لما تقتضيه أحكام قانون الإجراءات الجزائية ، أو شخص معنوي عدا المشار إليهم في المادة : 02 من قانون الأملاك الوطنية رقم : 30/90 ، فتحرك الدعوى العمومية ضده بإعتبار أن المشرع الجزائري يعترف بالمسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية ، فتكون العقوبة عن طريق الغرامة ، بينما إذا كان الإنتزاع من طرف شخص معنوي مما ورد ذكرهم في المادة : 02 من قانون الأملاك الوطنية : سواء كانت الدولة ، الولاية أو البلدية عن طريق إستيلاء الإدارة ، و بصورة غير قانونية على ملكية عقارية خارج الإطار الذي حدده القانون المدني ، و القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو بواسطة التعدي المادي على ملكية في صورة تجعل من تصرف الإدارة

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 14.

2- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 18.

3- لقد سبق و أن تطرقنا لهذا الموضوع و بيننا موقف المحكمة العليا إتجاهه و ذلك في الفصل الأول ، أنظر ص : 02 من البحث.

4- بريارة عبد الرحمان - المرجع السابق - ص : 74.

مشوب بعين جسيم من إستعملت القوة بعمل غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي يمس بالحريات الأساسية للأفراد و لا يختلف الإستيلاء غير الشرعي عن التعدي المادي إلا من حيث محل الإعتداء ، فالإستيلاء يقتصر على الملكية العقارية بينما يمتد التعدي ليشمل المنقول على حد سواء <sup>1</sup> .

فمن إرتكب الفعل غير المشروع جزائيا من حيث المبدأ و كان المرتكب شخصا من الوارد في المادة : 02 من قانون الأملاك الوطنية ، فإن الإختصاص القضائي في الفصل في الدعوى يعود للقضاء الإداري لعدم جواز تحريك الدعوى العمومية ضد الهيئات الواردة في المادة المذكورة آنفا و هم : الدولة ، الولاية ، و البلدية .

إلا أنه و في نفس السياق فقد عرفت المحكمة العليا الإنتزاع تعريفا خاصا ، و هو أن يتمتع شخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي بطرده منه على أن يكون دخول العقار بقصد السكن إذا تعلق الأمر بعقار مبني أو الفلاحة إذا كان قطعة أرض إذ يجب إنتقال الحيازة من المالك أو الحائز إلى المعتدي <sup>2</sup> .

#### (ب) - إقتران الإنتزاع بالخلسة أو التدليس :

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ، بحيث لم يعتمد المشرع طريقة تحديد المعاني و المقاصد للألفاظ كما سبق له و أن تبعتها عند التعرض لجريمة السرقة <sup>3</sup> ، و مع ذلك فإن الخلسة لغة هي : إنعدام عنصر العلم لدى الغير ، فإذا إقتربت الخلسة مع الإنتزاع ، كان المعني سلب الحيازة من المالك بغتة دون علمه و دون موافقته،

1- بريرة عبد الرحمان - المرجع السابق - ص : 75.

2- جاء في قرار المحكمة العليا رقم : 152633 مؤرخ في : 1997/11/05 " من المستقر عليه في قضاء المحكمة العليا أنه كي تقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أنه يكون هناك حكم أو قرار نهائي ، و يتم تنفيذه بتتصيب الطرف المدني في ذلك العقار و يتم عودة المتهم من جديد لإحتلال العقار و إستمرار في التعدي بوجوده عليه : أحسن بوسقيعة - المرجع السابق - ص : 187.

3- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 23-24.

و تختلف الخلسة عن الإختلاس فالخلسة *la surprise* هي طريقة إحتيالية تؤدي إلى إنتزاع ، بينما الإختلاس *la soustraction* ، هو مباشرة الفعل المجرم و أخذ أموال الغير ، و إنتزاع عقار مملوك للغير خلسة وفقا لنص المادة 386 من العقوبات الجزائري هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها من صاحبها دون علمه أو وجه حق ، أما التديليس فهو عيب من عيوب الإرادة يتجسد في قيام الشخص بمناورات تضليلية تجاه الغير إضرارا بهذا الأخير من الناحية المالية .

تجدر الإشارة إلى أن المشرع عبر عن التديليس في النص باللغة الفرنسية للمادة 386 من نفس القانون بمصطلح *fraude* و الذي يقابله في اللغة العربية مصطلح : غش و التديليس بمفهوم *LE DOL* : كما جاء في المادة 86 من القانون المدني الجزائري ، لا يعادل تماما التديليس بمفهوم *la fraude* ، كما ورد في المادة 386 من قانون العقوبات<sup>1</sup> .

و في كل الأحوال فإن هذه التعاريف لا تنطبق مع ما إستقرت عليه المحكمة العليا ، بل لم تستقر بشكل واضح حول مفهوم واحد لكل من الإنتزاع و الخلسة و التديليس فهي غالبا تفسر التديليس بما تفسر به الخلسة و الإنتزاع و أحيانا تفوق بينهما : ففي قرار لها عرفت الخلسة و التديليس كما يلي : " إن الخلسة أو طرق التديليس في جريمة إنتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين : دخول عقار دون علم صاحبه و دون رضاه ، و أن لا يكون للداخل حق فيه " إلا أن مجمل ما إستقرت عليه المحكمة العليا في مسألة تحديد المقصود من الخلسة و التديليس بوصفهما محور قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية محدد و ملخص في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه : " حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة و قبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة أو بطريق التديليس ، و هذا خاصة و أن المادة 683 آنفة الذكر تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك اللذين يعتقدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلائه بعد

1- بربارة عبد الرحمان - المرجع السابق - ص : 77 .

الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ ، و موضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة " .

و في قرار آخر : " من الثابت قانونا أنه لثبوت عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية هو شغل الأمكنة خلسة أو التدليس .

و حتى تبين من قضية الحال أنه لم يثبت من القرار المطعون فيه وجود حكم نهائي مدني ضد المتهم بالخروج من الأمكنة ، و وجود محضر معاينة يثبت بقاء المتهم فيها رغم التنفيذ ضده فإن الجريمة تبقى عندئذ غير ثابتة ، و ما دام أن القرار المطعون فيه لم يراع هذه الأوضاع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يعرضه للنقض<sup>1</sup> .

و من خلال هذين القرارين المأخوذين على سبيل المثال فقط نستنتج أن ما إستقرت عليه المحكمة العليا هو ضرورة توافر ثلاثة عناصر لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية و هي :

- صدور حكم قضائي يقضي بطرد شخص من عقار

- إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ.

- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها .

### 1- صدور حكم قضائي نهائي يقضي بطرد شخص من العقار :

المقصود بالحكم القضائي هو الحكم المدني الذي بموجبه يتم الفصل في الملكية أو تكرس الحيازة في حالة الإعتداء عليها ذلك أن القاضي المدني هو المختص بالفعل في نزاعات الملكية العقارية الخاصة ، و ينبغي بالإضافة إلى ذلك أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكما نهائيا<sup>2</sup> ، و يضاف إلى ذلك الأمر الصادر عن قاضي الإستعجال طالما أنه

1- قرار رقم : 150031 مؤرخ في : 1997/09/30، مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح و المخالفات، عدد خاص - الجزء الأول 2002 ص : 219.

2- بو بشير محند أمقران - قانون الإجراءات المدنية - ديوان المطبوعات الجامعية - طبعة : 1998 ص : 288.

لا يفصل في الموضوع ، و لا يمس بأصل الحق ، و لذلك في الحالات التي يكون فيها الطرد من إختصاص القاضي الإستعجالي<sup>1</sup>.

## 2- إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ :

يجب أن يبلغ الحكم القضائي النهائي و أن ينفذ بإتباع الإجراءات القانونية إذ تنفذ هذه الإجراءات من طرف المحضر القضائي بإعتباره ضابط عمومي مخول له قانونا تنفيذ الأحكام المدنية بصفة عامة و السندات التنفيذية<sup>2</sup>. و يتمثل التبليغ في تسليم نسخة من الحكم أو السند المراد تبليغه إما إلى الخصم شخصيا أو أحد أقاربه أو تابع أو البوابين أو أي شخص يقيم في نفس المنزل على أن يؤشر في آخر المحضر " مخاطبا إياه شخصيا " أو " مخاطبا فلان " حسب الحالة و يعطي المنفذ عليه مهلة عشرين يوما لتسديد ما عليه و إلا تتخذ ضده إجراءات التنفيذ الجبري و التي تتجسد في هذه الحالة في الطرد من العقار بالإستعانة بالقوة العمومية لكن يجب أن لا يتم التنفيذ الجبري إلا بعد إجراء المحاولة الودية فإذا باءت هذه الأخيرة بالفشل ، يحزر عدم جدوى محاولة الطرد ، و يطلب من وكيل الجمهورية تسخير القوة العمومية ، و يتم الطرد بحضور المحضر القضائي و المنفذ لصالحه ، و يحزر محضر تنزيل بعد الطرد إذا تعلق الأمر بقطعة أرض، و محضر طرد مع تسليم المفاتيح إذا تعلق يسكن ، أما إذا تم التنفيذ في غياب المنفذ ضده يحزر محضر فتح باب المسكن و حصر الأشياء مع تسليم المفاتيح<sup>3</sup>.

## 3- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها :

يعتبر هذا العنصر الأساس في تحريك الدعوى العمومية ، و الذي يسمح للمحكوم لصالحه رفع شكوى ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية مع إرفاق شكواه بالحكم

1- من بين القضايا التي تدخل في إختصاص القاضي الإستعجالي : - الطرد من العين المؤجرة بعد إنقضاء عقد الإيجار

- المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المتضمن النشاط العقاري .

2- المادة 05 من القانون : 03/91 المؤرخ في : 1991/11/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

3- بريرة عبد الرحمان - المرجع السابق ص : 89-90.

القضائي أو السند التنفيذي الذي قضى بالطرد و المحاضر التي تثبت إحترام إجراءات التنفيذ و استيفائها فإذا عاد المحكوم عليه بالطرد إلى العقار الذي طرد منه بعد التنفيذ عليه قانونا انطبقت عليه صفة المتهم بجريمة التعدي على الملكية العقارية .

من خلال دراستنا لما إستقرت عليه المحكمة العليا نستنتج أن المتهم في جريمة التعدي على الملكية العقارية هو الشخص الذي يحتل أو يعتدي على العقار مرتين على الأقل<sup>1</sup> ، إذ لا يمكن متابعة شخص إحتل عقار شخص آخر مرة واحدة، و بالتالي يمكننا القول أن الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية لا يقوم إلا بتكرار السلوك الإيجابي، و المتمثل في دخول العقار لأكثر من مرة، و من ثم يمكن تصنيفها ضمن جرائم الإعتياد ثم أن المستقر عليه يلزم مالك أو حائز العقار بإتخاذ طريق الدعوى المدنية بإجراءاتها المعقدة و الطويلة مع ما تتطلبه من مصاريف و وقت و ربما تعطيل مصالحه لإثبات ملكيته و الصفة يلزم إثباتها سواء للمالك أو للحائز بسند رسمي .

هناك مسألة جديرة بالإشارة إليها، غالبا ما تطرح على القاضي الجزائي الناظر في الدعوى، و هي الدفع المقدم من المتهم يتمسك بموجبه في مواجهة الضحية الحائزة - بملكية للعقار ففي هذه الحالة إذا تبين للقاضي الجزائي أن الدفع جدي و من شأنه أن ينفي وصف الجريمة على الوقائع فإنه يتعين عليه تأجيل الفصل في الدعوى إلى غاية فصل القاضي المدني في مسألة الملكية بسعي من المتهم الذي تحدد له المحكمة مهلة لإستصدار الحكم المدني بصدد ملكية العقار ، إستنادا إلى المادة 331 من قانون الإجراءات الجزائية التي تسمح بإبداء الدفع .

غير أن المحكمة العليا ذهبت بخلاف هذه الفكرة على أساس أن إدعاء المتهم بملكيته العقار في مواجهة الضحية الحائزة لا ينفي عنه المسؤولية الجزائية التي تبقى قائمة ، و هذا

1- جاء في قرار للمحكمة العليا رقم : 448 مؤرخ في : 15/05/1990 ما يلي : " يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض و نفذت عليهم الأحكام و القرارات و طردوا من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال و إحتلوا الأرض و تصرفوا فيها و في محاصيلها " - الفاضل خمار - الرجوع السابق - ص : 31.

لأن حقه في الملكية لا يخول له إقتصاص حقه بنفسه بل يتوجب عليه اللجوء إلى القضاء المدني بقصد طرد الحائز من عقاره ، فقيامه بهذه المهمة بنفسه يعد إعتداء مجرماً<sup>1</sup> .

هكذا قضت في قرار صادر بتاريخ 2000/07/26 ملف رقم 203501 " من الثابت في قضاء هذه المحكمة أن الحيازة الهادئة في حد ذاتها تمنح حقوقاً مكتسبة للطرف المتواجد في الأرض محل النزاع و بالتالي يتعين على الطرف الآخر الذي يدعي لها أن يسعى للحصول على حكم نهائي لصالحه يقضي بالطرد منها و أن يقوم بتنفيذه طبقاً للقانون و إلا كان هو المعتدي إذا حاول إسترجاع الأرض بناء على وثائق في حوزته. و لما تبين من قضية الحال أن قضاة الإستئناف لما قضاوا ببراءة المتهمين من جنحة التعدي على الملكية العقارية، إعتامداً على عقد ملكية تمسك به المتهمون بحجة أن النزاع سكتسي الطابع المدني و ذلك على الرغم من أن النيابة العامة دفعت بعدم صحة هذا العقد، مطالبة بإرجاء الفصل في النزاع إلى غاية الفصل في دعوى التزوير و هو الدفع الذي لم يستجب القضاة فإنهم يكونون قد عرضوا القرار المطعون فيه إلى النقض و الإبطال. إن جريمة التعدي على الملكية العقارية تقوم بمجرد وقوع إنتزاع العقار خلسة أو بطريق التبدليس بغض النظر عن أمر ثبوت الملكية من عدمه الذي يرجع الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة " <sup>2</sup>، و للمحكمة العليا إتجاه آخر في هذا السياق حيث ترى أن جنحة التعدي على الملكية العقارية تقتضي أن يكون العقار المعتدي عليه مملوكاً للغير، و أنه إذا لم يثبت ملكية المعتدي عليه فلا مجال للإدانة المعتدي<sup>3</sup> ، و بهذا المفهوم نستنتج أن الملكية المقصودة بالحماية هي الملكية الحقيقية وحدها دون الحيازة و حسب هذا الرأي ما دامت الملكية

1- تونسي ليلة، المرجع السابق- ص : 26.

2- مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح و المخالفات، المرجع السابق، ص : 149.

3- جاء في قرار المحكمة العليا رقم : 75919 مؤرخ في : 1991/11/05 : " تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية للغير أن يكون العقار مملوكاً للغير، و من ثم فإن قضاة الموضوع اللذين أدانوا الطاعنين هذه الجنحة، دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون " د/ أحسن بوسقيعة، المرجع السابق ص :

الحقيقية وحدها هي المحمية ، فإن الدفع بملكية العقار المعتدي عليه من طرف المتهم يعتبر دفعا جديا و إن ثبتت ملكيته عن طريق القضاء المدني فإنه يصرح ببراءة المتهم .

إن التضارب بين الرأيين السابقين مرجعه إختلاف قراءة كل لأي نص المادة 386 من قانون العقوبات ، و يبقى أن الرأي الأول هو الأرجح حسب ما سبق تبيانه في الفصل الأول كالمادة آفة الذكر تخص حماية الملكية الحقيقية و أيضا الحيازة القانونية .

### 3- الركن المعنوي :

يتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي قاصدا إنتزاع ملكية الغير أو حيازته ، و لا بد أن يكون المعتدي عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية المجني عليه كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته إرتكاب الفعل فتوفر عنصري الإرادة و العلم أساس قيام الركن المعنوي .

**الفرع الثاني : الظروف المشددة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية و الجزاء المقرر لها**

#### أ - الظروف المشددة :

تنص الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات على عدة ظروف مشددة و هي :

- 1- الليل : و يتمثل في الفترة الممتدة بين غروب الشمس و شروقها .
- 2- التهديد : هو إكراه معنوي تتدرج تحته كافة صور إنعدام الرضا لدى المجني عليه .
- 3- الصنف : كل تصرف غير مشروع يلحق بالغير ضررا جسمانيا ذا طبيعة مادية .
- 4- التسلق : هو دخول المشاكل المسورة بأي طريقة عدا الدخول عن طريق الأبواب
- 5- الكسر : فتح أي جهاز من أجهزة الإقفال بالقوة .
- 6- السلاح : كل أداء يمكنها أتمس بسلامة الجسم عند إستعمالها فهي تشمل الأسلحة النارية و البيضاء.

(ب)- **الجزاء :** و هنا نفرق بين جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة و بين جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بظرف من ظروف التشديد :

**1- جنحة التعدي على الملكية العقارية البسيطة :** و هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالإعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس و في هذه الحالة تكون العقوبة وفقا للمادة 386 فقرة أولى من قانون العقوبات :

- الحبس : من شهرين إلى خمس سنوات

- الغرامة : من 20.000 إلى 100.000 دج.

**2- جنحة التعدي على الملكية العقارية المقترنة بظرف من ظروف التشديد :**

في هذه الحالة تكون العقوبة وفقا للمادة 386 فقرة ثانية من نفس القانون كالتالي :

- الحبس : من سنتين إلى عشر سنوات .

- الغرامة : من 20.000 إلى 100.000 دج.

**المطلب الثاني: صور أخرى للجرائم الواقعة على العقار**

إضافة إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية فإن قانون العقوبات جرّم العديد من الأفعال الماسة بالعقار بصفة مباشرة أحيانا و غير مباشرة أحيانا أخرى. و هي في كل الأحوال لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا به أو بالحياة الخاصة بالأفراد و في هذه الحالة لا يعتبر العقار إلا عنصرا من الركن المادي للجريمة.

سنحاول من خلال هذا المطلب دراسة بعض هذه الجرائم و أهمها و هي جريمة انتهاك حرمة منزل نتكلم عليها في فرع أول، جريمة تحطيم ملك الغير نتناولها في فرع ثاني و جريمة وضع النار في ملك الغير في فرع ثالث.

**الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة منزل**

تعتبر هذه الجريمة محل جدل من حيث كونها جريمة واقعة على العقار أم على الحريات و الحياة الشخصية للأفراد. و قد انقسمت الآراء إلى ثلاثة نذكرها باختصار:

-الرأي الأول: يرى أن جريمة انتهاك حرمة منزل جريمة واقعة على الحريات الشخصية، بحكم أن المشرع ذكرها في قسم الاعتداء الواقع على الحريات الفردية و حرمة المنازل و الخطف. و لو أن نيته هي حماية العقار لثم إدراجها في القسم الخاص بحماية الملكية العقارية .

-الرأي الثاني: اتجه إلى القول أن جريمة انتهاك حرمة منزل جريمة واقعة على العقار و يعتمد على عدة حجج منها:

- العقار عنصر أساسي في جريمة انتهاك حرمة منزل و بدونه لا تقوم.
- اكتفاء شخص بالوقوف خارج المنزل و ملاحظة الأشخاص بداخله لا يقيم الجريمة بل يجب الدخول إلى المنزل لقيامها.
- حرية الأشخاص محمية بقوانين خاصة.

-الرأي الثالث: وفق بين الرأيين و اعتبر جريمة انتهاك حرمة منزل جريمة واقعة على العقار ما دام هذا الأخير عنصر أساسي لقيامها و في نفس الوقت جريمة واقعة على الحريات الفردية ما دام المشرع قد أدرجها في قسم الاعتداء الواقع على الحريات الفردية و حرمة المنازل والخطف .

**أولاً: الركن الشرعي.**

تعاقب المادة 295 من قانون العقوبات كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج. وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس

سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج.<sup>1</sup>

### ثانيا: الركن المادي.

يتكون الركن المادي للجريمة من ثلاثة عناصر:

- أن يتم الدخول للمنزل أو إحدى ملحقاته فعلا.
- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل.
- أن يقترن الدخول بعدم رضاء الشاغل.

### 1- دخول منزل أو إحدى ملحقاته:

تقتضي هذه الجريمة الدخول فعلا إلى منزل أو ملحقاته حيث جاء في قرار للمحكمة العليا "لا يعاقب القانون على المحاولة في جنحة اقتحام حرمة منزل و من ثم فإن قضاة المجلس الذين قضوا بعدم قيام الجنحة في حق المتهم الذي دق على باب مسكن الضحية الخارجي بقوة دون الدخول إليها لم يخطئوا في تطبيق القانون".<sup>2</sup>

يقصد بالمنزل حسب تعريف قانون العقوبات في مادته 355 مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك و لو منتقل متى كان معدا للسكن و إن لم يكن مسكونا وقت ذاك و كافة توابعه مثل الأحواش و حضائر الدواجن و مخازن الغلال و الإسطبلات و المباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى و لو كانت محاطة بالسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي، و هذا ما أكد عليه قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه: " يتعين تحديد مفهوم المنزل الذي أشارت إليه المادة 295 من قانون العقوبات بمعناه الواسع و هو كل لواحقه التي ليست في متناول العامة كالسطح والفناء والحديقة إلى غير ذلك".

<sup>1</sup> - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup> - تم رفع الغرامة تطبيقا للمادة 467 مكرر من القانون رقم 23/06.

## 2- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل:

يجب أن يكون اقتحام المنزل من قبل الغير أي من قبل شخص أجنبي عنه و هذا أمر بديهى. إلا أن المقصود بالشخص الأجنبي هو كل شخص ما عدا الموظف في السلك الإداري أو القضائي و ضباط الشرطة و كل قائد أو أحد رجال القوة العمومية فإذا تعلق الأمر بأحد هؤلاء تغير وصف الجريمة إلى إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد المنصوص عليها بالمادة 135 من قانون العقوبات. و يقصد بالشاغل كل شخص يقيم على التراب الوطني بغض النظر عن كونه جزائري أو أجنبي.

## 3- أن يقترن الدخول بعدم رضاء الشاغل:

لا تقوم الجريمة إلا إذا كان الدخول عن طريق استعمال المفاجأة أو الخدعة دون علم أو موافقة صاحبه، إذ أن رضاء صاحب المسكن يعدم فكرة الاعتداء<sup>1</sup>

**ثالثا: الركن المعنوي.**

لا بد من توفر القصد الجنائي لقيام الجريمة و هذا ما أقرته المحكمة العليا في قرار لها "تتشرط الجريمة توفر الركن المعنوي لتحقيقها لذلك إذا دفع المتهم بأنه ما دخل منزل الغير إلا تنفيذا للتعليمات التي تلقاها من رئيسه تعين على قضاة الموضوع أن يتأكدوا من توفر القصد الجنائي لديه و إلا كان قرارهم بالإدانة مشوبا بالقصور مما يستوجب نقضه".<sup>2</sup>

**رابعا: الظروف المشددة و الجزاء.**

اكتفى المشرع في هذه الجريمة بظرفين مشددين و هما التهديد و العنف و بما أنه سبق لنا شرح المصطلحين في جريمة التعدي على الملكية العقارية فلا داعي للتكرار.

<sup>1</sup> - هذا ما أكدته المحكمة العليا رقم 117647 المؤرخ في 21/05/1995 جاء فيه "إن دخول المدعي في الطعن إلى مسكن الشاكية بدون رضائها و بعدما أخبرها بكونه مرسلا من قبل أمها يشكل فعل مادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصره و هما الدخول إلى المنزل و العنف الناجم عما مؤداه أن المتهم قد دخل المنزل رغما عن الشاكية و عن احتجاجها" أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 128 .

<sup>2</sup> - قرار رقم 30459 مؤرخ في 16/10/1984 صادر عن القسم الأول من الغرفة الجنائية الثانية، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1990، ص 290.

و العقوبة المقررة لجنحة انتهاك حرمة منزل في وصفها البسيط هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات و غرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج أما عند اقترانها بالتهديد أو العنف فتشدد لتتراوح من خمس سنوات إلى عشر سنوات حبس و من 20.001 دج إلى 100.000 دج غرامة.

### الفرع الثاني: جريمة تحطيم ملك الغير

أولاً- الركن الشرعي : و تعتبر من بين الجرائم الواقعة على العقار دون نية سلب الملكية ، و إنما بنية إلحاق ضرر به ، و قد تعرض المشرع لهذه الجريمة من خلال المادتين : 406 مكرر و 407 من قانون العقوبات إلا أن المادة الأولى حصرت ملك الغير في أجزاء من عقار أما النص الثاني فوسع في المقصود بملك الغير ليشمل العقار و المنقول معا .ذ

ثانياً- الركن المادي : و يتكون من ثلاث عناصر :

#### 1- إرتكاب فعل مادي يتضمن الإتلاف أو التخريب

إن الإتلاف كما سبق شرحه عندما تطرقنا إلى وسائل الحماية الجزائية للأموال العقارية الوطنية هو : تخريب المال بأية طريقة تجعله غير صالح تماما للإستعمال ، بينما التخريب هو جعل المال غير صالح للإستعمال بصورة مؤقتة فقط إلى حين خضوعه للترميمات اللازمة<sup>1</sup>.

#### 2- محل الإتلاف أو التخريب

بالنسبة للمادة 406 مكرر ، يجب أن يقع التخريب على أجزاء من العقار أما المادة : 407 فتتعلق بالأموال التي ورد ذكرها في المادة 396 من نفس القانون على سبيل الحصر ، و بما أننا بصدد دراسة تحطيم الملكية العقارية فيعتبر الفعل كذلك إذا وقع على مبان أو مساكن أو غرف أو مخازن أو ورش غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن أو غابات و حقول مزروعة أشجار<sup>2</sup>.

1- بريارة عبد الرحمان - المرجع السابق ، ص : 94.

2- تونسي ليلة - المرجع السابق ، ص : 32.

## 3- أن تكون الأموال محل الإلتلاف أو التخريب ملكا للغير

يجب أن يقع الإلتلاف أو التخريب على مال مملوك للغير إذ أن للمالك حق التصرف في ماله دون أن يلحقه عقاب ما لم يتسبب ذلك في إلحاق أضرار بالغير و إنما يعاقب على إلتلاف ملك الغير ، و هو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه : " ما دامت ملكية المحل المتنازع عليه تعود بصفة قانونية إلى المتهمين فإن جنحة تحطيم ملك الغير غير متوفرة الأركان " <sup>1</sup>.

- أما جريمة نزع الحدود المعاقب عليها وفق أحكام المادة 362 من قانون العقوبات : " كل من نزع نصب الحدود الموضوعة للفصل بين الأملاك في سبيل ارتكاب السرقة .." فهي تأخذ حكم تحطيم ملك الغير ، من حيث توفر ركني : الإلتلاف للحائز كلياً أو جزئياً ثم إمتلاك النصب من طرف الشخص المتضرر و أن لا يكون للفاعل أي حق فيه ، و يضاف لذلك عنصرين :

- الثالث يتعلق بخصوص محل الإعتداء و الرابع للغاية من ارتكب الفعل و حتى توافرت الأركان الأربعة السابق ذكرها نكون جريمة مستقلة تتميز عن جريمة تحطيم ملك الغير ، فيشترط كعنصر ثالث تخصيص المانع للفصل بين الممتلكات بإعتبار أن النصب ما وضع إلا لتحديد المعالم و منع التسلل إلى ملكية الغير و قد جاء تعريف نصب الحدود في القسم الخاص من كتاب قانون العقوبات <sup>2</sup>.

تشكل نصب حدود كل حاجز وضع لمنع الدخول إلى سكن أو أي مكان آخر أما الركن الرابع أن يكون الدافع من ارتكاب نزع الحدود هو ارتكاب السرقة فإذا كانت الغاية من الإلتلاف غير تسهيل عملية السرقة فإن الفعل يعود للوصف الأصلي و هي تحطيم ملك

1- قرار رقم : 995 صادر بتاريخ : 1987/11/10 ، غير منشور ، د / أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص : 199.

2- بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص : 96.

الغير ، و لا تؤدي جريمة نزع نصب الحدود في كل الأحوال إلى سلب الملكية من صاحبها مما يجعلها هي الأخرى تتميز عن جريمة التعدي على الملكية العقارية .

**ثالثا- الركن المعنوي:** جرائم الإتلاف أو التخريب من الجرائم العمدية فالقصد الجزائي يتمثل في إتجاه إرادة الفاعل إلى إحداث الإتلاف أو التخريب أو التعطيل و علمه بأنه يحدثه بغير حق و على ملك الغير<sup>1</sup> .

**رابعا- الجزاء :**

- بالنسبة لجنحة تخريب أجزاء من عقار :

الحبس : من شهرين إلى سنتين

الغرامة : من 20.000 دج إلى 100.000 دج

- تخريب الأموال المنصوص عليها في المادة 396 :

الحبس : من سنتين إلى خمس سنوات

الغرامة : من 20.000 دج إلى 100.000 دج

**جنحة نزع نصب الحدود في سبيل إرتكاب السرقة :**

و يعاقب مرتكبها بنفس عقوبة مرتكب جنحة تخريب أو إتلاف الأموال المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات .

**الفرع الثالث: جريمة وضع النار في ملك الغير**

تعد جريمة وضع النار عمدا من الجرائم التي تتسبب في إلحاق أضرار بملك الغير في الحال دون أن تكون لدى الفاعل نية سلب الملكية من صاحب العين المتضررة ، و لا يشترط بالضرورة أن يبدأ وضع النار من ملك المتضرر ، إنما قد تكون من ملك الفاعل سواء عمدا أو سبب التهاون و الرعونة .

1- بربارة عبد الرحمان- المرجع السابق- ص : 96.

**أولاً : الركن الشرعي**

يعاقب على جريمة وضع النار في ملك الغير بعدة نصوص : و هي المواد :  
395-396-398-405 مكرر .

**ثانياً : الركن المادي**

1- **فعل إحداث النار** : و لقد سبق لنا التطرق إلى تعريف فعل وضع النار أو الحرق عندما تناولنا بالدراسة جنحة الحساس بمقابر الشهداء<sup>1</sup>.

**2- أن يصيب الحريق ملك الغير :**

لأن الحريق الذي يصيب الملك الشخصي يعاقب عليه على أساس كونه مسكون أو معد لسكنى حماية للأرواح ، و قد ورد في المادة : 395 من قانون العقوبات تعداد للأموال المحمية من الحريق ، و قد وردت على سبيل المثال لا الحصر عكس المادة 396 التي أوردت الأموال المحمية على سبيل الحصر<sup>2</sup>.

**ثالثاً : الركن المعنوي**

تتقسم جريمة وضع النار في ملك الغير إلى جرائم عمدية و أخرى غير عمدية فبالنسبة للحريق المعاقب عليه بالمواد : 395-396-398 من قانون العقوبات فهي جنایات لذا يتوجب فيها توفر القصد الجزائي ، 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 انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة الأنظمة .

**رابعاً : الظروف المشددة : نص المشرع على حالتين :**

1- أن يؤدي الحريق إلى موت شخص أو عدة أشخاص .

2- أن يتسبب الحريق في عاهة مستديمة.

1- أنظر ص : 20 من البحث.

2- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص : 34.

**خامسا : الجزاء**

- بالنسبة للحريق الذي يحدث أضرارا بالأماكن المسكونة أو المستعملة للسكن تكون العقوبة: السجن المؤبد .

- بالنسبة للحريق الذي يقع إضرار بأحد الأموال المذكورة في المادة 396 فهو جناية أيضا يعاقب عليها ب : السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة .

- أما الحريق الواقع على أحد الأموال المذكورة في المادة 396 سبب 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 سنوات و بغرامة من : 20.000 إلى 100.000 دج .

(2)- الجرائم الماسة بالعقارات غير المبنية : و هما جريمتي : المرور و الصيد في ملك الغير .

## المبحث الثاني: الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الوقفية و وسائل حمايتها

نظرا للأهمية الاقتصادية و الاجتماعية للملكية الوقفية نص دستور 1989/02/23 في المادة 52 منه على الاعتراف بها و حمايتها، و جاءت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك لتؤكد على الحماية بنصها " تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية و حمايتها و البحث عنها...". و جاء القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف ليفصل في شروط و كيفية الإدارة و التسيير إلا أن الحماية بقيت بدون تنظيم خاصة من الناحية الجزائية و كل ما جاء لتجسيدها، المادة 36 من قانون 10/91 "يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك و قفي بطريقة متسترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات." إلا أنه و بالرجوع إلى قانون العقوبات فإن كل النصوص المتعلقة بالعقار و حمايته سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة جاءت بصيغة عامة إذ لم تذكر صنف الملكية العقارية المعينة و بالتالي يصلح تطبيقها على العقارات الوقفية.<sup>1</sup>

لما سبق لنا دراستها نكتفي في هذا المبحث بالكلام عن الحماية الواردة في قانون الأوقاف و عليه نقسم المبحث إلى مطلبين نتعرض في أحدهما إلى جريمة استغلال ملك و قفي بطريقة متسترة أو تدليسية و في الثاني إلى جرمي اخفاء عقود أو وثائق أو مستندات وقف و تزويرها.

<sup>1</sup> - قرار رقم 97512 مؤرخ في 1994/01/16 " ... حيث أنه بموجب فتوى صادرة عن المجلس الإسلامي الأعلى في 1989/01/17 في فقرتها الرابعة أنه "إذا ثبت بشهادة جماعة من المسلمين أو شهادة رسمية أن المحل قد بناه جماعة من المسلمين لتقام فيه الصلوات فهو لهم " و من استولى عليه يعد مغتصبا له، معتديا على أحباس المسلمين و يعامل معاملة من اعتدى على الغير، و يستوجب طرده من المحل و إرجاعه إلى مهمته الأصلية و من ثم فإن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون..."، حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهيئة- الوصية- الوقف، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص 181-182.

**المطلب الأول : جريمة إستغلال ملك وقي بطريقة متسترة أو تدليسية****1- أركان الجريمة :****أ- الركن الشرعي :**

نصت المادة 36 من القانون : 10/91 المتعلق بالأوقاف : " يتعرض كل شخص يقوم بإستغلال ملك وقي بطريقة متسترة أو تدليسية ... إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات " .

**ب- الركن المادي :**

تشتمل ملكية الوقف على ملكية الرقبة و التي تخلص لله تعالى و ملكية حق الإنتفاع الذي يتمتع به الموقوف عليهم ، و ينقسم إلى حق إستعمال ، و حق إستغلال ، و قد يكون الموقوف عليهم جهة من جهات البر يعينها الواقف، أو أشخاص طبيعيين أو معنويين فينتفعون بالعين الموقوفة ، و بعد إنقطاعهم تنتقل المنفعة إلى الجهة التي عينها الواقف .

تنص المادة 18 من قانون الأوقاف أن حق المنتفع بالعين الموقوفة ينحصر فيما تنتجه، و عليه إستغلالها، إستغلال غير متلف للعين ، فإذا إلتزم الموقوف عليهم سواء في الوقف الخاص أو العام بإستغلال العين وفقا لما يقرره القانون، كان إستغلالهم مشروعا و صحيحا ، لكن قد يتجاوز هؤلاء المنتفعين السلطة المخولة لهم بموجب حقهم فيقومون مثلا : بالتصرف في العين الموقوفة ، و في حين تنص المادة 23 من القانون المذكور أعلاه أنه لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقي بأية صفة بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها .

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

### (ج) - الركن المعنوي :

يتمثل في إنصراف إرادة الفاعل إلى إرتكاب الجريمة مع علمه بالعناصر المكونة للركن المادي كما سبق ذكرها ، و بالتالي علمه بصنف الملكية التي يقوم بإستغلالها ، و تعمده مع ذلك التستر و إستعمال مناورات إحتيالية .

### (2) - الجزاء :

جاءت المادة 36 من قانون الأوقاف بالتجريم دون العقاب و أحالت قضية الجزاء إلى قانون العقوبات ليصبح حينها الإستغلال بمفهوم المادة 36 بمثابة تصرف في الملكية أي أنه يشكل تعديا على الملكية العقارية الوقفية فتطبق عليه من حيث الجزاء عقوبة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات ألا و هي :

\* **الحبس** : من سنة إلى خمس سنوات .

\* **الغرامة** : من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

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

و تتمثل في جرمي : إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف و تزوير عقود ، أو وثائق أو مستندات الوقف ، و سنتعرض لكليهما بالدراسة فيما يلي :

**الفرع الأول : جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف****(1) - أركان الجريمة :****(1) - الركن الشرعي :**

يتمثل في نص المادة 36 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف و التي تنص : " يتعرض كل شخص ... أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته ... إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات " .

**(2) - الركن المادي :**

تجدر الإشارة أولاً إلى أن جريمة إخفاء عقود وثائق و مستندات الوقف تخلف 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 دراستنا الآنية محصورة في عقود، وثائق أو مستندات متعلقة بملك وقفي دون باقي الأشياء ، بغض النظر عن كونها متحصلة من جريمة سابقة فإن كانت كذلك إنطبق على الوقائع وصفين للجريمة : وصف إخفاء أشياء متحصلة من جنحية أو جنحة طبقاً لقانون العقوبات و وصف 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 . و يجب أن تكون الغاية من الإخفاء تحويل الملكية الوقفية بالتواطؤ و التحايل إلى ملكيات خاصة .

**(3) - الركن المعنوي :**

هي جريمة عمدية يشترط لقيامها قصدا جزائيا يتمثل في نية و إرادة إخفاء حقيقة الملكية الوقفية أي معرفة أن العقود و المستندات المخفية متعلقة بملك وقفي و تعتمد مع ذلك إخفائها (II) - الجزء :

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

**الفرع الثاني : جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف****(I) - أركان الجريمة :****1- الركن الشرعي :**

يتمثل في نص المادة 36 من قانون الأوقاف حيث نصت : " ... يتعرض ، ... أو يزورها ... إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات " و بما أن هذه المادة لم توضح الأركان المكونة لجريمة التزوير، و لا الطرق المستعملة فيه كما أحالت فيما يخص إلى قانون العقوبات فإن تطبيقها بالزمن بالرجوع إلى القواعد العامة في قانون العقوبات و بالتالي سيتم دراستها على ضوء هذا القانون : لنشير أولا إلى أن التزوير شأنه شأن الإخفاء و الإستغلال عن طريق التدليس و التستر الغرض منه هو تحويل الملكية الوقفية إلى ملكية خاصة و بالتالي فهو من ضمن الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوقفية و بما أن عقود و وثائق و مستندات الوقف قد تكون رسمية أو إدارية و حتى عرفية فسنتناول الأركان الأساسية للتزوير المشتركة بين المحررات بمختلف أنواعها :

**2- الركن المادي :** يتكون من أربع عناصر :

**أ- محل التزوير :** يتمثل في المحرر الذي يقع عليه تغيير الحقيقة و هو في هذه الجريمة : العقود ، الوثائق و المستندات المتعلقة بالملكية الوقفية ، على أن يتخذ شكل الكتابة مهما كانت الطريقة المستعملة و أن يكون مصدر المحرر ظاهراً هذا لا يعني أن يكون بخط يده أو من طبعه ، و إنما من عبر عن مضمونه ، كما لا يشترط أن يحصل توقيعه أو ذكر إسمه أو صفه ، بل يكفي الوقوف على ذلك المصدر بطريقة قاطعة و يجب أن تتضمن سرداً لواقعة أو تعبيراً عن إرادة<sup>1</sup>.

**ب- تغيير الحقيقة :** لا تقوم جريمة التزوير إذا كانت الحقيقة هي التي كتبت في المحرر ، و لو كان من كتبها يعتقد خطأ أنه يدون غير الحقيقة ، و يقصد بتغيير الحقيقة إبدالها بما يخالفها ، و لا يتطلب القانون التغيير الكلي بل فقط القدر الأدنى من التغيير .

**ج- طرق التزوير :** لا يقوم التزوير إلا بأحد الطرق المحددة على سبيل الحصر و تختلف هذه الطرق حسب نوع المحرر فبالنسبة للمحررات العمومية و الرسمية يكون التزوير إما مادي أو معنوي فيكون الأول بوضع توقيع مزور أو حذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحرر أو بإصطناعه ، أما الثاني فيكون بإنطباع واقعة أو إتفاق خيالي أو بإنتحال شخصية الغير .

أما المحررات الإدارية ، فيكون التزوير مادياً فيها بإصطناع المحرر و التغيير فيه حسب المادة : 222 من قانون العقوبات التي نصت على معاقبة كل من قلد تلك المحررات أو زورها أو زيفها ، و يكون التزوير المعنوي بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بإنتحال إسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة<sup>2</sup> .

1- أحسن بوسقيعة - الوجيز في القانون الجنائي الخاص الجزء الثاني طبعة 2004، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص : 240-241.

2- أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق، ص 240-241.

يكون التزوير في المحررات العرفية بالتقليد أو بإصطناع محرر أو إحداث إضافة أو إنتحال شخصية الغير، و هذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم : 35276 مؤرخ في : 16 / 12 / 1986 : " تعاقب المادة 220 من قانون العقوبات على التزوير في المحرر العرفي إذا ارتكب بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 من نفس القانون ، و التي هي التقليد أو الإصطناع أو الإضافة و إنتحال شخصية الغير <sup>1</sup> .

د- الضرر : يتمثل في إهدار حق أو مصلحة يحميها القانون دون إشتراط بلوغ درجة معينة من الجسامة ، و قد يكون ماديا يصيبه في ماله أو معنويا يصيبه في شرفه و إعتبره كما قد يكون محققا إذا إستعمل المحرر المزور أو محتملا إذا لم يتحقق الضرر فعلا .

### 3- الركن المعنوي :

جريمة التزوير من الجرائم العمدية تتطلب قصد جزائيا عاما و خاصا، يتمثل القصد العام في إرادة تغيير الحقيقة مع علم الجاني بأن هذا التغيير يتم في محرر و بإحدى الطرق المنصوص عليها قانونا ، و من شأنه ترتيب ضرر فعلي أو محتمل .  
بينما يتمثل القصد الخاص في إتجاه نية المزور إلى إستعمال المحرر المزور فيما زور من أجله أو دفع مضرة عنه أو عن غيره<sup>2</sup>.

### II- الجزاء :

يختلف الجزاء باختلاف صفة الجاني و طبيعة المحرر المزور ، و جعل المشرع التزوير في المحررات العمومية أو الرسمية جنائية و التزوير في باقي المحررات جنحة .

1- بالنسبة للتزوير في المحررات العمومية أو الرسمية ، ( إذا كانت عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ذات طبيعة عمومية أو رسمية ) :

- إذا ارتكب التزوير من طرف قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية أثناء تأدية وظيفته تكون العقوبة السجن المؤبد .

1- تونسي ليلة - المرجع السابق ، ص : 40.

2- أحسن بوسقيعة- المرجع السابق : ص : 246.

- إذا ارتكب التزوير من طرف أي شخص عدا القاضي أو الموظف أو القائم بوظيفة عمومية تكون العقوبة السجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة و الغرامة : 100.000 دج إلى 2.000.000 دج.

## 2- بالنسبة للتزوير في المحررات العرفية :

\* الحبس : من سنة إلى 5 سنوات

\* الغرامة : من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

يجوز الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات التي ذكرتها المادة 08 من نفس القانون إلا أن نفس المادة ألغيت بموجب المادة 62 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في : 2006/12/20 المعدل و المتمم للأمر رقم : 156/66 المتضمن قانون العقوبات ، و نصت المادة 61 على إستبدال كل إحالة إلى المادة 08 من الأمر 156/66 بالإحالة إلى المادة 09 مكرر 01 ، من القانون : 23/06 و بالتالي تصبح الحقوق التي يحرم الجاني من ممارستها طبقا للمادة 220 من قانون العقوبات هي :

- العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف و المناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة .
  - الحرمان من حق الإنتخاب أو الترشح و من حمل أي وسام .
  - عدم الأهلية لأن يكون مساعدا محلفا أو خبيرا ، أو شاهدا على أي عقد أو شاهدا أمام القضاء إلا على سبيل الإستدلال .
  - الحرمان من الحق في حمل الأسلحة و في التدريس و في إدارة مدرسة أو الخدمة في مؤسسة للتعليم بوصفه أستاذا ، أو مدرسا أو مراقبا .
  - عدم الأهلية لأن يكون وصيا أو قيما .
  - سقوط حقوق الولاية كلها أو بعضها.
- و يعاقب على الشروع بمثل ما يعاقب به على الجريمة التامة ، و هذا طبقا لما جاءت به المادة 222 فقرة 3 من قانون العقوبات الجزائري .

**الفرع الثالث : وسائل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية**

تتجلى حماية المشرع الجزائية للأموال العقارية الوطنية في تجريم الإعتداءات الواقعة إضراراً بهذه الأخيرة، و ذلك من خلال بعض المواد القانونية ذات الصبغة الجزائية و المنصوص عليها في قوانين متفرقة، و أهمها قانون العقوبات بإعتباره منبع التجريم التشريعي للسلوكات غير المشروعة و الإطار القانوني الأصيل لنظام الجزاء في الدولة الجزائرية و ما يدعم ذلك هو أن المادة 66 من قانون الأملاك الوطنية في فقرتها الثانية نصت على أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية تستمد من القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك و أضافت المادة 136 من نفس القانون التي أحالت في المعاقبة على المساس بالأملاك الوطنية إلى قانون العقوبات، و بالتالي فأى فعل مضر بالأملاك العقارية الوطنية تتوفر فيه أركان جريمة من الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات يؤدي إلى متابعة مرتكب الفعل و معاقبته طبقاً لهذا النص، و عليه يكون المرجع في أغلب الإعتداءات على الملكية الوطنية هو قانون العقوبات إذا توافرت أركانها و عليه فسنحاول تعداد و سرد السلوكات المجرمة الواقعة على بالأملاك العقارية الوطنية و ذلك من خلال التطرق إلى الجرح و المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية .

**أولاً : جريمة التعدي على الأملاك العقارية**

نص المشرع الجزائري في القسم الخامس من قانون العقوبات على جريمة التعدي على الأملاك العقارية وقد شمل هذا القسم مادة واحدة و هي المادة 386 والتي بعد تحيين الغرامة المقررة لها تطبيقاً للمادة 467 مكرر التي جاء بها القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل والمتمم لقانون العقوبات يمكننا صياغتها كما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس. و إذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر

أو مخبأً بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج.

### 1- الأركان المكونة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية

تقوم جريمة التعدي على الأملاك العقارية كغيرها من الجرائم على الأركان الثلاثة. الشرعي و نعني به النص القانوني الذي يبين الفعل المكون للجريمة و يحدد العقاب الذي يفرضه على مرتكبها، تطبيقاً لمبدأ لا جريمة و لا عقوبة بغير قانون. الركن المادي و هو السلوك الذي يتعارض مع القانون و يعتبر جوهر الجريمة. و الركن المعنوي أي علم المجرم بأركان الجريمة و انصراف إرادته إلى ارتكابها. باسقاط هذه الأركان على جنحة التعدي على الأملاك العقارية يمكن تحديدها على النحو التالي:

#### (أ) - الجنح المنصوص عليها في قانون العقوبات :

من أكثر الجنح شيوعاً و التي تقع على العقارات المملوكة للدولة نذكر ما يلي :

#### - جنحة تخريب الغابات :

نصت على هذه الجريمة المادة 407 من قانون العقوبات بقولها : " كل من خرب و أتلف عمداً أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396...". و إنه من بين الأموال الواردة في المادة 396 من نفس القانون توجد الغابات ، و التي تعتبر ملكاً وطنياً<sup>1</sup> و ثروة لكل عضو في المجموعة الوطنية حق التدخل لمنع أي إعتداء قد يقع عليها أي كان الفاعل ، و الدولة في هذا الإطار ملزمة بإستعمال كافة الوسائل القانونية لضمان حماية الغابات و تتميتها و يمنع عليها تقليص الثروة الغابية إلا لتحقيق منفعة عمومية غير منازع فيها ، و في الإطار القانوني<sup>2</sup> .

1- و هذا إما أكدته المادة 02 من القانون لرقم 12/84 المتعلق ب : النظام العام للغابات حيث نصت : " إن الثروة الغابية ثروة وطنية " .

2- زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر - المرجع السابق - ص : 177.

## 1- أركان الجريمة :

(1) - الركن الشرعي : يتمثل في نص المادة 407 من قانون العقوبات التي أحالت إلى المادة 396 من نفس القانون فيما يخص الأملاك المحمية .

## (2) - الركن المادي :

1- السلوك المجرم : و هو فعل التخريب أو الإتلاف و لا فرق في أن يكون هذا التخريب كلياً أو جزئياً ، و في تعريف التخريب أشار الأستاذ الدكتور : رمسيس بهنام أن التخريب هو الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئاً معيناً بذاته.

أشار أيضاً الدكتور : مأمون سلامة إلى أن التخريب كل ما من شأنه إفساد المال أو الشيء كلياً أو جزئياً بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض منه ، و عموماً فإن التخريب كل ما من شأنه تعطيل الإستفادة بالشيء<sup>1</sup> و أن يتم الإتلاف بأي وسيلة كانت ما عدا الحرق لأننا في هذه الحالة سنكون أمام تكييف آخر للوقائع و المتمثل في جريمة الحريق العمدي<sup>2</sup> .

2- محل الجريمة : و هي أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات و تشمل المباني و المساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك و لو كانت متقلة أو المخازن أو الورش غير المسكونة أو غير المستعملة للسكن ...إلخ .

إذا كانت المادة 396 من قانون العقوبات قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب ، و هي وضع النار عمداً فإن المادة 407 من نفس القانون ، قد فتحت المجال لوسائل أخرى غير النار غير أنها من جهة أخرى قد وسعت مجال التخريب ليشمل محل التخريب كلياً أو جزئياً ، كما يلزم أن يقع التخريب على أموال الغير<sup>3</sup> .

1- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار - دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة : 206 ص 72.

2- تونسي ليلة ، المرجع السابق ، ص : 43.

3- " ما دامت ملكية المحل المتنازع من أجله تعود بصفة قانونية إلى المتهمين فإن جنحة تحطيم ملك الغير متوفرة الأركان ، قرار المحكمة العليا رقم : 995 مؤرخ في : 10 نوفمبر 1987 ، د / أحسن بوسقيعة - المرجع السابق - ص : 199.

**3- الركن المعنوي :** هذه الجريمة من الجرائم العمدية ، و عليه يجب أن يكون الإلتلاف أو التخريب عمديا ، أي أن يقوم به الجاني عن علم و إدراك في أنه يتلف و يخرب أموالا ليست مملوكة من طرفه ، فلا تقوم الجريمة إذا وقع الإلتلاف إذا وقع الإلتلاف دون قصد .

## II- الجزاء :

تعاقب المادة 407 من قانون العقوبات كل من خرب غابة أو جزء منها ب : الحبس من سنتين إلى خمس سنوات و غرامة من : 20.000 دج إلى 100.000 دج ، و تجدر الإشارة هنا إلى أن الغرامة ضئيلة جدا إذا ما قورنت بأهمية الثروة الغابية ، و يعاقب على الشروع بنفس عقوبة الجريمة التامة كما نصت على ذلك الفقرة 02 من نفس المادة .

### (ب)-جثة المساس برموز الثورة :

إن لكل شعب أو أمة رموز عزة و كرامة و مبعث الفخر في أبنائه لتشكل تلك الرموز تاريخا تشد به الأجيال شدا إلى ماضيها العريق، و قد كانت الثورة الجزائرية في هذا الإطار أهم و أسي مفاخر الشعب و عليه عمدا المشرع إلى حماية هذا التاريخ من كل إعتداء قد يقع، و لذلك جاءت المادة 160 مكرر 5، على أنه : " يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات و بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج، كل من قام عمدا بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو إلتلاف نصب و ألواح تذكارية و مغارات و ملاجئ إستعملت أثناء الثورة التحريرية ، و مراكز الإعتقال و التعذيب و جميع الأماكن الأخرى المصنفة كرموز للثورة "

I- أركان الجريمة :

(1)- الركن الشرعي : و يتمثل في نص المادة : 160 مكرر 5 .

(2)- الركن المادي :

1- السلوك المجرم :

عددت المادة : 160 مكرر 5 من قانون العقوبات عدة أفعال مجرمة ، كل فعل لوحدته

يشكل جريمة و هي التدنيس ، التخريب التشويه و الإلتلاف و نعرفها كما يلي :

**أ- التدنيس :**

و هو كل فعل يستهدف من ورائه التقليل من قيمة الشيء ، و قد يكون التدنيس بإلقاء القاذورات ، مثلا ، أو الأوساخ كما يشمل أيضا كتابة عبارات منافية للأخلاق أو خادشة للحياء العام أو تعليق صور خليعة أو كل فعل آخر أو قول من شأنه المساس بحرمة المكان و التقليل من شأنه <sup>1</sup> .

**ب- التشويه :**

هو نوع من الإتلاف و لكنه يهدف إلى تغيير الحقيقة و إستبدال صورة بصورة ، صورة حقيقية بأخرى مزيفة فنقول حينئذ بأنه وقع التشويه ، و يكون التشويه بفعل تغيير المعالم التي تعد كرموز لثورة التحرير بإخفاء أو هدم أو إتلاف هذه الرموز .  
أما فيما يخص التخريب و الإتلاف فلهما نفس المفهوم و قد كنا تطرقنا إليه لدى حديثنا عن جنحة تخريب الغابات .

**2- محل الجريمة :**

يلزم أن يقع الفعل المجرم على رمز من رموز الثورة، و قد ذكرت المادة : 160 مكرر 5 من نفس القانون، بعض هذه الرموز كالألواح التذكارية، المغارات، الملاجئ و مراكز الإعتقال و التعذيب و التي إستعملت أثناء الثورة التحريرية و إن كان النص قد ذكر بعض هذه الرموز، إلا أنه ذكرها على سبيل المثال لا الحصر، ويمكن تصور عدة رموز أخرى بشرط أن يكون مصنفة كرموز للثورة التحريرية المجيدة

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 87.

### (3) - الركن المعنوي :

نظرا لكون المساس برموز الثورة من الجرائم العمدية فإنه يلزم لتحقيقها توافر العصد الجزائي بنوعيه العام المتمثل في العلم و الإرادة كما سبق ذكره آنفا إضافة إلى القصد الجزائي الخاص المتمثل في نية الفاعل التقليل من شأن رمز من رموز الثورة المجيدة .

### II - الجزء :

طبقا للمادة 160 مكرر 5 من قانون العقوبات فإن جنحة المساس برموز الثورة يعاقب مرتكبها ب : الحبس من سنة إلى 10 سنوات ، و بغرامة من : 20.000 إلى 100.000 دج كما يمكن للمحكمة أيضا أن تحكم بالحرمان من الحقوق الوطنية المنصوص عليها في المادة 8 من نفس القانون <sup>1</sup> .

### ج- جنحة المساس بمقابر الشهداء :

و لقد نصت على هذه الجريمة المادة : 160 مكرر 6 من قانون العقوبات بقولها : " يعاقب بالحبس من خمس إلى عشر سنوات و بغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج ، كل من قام عمدا بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو إتلاف أو حرق مقابر الشهداء <sup>2</sup> .

### I- أركان الجريمة :

(1) - الركن الشرعي : و المتمثل في المادة 160 مكرر 6 من قانون العقوبات .

### (2) - الركن المادي :

#### 1- السلوك المجرم :

و يتمثل في : التدنيس ، أو التخريب أو التشويه أو الإتلاف و لقد سبق شرح هذه الأفعال فيما مضى من دراستنا .

1- المادة 160 مكرر 8 من قانون العقوبات الجزائي .

2- لقد خذفنا عمدا نهاية المادة : " ... أو رفاتهم " لأن دراستنا منصبة حول الحماية الجزائية للأماكن العقارية الوطنية ، و بما أن المقابر مصنفة كملكية عقارية وطنية فقد خصصنا ما بالشرح في هذا المقام دون رفات الشهداء .

و أما عن الحرق فهو الفعل الذي يتحقق بوضع النار ، و لا تهم الوسيلة التي إستخدمت للإحراق، فقد يكون وضع النار بإلقاء عود كبريت، أو صب نوع من الزيت، أو الغازات، أو المواد سريعة الإلتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها إشتعال النار، و بالتالي فلا ضرورة للنص على تلك الوسائل بل الضروري فعل وضع النار و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1975/01/07 في الطعن رقم : 12027، حيث جاء في إحدى حيثيات القرار ما يلي : " إن مجرد إشتعال النار عمدا في محل مسكون أو معد للسكن بصرف النظر عما تلقطه النار، و بصرف النظر عن وجود أصحاب المسكن أو عدم وجودهم فيه يكون جريمة الإحراق العمدي لأن المشرع لم يشترط أن تلتهم البناء أو محتوياته فعلا، و إنما نص على إضرارها فيه " <sup>1</sup>.

**2- محل الجريمة :** و يتمثل في مقابر الشهداء .

**3- الركن المعنوي :** تعتبر جنحة المساس بمقابر الشهداء من الجرائم العمدية التي يشترط فيها تحقق القصد الجزائي بشقيه العام و الخاص <sup>2</sup>.

## II- الجزاء :

### (2)- الجرح المنصوص عليها في القوانين الخاصة :

و هي مجموعة الجرح التي جاءت في نصوص قانونية متناثرة هنا و هناك سنحاول تعدادها فيما يلي :

#### (أ)- في القانون المتعلق بالترقية العقارية :

أورد المشرع في القانون رقم : 07/86 المؤرخ في : 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، عدة جرائم مرتبطة بالترقية العقارية و ذلك في المواد من : 45 إلى 49، إلا أن القانون السابق الذكر في حد ذاته قد ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01 و المتضمن النشاط العقاري و بالضبط : المادة 30 منه التي نصت

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 65.

2- لمزيد من التفصيل أنظر الصفحة 18 من هذا البحث.

: " تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي و لا سيما القانون رقم : 86-07 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 " و لقد أحال في المادة 31 منه على قرار العقوبات دون أن يحدد نوع الجرائم المعاقب عليها و دون أن يحدد الظروف المشددة التي أشار إليها بدقة مكثفيا بذكر الوقائع الصادرة عن المتعامل في الترقية العقارية، و بالتالي تبقى هذه المادة غامضة، و لا يمكن تطبيقها في الواقع <sup>1</sup> .

### (ب)- في قانون التهيئة العمرانية :

نص القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/09/01 و المتعلق بالتهيئة العمرانية ، في مادته : 77 على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي رقم : 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، بموجب المادة 59 منه ، المادتين 76 و 78 من القانون رقم 29/90 السالف الذكر ، و الجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 من نفس القانون هي : " جريمة تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " . فمن يستعمل أرضا للبناء و يقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالإلتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة للتطبيق ، و يجب عليه أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، فالبناء يتطلب الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة و يتطلب القانون إحترام ما جاء في هذه الرخصة، و تجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة و التي تتراوح ما بين : 3000 دج و 300.000 دج.

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

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 100.

في حالة العودة لإرتكاب نفس الجريمة يعاقب المتسبب بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر<sup>1</sup>، و قد منح القانون في هذا الإطار رقابة راسعة حيث يجوز للوالي أو لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط ، حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها و في حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط التأسس كطرف مدني<sup>2</sup>.

### (ج) - في القانون المتضمن النظام العام للغابات :

نظرا للدور المتزايد و الفوائد العديدة للغابات و أهمية وظائفها على كثير من الأصعدة منها : الإقتصادية ، الإيكولوجية و حتى الإجتماعية<sup>3</sup> تزايد دور المشرع و إهتمامه بحمايتها ، و لذلك خصص المشرع الكثير من النصوص العقابية لردع كل إعتداء يمس بالغابة و منها المواد : 72 إلى 88 من القانون رقم : 12/84<sup>4</sup> ، و نظرا لكثرة الجرح الواردة في هذا القانون سنتناول إحداها بالدراسة ، و سنعرض باقي الجرح عموما في جدول فيما سيلي .

الجنحة التي سنخصصها بالدراسة هي كالتالي :

### \*جنحة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة :

#### 1 - أركان الجريمة :

(1) - الركن الشرعي : و المتمثل في نص التجريم ألا و هو المادة 77 من القانون رقم : 12/84 المتضمن النظام العام للغابات التي تنص : " دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي ، يعاقب على المخالفات للمواد : 27،28،29 و 30 من هذا القانون " .

1- الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون : 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

2- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 101.

3- نصر الدين هنوني ، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص : 91 و ما بعدها

4- القانون رقم 12/84 مؤرخ في : 1984/07/23 المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1984 المعدل و المتمم بالقانون رقم : 20/91 مؤرخ في : 1991/12/02 الجريدة الرسمية 62 سنة 1991.

**(2)- الركن المادي :** بالرجوع إلى المادة 27 من القانون المذكور آنفا ، نجدها تمنع إقامة ورشة لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه ، داخل الأملاك الغابية أو على بعد يقل عن 500 متر منها ، دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات .

بالرجوع إلى المادة 28 نجدها تمنع إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرمدي أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية المكلفة بالغابات .

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

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

يتضح من خلال المنع الذي جاءت به المواد سالفة الذكر عناية المشرع في حماية الغابة و توفير سبل الوقاية خوفا من تلفها و زوالها ، ذلك أن الغابة سريعة التلف بطبيعتها النمو<sup>1</sup> ، و عليه فإن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة من الإدارة، و الهدف من هذه الرخصة هو منع الإعتداء على الأملاك الغابية و حمايتها من المخاطر التي قد تحدث في المستقبل .

**(3)- الركن المعنوي :** تعتبر جنحة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة جريمة مادية غير عمدية إذ تقوم بمجرد عدم الحصول على رخصة من الهيئة المختصة تطبيقا للقاعدة المشهورة : " لا يعذر بجهل القانون " <sup>2</sup> .

1- نصر الدين هنوني ، المرجع السابق ، ص : 06.

2- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص : 54.

## II - الجزء :

إن مخالفة ما جاء في المواد : 27-28-29 و 30 تعرض المخالف إلى العقوبة المقررة في المادة : 77 من هذا القانون و المتمثلة في الغرامة من : 1000 إلى 50.000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على مرتكب الفعل بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر، و هذا دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي .

يرى الأستاذ هنوني أن العقوبات المقررة في قانون الغابات تكاد تكون بسيطة مقارنة بجسامة و خطورة الأضرار و أنه يجب إعادة النظر في هذه الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية الغابات<sup>1</sup>.

## 1- جنحة القيام بالإستغلال دون سند أو رخصة :

نصت على هذه الجريمة المادة 187 من القانون المذكور أنفا بقولها : " يعاقب كل من قام بممارسة نشاط منجمي دون سند منجمي أو دون رخصة عملية أو رخصة إستغلال مقالع الحجارة و المرامل بالحبس من سنة إلى 3 سنوات ، و بغرامة مالية من : 20.000 إلى 100.000 دج.

## أ- أركان الجريمة :

## أ) - القيام بنشاط الإستغلال المنجمي :

إن القيام بأنشطة الإستغلال تكنسي طابعا هاما ، و خطيرا في الوقت نفسه كونها تتعلق بالثروة الوطنية من جهة، و كون الإستغلال بمس بأمن و سلامة الأشخاص و البيئة و لذلك ألزم المشرع الحصول على أحد السندات المشار إليها في المادة 116 من نفس القانون قبل مباشرة نشاط الإستغلال الذي يتشكل من مجموع الإحتياطات المستخرجة و المحضرة و المعدن المهدم و الهياكل المتواجدة على سطح الأرض و باطنها و البنايات و التجهيزات و المعدات و المخازن و كذا العناصر غير المادية المرتبطة بها<sup>2</sup>.

1- نصر الدين هنوني - المرجع السابق - ص : 85.

2- الفقرة 10 من المادة 24 من نفس القانون .

**ب)- عدم الحصول على سند أو رخصة :**

لا يجوز مباشرة أي نشاط من الأنشطة الإستغلال المنجمي أو إستغلال الحجارة، أو المرامل إلا بعد الحصول على سند أو رخصة .

يقصد بالسند المنجمي إما رخصة للتقيب أو ترخيص بالإستكشاف أو أحد السندات المشار إليها في المادة 116 من هذا القانون، و تمنح رخصة لإستغلال مقالع الحجارة و المرامل من طرف الوكالة الوطنية للممتلكات المنجمية بعد إستشارة الوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>.

**II- الجزاء :**

إن عدم الحصول على السند أو الرخصة يعني رفع اليد عن كل نشاط أو إستغلال و أنه إذا قام الجاني بأي نشاط مما سبق بيانه رغم عدم حصوله على السند أو الرخصة فإنه يعد مرتكباً للجريمة و يستحق العقاب .

يتوافر أركان الجريمة يعاقب الجاني بعقوبة الجنحة و ذلك بالحبس من : سنة إلى 3 سنوات ، و بالغرامة من : 20.000 دج إلى 100.000 دج ، و تجدر الإشارة أن العقوبة تضاعف في حالة العود طبقاً للمادة : 192 من القانون : 10/01 المتضمن قانون المناجم كما نص المشرع في المادة 211 من نفس القانون على نفس العقوبة لذات الجريمة في البحر بقوله : " يعاقب كل من يقوم في المجالات البحرية الجزائرية بنشاط منجمي للبحث أو الإستقلال دون سند منجمي بالحبس من سنة إلى 3 سنوات، و بغرامة مالية من : 20.000 دج إلى 100.000 دج .

في حالة العود تضاعف الغرامة، و يمكن إقرار الحبس لمدة تمتد إلى 4 سنوات، و فضلاً عن ذلك يمكن للمحكمة أن تأمر عند الإقتضاء إما بسحب المنشآت و التجهيزات القائمة في أماكن البحث أو الإستغلال دون سند للمحكوم عليه ليقوم حسب الحالة بسحب المنشآت و التجهيزات أو جعلها مطابقة.

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 153.

## 2- جنحة أشغال البحث و الإستقلال المخلة بالأمن و السلامة العمومية :

نصت هذه الجريمة المادة 44 (1) من القانون رقم : 06/84 الملغى بقولها :

" إذا كانت أشغال البحث و الإستغلال المنجمين، من شأنها أن تخل بالأمن و السلامة العمومية، و رسوخ الأرض، و متانة المساكن و المباني و المحافظة على طرق المواصلات و المناجم و المحاجرو الطبقات المائية و إستعمال الينابيع للتزويد بالمياه الصالحة للشرب و للري أو لحاجيات الصناعة، و بأمن و حفظ صحة العاملين في المناجم و المحاجر يتخذ الوالي المختص إقليميا التدابير الضرورية طبقا للتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل " .

## I - أركان الجريمة :

(1) - فعل الأشغال أو البحث أو الإستغلال ؛

(ب) - أن يقع فعل الأشغال أو البحث أو الإستغلال على منجم ؛

(ج) - أن يخل هذا البحث أو الإستغلال أو الأشغال بالأمن و السلامة العمومية و رسوخ الأرض و متانة المساكن و المباني و طرق المواصلات و المناجم و المحاجر ، و الطبقات المائية و الينابيع ، و بأمن العاملين في المناجم و المحاجر .

## II - الجزاء :

إن توافر هذه الأركان يؤدي إلى قيام الجريمة التي تفرض على الوالي القيام بالتدابير الضرورية لمنع الأضرار الواردة في المادة 44 بالإضافة إلى العقوبة الجزائية المتمثلة في الغرامة من : 2000 دج إلى 5000 دج و الحبس من شهرين إلى سنة أو بإحدى هاتين العقوبتين و في حالة العود تضاعف الغرامة و يمكن الحكم بالحبس لمدة لا تتجاوز سنة واحدة تطبيقا لنص المادة 53 من نفس القانون<sup>1</sup> .

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 156.

**هـ) - في قانون حماية الساحل :**

هو القانون رقم : 02/02 ، المؤرخ في : 2002/02/02 المتعلق بحماية الساحل و تتميته ، و قد جرم مجموعة من الأفعال التي تشكل إعتداء غير مشروع على إحدى أهم الأملاك العقارية الوطنية، ألا و هي السواحل، و قد إرتأينا في هذه الدراسة إلى التطرق إلى أهم الجرائم الواردة فيه و بالضبط تلك المصنفة كجرح و التي سنذكر منها كما يلي :

**1- جنحة إقامة أي نشاط صناعي على الساحل :****أ - أركان الجريمة :****أ- الركن الشرعي :**

نص المشرع على هذا الفعل و عقوبته بالمواد : 07-15-39 ، من القانون : 02/02 السالف الذكر و لكنه لم يحدد نوع النشاط الصناعي الممنوع إقامته و من خلال المادة 15، يفهم أنه قصد كل نشاط ذو طبيعة صناعية مهما كان نوعها و عليه ألزم المشرع الدولة و الجماعات المحلية على تشجيع تحويل النشاطات الصناعية المقامة على السواحل و التي تضر بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة في المادة 04، إلا أنه لم يرتب أي جزاء على عدم القيام بهذا التحويل .

**ب) - الركن المادي :**

يتمثل في إنجاز أي مشروع صناعي جديد على المنطقة الساحلية كما حددته المادة 07 من قانون حماية الساحل و إقامة هذا النشاط سواء على الشاطئ أو الحرز، أو الجرف القاري أو على الشريط الترابي المحدد بعرض : 8000 متر على طول الشاطئ أو ذلك الذي يضم الجبال المرئية من البحر، و غير المفصولة عنه بسهل ساحلي، و كذا السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات، و كذا الأراضي الفلاحية التي يقع جزء منها في الساحل و أخيرا المواقع ذات الطابع الثقافي أو التاريخي و التي تضم مناظر طبيعية .

تجدر الإشارة أن الجريمة لا تقوم إذا كان النشاط الصناعي مقام في حدود ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 15 السالفة الذكر، و هو مطابقتها لأدوات تهيئة الإقليم، و

بالتالي لا يتابع الشخص الذي فتح محل بيع المشروبات في المناطق الساحلية المقصودة لخدمة المصطافين لكن إذا زود المحل بمعدات و آلات لصنع المشروبات و التعليب يكون قد أقام نشاطا صناعيا جديدا و يقوم في حقه الركن المادي للجريمة .

### ج)- الركن المعنوي :

يتمثل في علم الجاني بأن النشاط الذي يقوم به على المناطق الساحلية ذو طبيعة صناعية غير مرخص به في حدود أدوات تهيئة الإقليم .

### II- الجزء :

تعاقب على جنحة إقامة أي نشاط صناعي على الساحل المادة : 39 من قانون حماية الساحل المذكور آنفا، و تتمثل العقوبة في الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة ، و غرامة من : 100.000 دج إلى 300.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين .

في حالة العود تضاعف العقوبة، و قد تصل إلى سنتين حبس غرامة و مقدرة ب : 600.000 دج، كما يمكن مصادرة الآلات و الأجهزة و العتاد المستعمل في الجريمة<sup>1</sup>.

### 2- جنحة إستخراج مواد الملاط من الشواطئ و المناطق القريبة منها :

#### أ- أركان الجريمة :

#### أ- الركن الشرعي :

إستخراج مواد الملاط من الشواطئ و المناطق القريبة منها جرمه القانون المتضمن حماية الساحل في المواد : 20 و 40 منه، و قد جاء التجريم عاما لم يحدد مفهوم المواد المستخرجة فالمفهوم السطحي للمواد المستخرجة من الشواطئ ينصرف إلى كل شيء متعلق بتكوين الشاطئ سواء كانت مواد صلبة كالرمال و الأحجار أو نباتية كالمرجان ... إلخ، لكن بالتدقيق في المادة 15، من نفس القانون و تحديدا في الفقرة الأولى منها نستخلص أن المشرع قصد المواد الصلبة و خاصة تلك المستعملة في الملاط كونها أحالت إلى مراعاة

1- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص : 45 و 46.

أحكام القانون 11/01 المتعلق بالصيد البحري، و تربية المائيات فيما يخص حماية الثروة الحية، إضافة إلى أن كل نوع من الثروات الأخرى لها قانون خاص يحميها ، و أهم ظاهرة عملية يمكن أن يتجسد عليها هذا الوصف هي عملية نهب الرمال و الحصى من الشواطئ لإستعمالات البناء .

**ب)- الركن المادي :** و يقوم على عدة عناصر :

- قيام الجاني بإستخراج مواد كالملاط و الرمال و الحصى من المناطق الشاطئية و المجاورة لها .

- تقوم الجريمة مهما كانت الوسيلة المستعملة سواء يدوية بسيطة مثل : الرفش، الأكياس و الجرافة، أو شاحنة و مهما كانت الكمية المستخرجة .

- عدم الحصول على رخصة من إدارة أملاك الدولة ، و مع ذلك قد تقوم الجريمة حتى بعد الحصول على هذه الرخصة عندما يتعلق الأمر بالمناطق المجاورة لشواطئ الإستجمام إذا كان توازنها مهددا، حيث تصبح الرخصة نفسها متعارضة مع القانون، و نشير أن المشرع إستثنى من هذا الحكم أشغال إزالة الأوحال و الرمال من الموانئ .

**ج- الركن المعنوي :**

يتمثل في إنصراف إرادة الجاني إلى القيام بإستخراج المواد المذكورة آنفا من الشواطئ و هو يعلم أن الفعل مجرم إذا لم يكن الإستخراج بواسطة رخصة من السلطات المختصة .

**II -الجزاء :**

تعاقب المادة 40 من قانون حماية الساحل على جنحة إستخراج مواد الملاط من الشواطئ و المناطق القريبة بالحبس من :

6 أشهر إلى سنتين و غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو مصادرة المعدات و الوسائل المستعملة في ارتكاب الجريمة<sup>1</sup>.

1- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص : 46 و 47.

**ثانيا : المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية**

فيما يخص المخالفات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية فإننا نجد نصوص التجريم و العقاب قد وردت في عدة قوانين و على رأسها، قانون العقوبات و عليه سنتطرق فيما سيلي إلى المخالفات الواردة في قانون العقوبات ثم إلى تلك الواردة في القوانين الخاصة.

**1- المخالفات المنصوص عليها في قانون العقوبات :**

نذكر منها ما سيلي :

أ- مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منه :

1- أركان الجريمة :

**1-الركن الشرعي :** تنص المادة 455 من قانون العقوبات " يعاقب بغرامة من : 6000 دج إلى 12000 دج و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر : كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو إغتصب جزء منها ، و ذلك بأية طريقة كانت " .

**2- الركن المادي :** و يتمثل في إحدى الأفعال التي تفيد التخريب أو إتلاف أو الأخذ أو الإغتصاب و يتمثل التخريب هنا في حفر الطريق أو إجراء أشغال عليها، و يتمثل الإغتصاب في إحتلال جزء من الطريق بإقامة ورشة أو نصب خيمة أو غير ذلك، بينما الأخذ في الإستيلاء على أشياء موجودة في الطريق أو تعد جزءا منه، كالأتربة و الأحجار أو الحشائش أو غيرها من المواد الأخرى<sup>1</sup>.

**3- الركن المعنوي :** و يتمثل في علم المخالف أن سلوكه المتمثل في إتلاف أو تخريب الطريق العمومي أو إغتصاب جزء منه هو مجرم، و رغم ذلك يلجأ إلى ارتكابه بإرادة واعية غير معيبة .

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 96.

**II- الجزاء :**

تعتبر مخالفة إتلاف أو تخريب الطرق العمومية أو إغتصاب جزء منها من بين المخالفات من الدرجة الثانية للفئة الثانية و عليه يكون الجزاء متمثلا في الحبس لخمسة أيام على الأكثر و غرامة من : 6000 دج إلى 12000 دج.

**ب- مخالفة عرقلة الطريق العام :**

**1- أركان الجريمة :**

**1- الركن الشرعي :**

لقد نصت على هذه الجريمة المادة 444 مكرر من قانون العقوبات بقولها :

" يعاقب بغرامة من : 8000 إلى 16000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشر أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام بأن يضع أو يترك فيها دون ضرورة مواد أو أشياء كيفما كانت من شأنها أن تمنع أو تنقص من حرية المرور أو تجعل المرور غير مأمون ."

**2- الركن المادي :**

**\* السلوك المجرم :**

يتمثل في القيام بإحدى الأفعال التي من شأنها عرقلة الطريق العام، و ذلك بوضع مواد أو أشياء من شأنها أن تعيق المرور أو تجعله غير مأمون، و من ذلك وضع الأحجار و الأسلاك الشائكة، و العجلات المطاطية، و الزجاج و كل مواد حديدية كانت أو بلاستيكية

**\* محل الجريمة :**

يجب أن ينصب الفعل المجرم على الطرق العامة كونها الشريان الذي يصل المناطق و المدن بعضها ببعض و عرقلة من شأنها إحداث فوضى و الطريق العام هو ذلك الطريق الذي يستعمله غالبية الأشخاص، و لا يهم إن كان وطنيا، ولائيا أو بلديا .

## 3- الركن المعنوي :

تتوافر أركان المخالفة سابقة الذكر بمجرد تحقق القصد الجزائي العام، و لا يلزم توافر قصد جزائي خاص، فبمجرد القيام بالفعل المادي و المتمثل في وضع الأحجار أو الرمال أو غيرها في الطريق العام تقوم الجريمة و لا حاجة للبحث عن نية الجاني و بواعثه<sup>1</sup> .

## III- الجزاء :

توصف هذه الجريمة كما سبق الذكر ب : المخالفة و يعاقب فاعلها بالحبس من عشر أيام إلى شهرين و غرامة من : 8000 دج إلى 16000 دج ، و في كل الحالات فإن العقوبة تضاعف في حالة العود، و هذا طبقا للمادة 445 من قانون العقوبات الجزائري .

## ج- مخالفة إتلاف الخنادق أو الأسوار :

نصت على هذه الجريمة المادة 450 فقرة 3 من قانون العقوبات بقولها :  
" يعاقب بغرامة من 6000 دج إلى 12000 دج، و يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة عشرة أيام على الأكثر : 3..... كل من أتلف خنادق أو أسوارا أو قطع فروعاً من سياج أخضر أو نزع أخشاباً جافة منه ."

يلتفت إنتباه القارئ بخصوص هذه المخالفة هي أنها لم تعد منسجمة مع الواقع الراهن ، فإتلاف الخنادق أو الأسوار أو قطع من سياج أخضر، أو نزع أخشاب جافة منه هي أعمال خطيرة من وجهة النظر الإقتصادية و لم تعد العقوبة المقررة مجدية لأي فعل من الأفعال المجرمة التي عدتها المادة، و عليه يتعين إعادة النظر في كثير من المواد القانونية لاسيما من ناحية الجزاء المقررة فيها، مع ضرورة التشديد على العقوبة المادية بالخصوص<sup>2</sup> .

1- الفاضل خمار - المرجع السابق- ص : 125، 126.

2- المرجع السابق - ص : 99.

**2- المخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة :**

هي مجموعة المخالفات التي جاءت في نصوص قانونية متفرقة نذكر منها ما يلي :

**أ- في القانون المتضمن النظام العام للغابات :**

هو القانون رقم : 12/48 المؤرخ في : 1984/06/23 و المتضمن النظام العام للغابات، و قد نص على كثير من المخالفات، و سنتولى بالدراسة مخالفتين تعتبران أكثرها وقوعا و مساسا بالثروة الغابية، بعد ذلك سنورد جدولا نعرض فيه المخالفات المنصوص عليها في نفس القانون :

**1- مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة :****أ- أركان الجريمة :**

**أ- الركن الشرعي :** و يتمثل في المادة 78 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات .

**ب- الركن المادي :** و هو قيام الجاني بحرث أو زرع في أملاك غابية وطنية دون حصوله على رخصة تسمح له بذلك .

**ج- الركن المعنوي :** يتمثل في قيام الجاني بالحرث أو الزرع في أملاك غابية وطنية و هو يعلم أن مثل هذا السلوك مجرم إذا لم يتم وفقا لرخصة تمنحها السلطة المختصة إضافة توفر إرادة واعية سليمة خالية من العيوب لديه.

**II- الجزاء :**

يتمثل في غرامة يختلف مقدارها حسب مساحة الأرض المحروثة أو المزروعة فهي تتراوح من : 500 دج إلى 2000 دج عن كل هكتار، و في حالة العود يحكم على الجاني بالحبس من عشرة أيام إلى ثلاثين يوما .

## 2- مخالفة إستخراج أو رفع الرمال أو الأحجار بدون رخصة :

### 1 - أركان الجريمة :

#### أ- الركن الشرعي :

متمثل في نص المادة 76 من القانون المتعلق بالنظام العام للغابات التي تنص :  
 " يؤدي كل إستخراج أو رفع بدون رخصة لأحجار أو رمال أو معادن أو تراب في الأملاك الغابية الوطنية الإستغلال إلى فرض غرامة من : 1000 دج إلى 2000 دج ، عن حمولة كل سيارة و من 200 دج إلى 500 دج ، عن حمولة كل دابة و من : 50 دج إلى 100 دج عن حمولة كل شخص ، و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من 5 أيام إلى 10 أيام ، و تضاعف الغرامة المذكورة أعلاه" .

#### ب- 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 الغابية الوطنية .
- عدم الحصول على رخصة مسبقة من الإدارة تسمح بهذا الإستغلال .
- ج- الركن المعنوي : تعتبر هذه المخالفة جريمة مادية تقوم بمجرد ثبوت الإستغلال على النحو الذي سبق بيانه بدون رخصة ، بغض النظر عن القصد .

## II- الجزاء :

- يختلف الجزاء حسب الوسيلة المستعملة في الإستخراج و الرفع فيكون كالتالي :
- غرامة من : 1000 دج إلى 2000 دج عن حمولة السيارة .
  - غرامة من : 200 دج إلى 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 من خمسة إلى عشرة أيام مع مضاعفة الغرامة حسب كل حالة .

(ب)- في القانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري :  
نص القانون : 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على إختصاص القاضي الجزائي بالنظر في جميع الجرائم الناجمة عن مخالفات القانون 29/90، و النصوص التنظيمية المتعلقة به، إلا أن نص المادة 77 من قانون السالف الذكر تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة دون تعدادها .

تبعاً لذلك جاء المرسوم التشريعي رقم : 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 ليوضح غموض المادة 77 من قانون : 29/90، إلا أنه جاء بمادة وحيدة ألا و هي المادة : 50 و التي تنص على 3 أنواع من المخالفات :

### 1- مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء :

تعد أهم الجرائم الواقعة على العقارات المبنية نظراً لأهميتها في ردع مخالفات العمران و نظراً لكثرة النزاعات حولها سواء أما القضاء الإداري أو العادي ، و رخصة البناء وسيلة إستحدثها المشرع لبطر رقابة الإدارة على المجال العمراني و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء ... إلخ، و عليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء في حالة مخالفة هذا الإلتزام ، و قد فرق المشرع من حيث العقوبة :

- إذا تعلق الأمر بتشييد بناية على أرض تابعة للأملك الوطنية العمومية فتكون العقوبة :  
الغرامة ب : 2000 دج .

- إذا وقفت المخالفة على أرض تابعة للأملك الوطنية الخاصة فتكون العقوبة :  
الغرامة ب : 1500 دج<sup>1</sup> .

### 2- مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :

إذا كانت رخصة البناء التي فرضتها المادة 50 من القانون 29/90 وسيلة وقائية فهي شرط ضروري قبل الشروع في إنجاز البناءات فإن شهادة المطابقة هي الوسيلة التالية

1- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 106.

لرخصة البناء، و هي علاجية فمن تحصل على رخصة بناء يجب التقيد بما جاء فيها و إلا فالإدارة لن تسلمه رخصة المطابقة، و الغرض من هذه الرخصة هو إحترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة البناء، و كل مخالفة تعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المنصوص عليها في المادة 50 فقرة 2 من المرسوم التشريعي 07/94 السابق الذكر حسب الحالة التي بلغها التجاوز، فإذا كان تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة :10 % فإن الغرامة تكون : 400 دج، أما إذا كان التجاوز يفوق نسبة 10% فإن الغرامة هي : 900 دج، و هكذا بالنسبة لبقية المخالفات .

- أما عدم إحترام الارتفاع المرخص به فيعرض صاحبه لغرامة قدرها : 900 دج، عن كل مستوى أو ثلاثمائة دينار جزائري عن كل متر يضاعف إنطلاقا من الحد المرخص به، و في حالة الإستيلاء على ملكية الغير يعاقب المخالف بغرامة قدرها : 800 دج و في حالة تعديل الواجهة يعاقب بغرامة : 500 دج و بغرامة قدرها : 700 دج في حالة إنجاز منفذ .

### 3- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار :

ألزم المشرع المالك أو القائم بالأشغال أن يقوم بإجراءات التصريح و الإشهار و تتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة و إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، إقليميا و ذلك تطبيقا لأحكام المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقويم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم كذلك ، و عليه فإن قام المستفيد من الأشغال بالبناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة و يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب : 200 دج عن كل مخالفة <sup>1</sup>.

1الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 104 إلى 108.

## ج- في قانون الأنشطة المنجمية :

تنص المادة 54 في القانون رقم : 06/84 على أنه :

" يعاقب بغرامة من : 500 إلى 2000 دج ، بالحبس لمدة من إحدى عشر يوما إلى شهرين ، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط على كل مخالفة لأحكام المادتين : 43 و 46 من هذا القانون " ، و بالرجوع للمادة 46 نجدها تنص على جريمة ترك بئر دون رخصة مسبقة<sup>1</sup> و ذلك كما يلي :

## - جريمة ترك بئر أو رواق أو خندق دون رخصة :

حيث نصت المادة 46 من نفس القانون كما يلي : " لا يجوز لأحد أن يترك بئرا أو رواقا أو خندقا أو مكانا لإستخراج دون أن يحصل على رخصة مسبقة من الإدارة المختصة " .

يجب على صاحب الإستغلال قبل تركه أو توقفه عن النشاط أن ينفذ الأشغال التي يقررها الوالي بصفة صريحة عند الإقتضاء قصد إعادة الأماكن إلى حالتها و المحافظة على الموقع المنجمي و على الطبقات المائية و الأمن العمومي، و عند عدم قيامه بذلك تتم الأشغال بصفة تلقائية على حسابه دون الإخلال بالمتابعات الجزائية التي تتولاها الإدارة المختصة ، وعليه فإذا توافرت أركان المخالفة فإن المخالف يعاقب بغرامة من : 500 إلى 2000 دج، و بالحبس من 11 يوم إلى شهرين، و في حالة العود تضاعف الغرامة و الحبس<sup>2</sup>.

1- المادة 43 ملغاة بالمادة 14 من القانون رقم : 24/91 المؤرخ في : 06/12/1991 معدل و متمم للقانون 06/84 ،

المؤرخ في : 07/01/1984 ، المتعلق بالأنشطة المنجمية ، الملغى بموجب القانون رقم : 01 / 10 المؤرخ في

03/07/2001 المتضمن قانون المناجم .

2- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 170-171.

**ثالثا : الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية**

إن الجنايات الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية محددة حصريا في قانون العقوبات عكس ما رأينا في مواد الجرح و المخالفات، و في هذا السياق فإن قانون العقوبات قد عدد 3 جنايات نسردها كما يلي :

**1- جناية الحريق العمدي**

لقد حسب المشرع الجزائري فعل وضع النار في الأملاك الوطنية ظرف مشدد لجناية وضع النار في الأملاك الوارد ذكرها في المادة 396 من قانون العقوبات ، وجاء النص في المادة 396 مكرر من نفس القانون كما يلي :

" تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396

تتعلق بأملك الدولة أو بالأملك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام " ، و نكتفي في هذا المقام بالإشارة فقط إلى أن محل الجريمة أي أن المباني و المساكن و الغرف ، و الغابات مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية ، ذلك لأنه سيرد التفصيل حول هذه الجرائم بالنسبة التي تكون محلها أملاكا خاصة في المبحث المتعلق بالحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، أم فيما يخص فعل الحرق فقد أوردناه عندما تطرقنا إلى جناحة المساس بمقابر الشهداء<sup>1</sup>.

**2- جناية هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة****1- أركان الجريمة :****1- الركن الشرعي :**

نصت على هذه الجناية المادة 401 من قانون العقوبات بقولها : " يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدودا

1- أنظر الصفحة 20 من البحث

أو خزانات أو طرقا أو جسورا أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشآت الموانئ أو الطيران أو إشتغلا، أو مربكا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة " .

2- الركن المادي :

أ- السلوك المجرم :

المتمثل في الهدم عن طريق إستعمال مواد متفجرة، أو زرع ألغام أو الشروع في ذلك و لا يختلف مفهوم عن مفهوم التخريب إلا من حيث أن الهدم يستهدف بناءات أو منشآت قائمة، و بهذا يعد مفهوم التخريب أشمل كونه يشمل المنقولات و العقارات مبنية كانت أم لا و يقصد بالهدم إتلاف العقار فيصبح غير صالح للإستفادة به 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 فالتحديد الوارد في المادة :

401 من نفس القانون ليس حصريا بالإضافة إلى الطرق العمومية و السدود و الخزانات و الجسور و المنشآت بمختلف أنواعها .

3- الركن المعنوي :

تعتبر جنائية عدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة جريمة عمدية - و لو كان النص باللغة الفرنسية أكثر وضوحا في هذا الشأن من النص باللغة العربية<sup>1</sup>، و عليه يشترط توافر عنصري العلم و الإرادة لقيام الجريمة .

II- الجزاء :

لقد شدد المشرع من العقوبة الموقعة على الجاني الذي يقوم بزرع 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<sup>2</sup>.

1- تونسي ليلة - المرجع السابق - ص : 50.

2- الفاضل خمار - المرجع السابق - ص : 73 إلى 75.

## 3- جناية وضع المتفجرات في الطرق

## I- أركان الجريمة :

1- الركن الشرعي : نصت على هذه الجناية المادة : 1/402 عقوبات كما يلي : " كل من وضع عمدا آلات متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة ."

## 2- الركن المادي :

- السلوك المجرم : و يتمثل في وضع آلات متفجرة

- محل الجريمة : و هو أن يتم وضع الآلات المتفجرة في طريق عام أو خاص على السواء<sup>1</sup>.

## 3- الركن المعنوي :

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

## II- الجزاء :

طبقا للمادة سالفة الذكر فإن مرتكب جناية وضع آلات متفجرة في الطرق يعاقب بالسجن المؤقت من عشر إلى عشرين سنة .

## III- الأعدار المعفية :

لقد تقرر بموجب المادة : 404 من نفس القانون إعفاء الأشخاص المرتكبي للجنايات الثلاثة السابق ذكرها حسب المواد : 400،401 و 402 من العقوبة في الحالات التالية :

1- كنا قد تطرقنا إلى مفهوم الطريق في ص : 28 من البحث.

- إذا أخبروا السلطات العمومية بها و كشفوا عن مرتكبيها قبل إتمامها ، و قبل إتخاذ أية إجراءات جزائية في شأنها .

- إذا مكنوا من القبض على غيرهم من الجناة حتى و لو بدأت تلك الإجراءات .

خاتمة

إن الهدف المشرع من تقرير الحماية الجزائية للملكية و هو الإعتداء كيفما كان بما توفره الطرق المشروعة قانونا، فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية تشكل مسلكا فعالا لتحقيق الحماية ذلك أن الدعوى العمومية تعد وسيلة ذات الأهمية بمكان لما لها من أثر في تحقيق الردع العام و الخاص إذ أنها تسمح بإستخدام القوة العمومية لفرض النظام العام و إجبار الكافة على إحترام سيادة القانون ، و ما يؤكد كلامنا هذا مجموعة الإستنتاجات التي أمكننا التوصل إليها بعد دراستنا المتواضعة محل البحث المقدم ،وقد توصلنا إلى النتائج التالية :

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

النوع الأول و هو الملكية العقارية الوطنية والتي تقضي ملكية شخصية عمومية للأموال العقارية المعنية ، والتي بدورها 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 مع مراعاة المصالح العامة والخاصة فهي حق فردي ذو وظيفة اجتماعية ، ينبغي أن يحقق مصلحة الفرد والمجتمع معا ، أما النوع الثالث فهو الملكية العقارية الوقفية وهي الأملاك التي حبسها مالكها الحقيقي بمحض إرادته ليجعل المنفعة من هذا العقار عامة ، والاعتداء على الوقف لا يؤخذ بمفهوم الملكية العقارية الوقفية وإنما يؤخذ بمفهوم العقار ، فالاعتداء يقع على العقار أو على حق الانتفاع الذي يملكه الموقوف عليه .

- ولتقرير هذه الحماية عمد المشرع إلي سن العديد من النصوص القانونية التي تجرم وتعاقب على الأفعال التي تمس بهذا الحق ، سواء في قانون العقوبات أو بموجب نصوص خاصة ، فالملكية العقارية الوطنية خصها المشرع بالعديد من النصوص تجعل من الصعب الإلمام بها ، وربما هذا راجع لأهميتها والمصلحة التي تحققها ، أما الملكية العقارية الخاصة فالملاحظ أن المشرع قد ركز على مدى توافر نية المعتدي في سلب ملكية العقار من

الشخص والظهور بمظهر المالك ، مع اعتبار الخلسة والتدليس ركنين خاصين في الجريمة ، كما استبعد المشرع الجزائري من دائرة الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة ، الحيابة غير المشروعة، و الملكية المتنازع عليها ، أما الجرائم الأخرى التي تلحق بالملكية العقارية الخاصة فما يميزها هو انتفاء عنصر السلب بغرض التملك . أما الملكية العقارية الوقفية فالملاحظ أن المشرع لم يخصص لها نصوص قانونية عقابية يرجع إليها لردع كل معتدي علي هذه الملكية ، واكتفي بذكر الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات وعليه ترجع إلى القواعد العامة في ذلك .

و من أجل إثراء أكثر للبحث ، نورد في الختام بعض الإقتراحات التي قد يكون لها فعالية إيجابية قانونية و واقعية لو أحسن و أحكم العمل بها و هي كالتالي :

1- أول شيء نقترح إضفاء تعديل على نص المادة 386 من قانون العقوبات لنتناول بوضوح العقار بالتخصيص و أيضا الحيابة الجديرة بالحماية، بدلا من حصر الحماية في الملكية العقارية الثابتة بموجب سند رسمي.

2- منح دور للنياابة العامة في إطار الحماية الجزائية للملكية العقارية من خلال تمكينها من إتخاذ تدابير جزائية في شكل إستعجالي بموجب أمر قضائي تحفظي يتم الفصل فيه خلال فترة وجيزة من طرف قاضي الموضوع ، و أن تجعل خلال هذه المدة الحيابة في يد حارس قضائي إلى حين الفصل النهائي في النزاع.

3- تعديل المادة 386 بشكل يجعل الجريمة قائمة بمجرد التعدي على الملكية العقارية مهما كانت الوسيلة و جعل عنصري الخلسة و التدليس ظرفي تشديد.

4 - و في حالة عدم إتخاذ الإجراء التحفظي تجدول القضية في أقرب وقت ممكن، و تحدد مهلة معتبرة لقاضي الحكم للفصل في القضية في أقرب وقت ممكن لتفادي إحداث المتهم تغييرات في العقار يصعب تعديلها أو إزالتها و إعادة الأماكن إلى حالتها السابقة .

# قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : المؤلفات و الكتب

1. - أحسن بوسقيعة - الوجيز في قانون العقوبات الخاص - الجزء الثاني، دار هومه، طبعة 2004.
2. أحسن بوسقيعة - قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية منشورات بيرتي : 2007-2008.
3. حمدي باشا عمر - عقود التبرعات : الهبة - الوصية - الوقف، دار هومه، سنة 2006.
4. حمدي باشا عمر - مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار دار هومه، سنة 2005.
5. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة - الجزائر - دار هومه ، 2002.
6. عبد الرزاق السنهوري - الجزء الثامن - حق الملكية ،دار إحياء التراث العربي بيروت طبعة 1968 ص : 193.
7. عز الدين الدناصوري ، حامد عكاز ، الحيازة المدنية و حمايتها الجنائية في ضوء الفقه و القضاء متضمنة تعديلات القانون 23 لسنة 1992.
8. الفاضل خمار - الجرائم الواقعة على العقار - دار هومة - طبعة 2006.
9. ليلي زروقي ، حمدي باشا المنازعات العقارية - الجزائر ، دار هومه ، 2007.
10. نصر الدين هنوني - الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر . مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، طبعة 2001.

**ثانيا: المحاضرات**

**01-** ليلي زروقي محاضرة بعنوان " إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة السادسة عشر ."

**ثالثا : الأطروحات**

**01-** عبد الرحمان بربارة الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة رسالة ماجستير، جامعة البليدة ، كلية الحقوق السنة الجامعية 1999-2000.

**رابعا : المذكرات**

**01-** تونسي ليلة- الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15 سنة : 2007.

**02-** خلوة إيهاب - حسين رابح - النظام القانوني للأملاك الوطنية .

**خامسا : المجالات القضائية**

**01-** مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح و المخالفات ، عدد خاص ، الجزء الأول ، سنة 2002.

**02-** المجلة القضائية للمحكمة العليا -الجزء الأول : 1990.

**سادسا : القوانين و الدساتير**

**1-** دستور الجزائر لعام 1996.

**2-** القانون رقم : 06/84 المؤرخ في : 1984/01/07 المتضمن الأنشطة المنجمية .

**3-** القانون رقم : 11/84 المؤرخ في : 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة .

**4-** القانون رقم : 12/84 المؤرخ في : 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات.

- 5- القانون رقم : 07/86 المؤرخ في : 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية .
- 6- القانون رقم : 19/87 المؤرخ في : 1987/12/07 المتضمن قانون المستثمرات الفلاحية .
- 7- القانون رقم : 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .
- 8- القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- 9- القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 10- القانون رقم : 03/91 المؤرخ في : 1991/01/08 المتضمن مهنة المحضر القضائي .
- 11- القانون رقم : 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف .
- 12- القانون رقم : 10/01 المؤرخ في : 2001/07/03 المتضمن قانون المناجم.
- 13- القانون رقم : 02/02 المؤرخ في : 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تنميته.
- 14- الأمر رقم : 154/66 المؤرخ في : 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية .
- 15- الأمر رقم : 156/66 المؤرخ في : 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات .
- 16- الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .
- 17- الأمر رقم : 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري .
- 18- الأمر رقم : 10/82 المؤرخ في : 1982/08/22 المتضمن قانون الصيد .
- 19- الأمر رقم : 26/95 المؤرخ في : 1995/12/25 يعدل و يتمم القانون رقم 26/90 المتضمن التوجيه العقاري .

- 20- المرسوم رقم : 62/76 المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي .
- 21- المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري .
- 22- المرسوم التشريعي رقم : 07/94 المؤرخ في : 1994/05/18 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .
- 23- المرسوم التنفيذي رقم : 51/90 المؤرخ في : 1990/02/06 الذي يحدد كفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم : 19/87.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم : 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك .
- 25- المرسوم التنفيذي رقم : 381/98 المؤرخ في : 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك

الفهرس

إهداء

شكر و تقدير

01	المقدمة.....
10	الفصل الأول: محل الحماية الجزائية للملكية العقارية.....
12	المبحث الأول: محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة.....
12	المطلب الأول: حماية ملكية العقاري.....
13	الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة.....
15	الفرع الثاني: خصائص حق الملكية.....
18	المطلب الثاني: حماية الحيابة في العقار.....
19	الفرع الأول: تعريف الحيابة في العقار.....
20	الفرع الثاني: أركان الحيابة و شروط صحتها.....
25	المبحث الثاني: محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوقفية.....
25	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الوقفية.....
29	المطلب الثاني: أركان الوقف و شروطه.....
30	الفرع الأول: أركان الوقف.....
30	الفرع الثاني: شروط الوقف.....

الفرع الثالث: محل الحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية.....	32
الفصل الثاني: الجرائم الماسة بالملكية العقارية و سبل الحماية الجزائية لها.....	41
المبحث الأول: الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها .....	42
المطلب الأول: جريمة التعدي على الأملاك العقارية.....	42
الفرع الأول: الأركان المكونة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية.....	43
الفرع الثاني: الظروف المشددة لجريمة التعدي على الأملاك العقارية و الجزاء المقرر لها .....	
.....	
.....	51
المطلب الثاني: صور أخرى للجرائم الواقعة على العقار .....	52
الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة منزل.....	53
الفرع الثاني: جريمة تحطيم ملك الغير.....	56
الفرع الثالث: جريمة وضع النار في ملك الغير .....	58
المبحث الثاني: الجرائم المتعلقة بالملكية العقارية الوقفية ووسائل حمايتها .....	61
المطلب الأول: جريمة استغلال ملك وقفي بطريقة متسترة أو تدليسية.....	62
المطلب الثاني: الجرائم المنصبة على عقود و وثائق و مستندات الوقف .....	64
الفرع الأول: جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف .....	64
الفرع الثاني: جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف.....	65

69.....	الفرع الثالث: وسائل الحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية.
98.....	الخاتمة.
101.....	قائمة المراجع .

## ملخص مذكرة الماستر

نستخلص أن الحماية الجزائية للملكية العقارية مقررة للملكية العقارية الخاصة، والملكية العقارية الوطنية. إذ تشكل الحماية الجزائية للأموال العقارية سبيلا أقره المشرع الجزائري لفائدة مالك العقار متى كانت ملكيته صحيحة غير متنازع عليها أو لم تؤدي دعوى الاستحقاق إلى إعادة الحق لصاحبه فالدعوى العمومية تعد وسيلة لفرض النظام العام وإجبار الكافة على احترام سيادة القانون.

ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية بهدف حماية هذه الملكية العقارية بمختلف أصنافها، فمن هذه النصوص ما نجده في قانون العقوبات الذي يعد الشريعة العامة للتجريم، ومنها ما نص عليه المشرع بموجب نصوص خاصة. وحاولنا من خلال هذه الدراسة البحث في مدى فعالية النصوص القانونية في حماية الملكية العقارية من الناحية الجزائية.

الكلمات المفتاحية:

1/ الحماية الجزائية/2/العقار/3/الأموال الوطنية/4/الملكية العقارية/5/الأموال العمومية  
6/الأموال الخاصة/7/ الملكية الوطنية العقارية/8/ الملكية الوطنية الخاصة

## Abstract of The master thesis

We conclude that the penal protection of real estate ownership is prescribed for private real estate ownership and national real estate ownership. As the penal protection of real property is an avenue approved by the Algerian legislator for the benefit of the property owner when his ownership is valid and undisputed, or if the suit for entitlement did not lead to the return of the right to its owner, then the public lawsuit is a means to impose public order and compel everyone to respect the rule of law.

For this reason, the Algerian legislator developed many legal texts with the aim of protecting this property of real estate of all kinds. Among these texts are what we find in the Penal Code, which is the general Sharia for criminalization, and some of them are what the legislator stipulates according to special texts. And we try, through this study, to research the effectiveness of legal texts in protecting real estate ownership from a penal point of view.

### key words:

1/ Criminal protection 2/ Real estate 3/ National property 4/ Real property 5/ Public property 6/ Private property 7/ National real property 8/ National property ownership