جـــامعـة زيـــان عـــــاشـور –الجلـفة-
كـلية الحقـوق والعلـوم السياسية
قـسم الحقـوق

عنوان المذكرة

جريمة التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

من إعداد الطلبـــة :

* سايح قويدر

* لعجال عبد النور

إشراف الأستاذ :

* بن علي خليل

لجنة المناقشة
1 -بن صادق أحمد..... رئيسا .
2- بن علي خليل..... مشرفا ومقررا .
3- ميهوبي حبيب..... عضوا و مناقشا
4- بن عايب بلقاسم ..... عضوا ومناقشا

السـنة الجامعية :
1439/1438ه- 2018/2017 م

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء1

-أهدي هذا العمل البسيط والمتواضع إلى من كان سببا في خروجي لهذه

الدنيا إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

- إلى كل الشهداء الذين ضحوا من أجل تحرير الوطن

-إلى الأخ والشقيق حفظه الله ورعاه سايح بن علية

-إلى أم أولادي ورفيقة دربي

-إلى جميع العائلة الكريمة فردا فردا حاضرا وغائبا (الذي لم يولد).

-إلى كل طالب علم يفيد الوطن والأمة ويكون هذا العمل عونا له .

سايح قويدر

إهداء2

اهدي هذا العمل البسيط إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في

عمريهما ، و أعانني على الاحسان اليهما.

الى زوجتي ورفيقة دربي

الى أبنائي قرة عيني

و الى جميع العائلة و الأصدقاء من بعيد وقريب

لعجال عبد النور

شكر :

أولا و قبل كل شئ نشكر الله عز وجل الذي أنعم علينا بنعمة العقل والعلم الذي لا حدود له .

كما نتقدم بالشكر الحار إلى كل من علمنا ونصحنا وأراد فينا الحسنى من أساتذة ومعلمين .

كما نشكر أستاذنا المشرف " بن على خليل" على احتضانه وإشرافه لبحثنا البسيط .

وأخص بالشكر كذالك إلى الأخوين الكريمين الذين أعطونا عون المساعدة

– غاني سعيد

–بن دنيدينة اسماعيل

والى كل من له الفضل فينا من بعيد وقريب

الملكية العقارية ثروة لا تزول ، وهي من أهم ركائز الاقتصاد في أي مجتمع أيا كان نظامه ، حيث يعتبر محور كل سياسية تنموية في الدولة ، فهي من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد القوانين والمراسيم والأوامر التي صدرت بشأنها كما يعتبر العقار أساس الاستقرار من جهة ومصدر الصراعات والنزاعات بينهم من جهة أخرى ، مما جعل المشرع يهتم بموضوع الملكية العقارية وينظمها بعدة نصوص قانونية تهدف كلها إلى تنظيم إجراءات الحصول عليها وحمايتها وما يتولد عليها من حقوق تتمثل في حق الملكية بوجه عام في المادة 674 من القانون المدني على أن " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة "[1]

أما عن التعريف بالملكية العقارية بوجه خاص فنجد نص المادة 27 من القانون المتضمن التوجيه العقاري التي تنص " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها" [2]

فالملكية العقارية تخول السلطة المباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها ، أما عن الأصناف الموجودة في الأملاك العقارية فهي ثلاثة أصناف قانونية : الأملاك الوطنية ،الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية، وهذا ما تضمنته المادة23 من نفس القانون[1] ومن خلال هذه النصوص القانونية نجد المشرع الجزائري أنه حول الملكية إلى حق مقيد بأداء وظيفة اجتماعية و ركيزة أساسية والتي تعتمد عليها الدول في توجهاتها السياسية لما لها من اثر بالغ في صناعة القرار وخلق الثروة ، وفي هذا الصدد نجد للعقار قيمة و اعتبار

1 -الامر رقم 75 – 85 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية، عدد 78 ، صادرة بتاريخ 1975/09/30 ، معدل ومتمم.

[2]-القانون رقم 90-25- مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 صادر في 1990/11/18 قانون متمم.

والذي يشكل محلا للملكية فأصبح الناس يتهافتون عليه بالطرق المشروعة وحتى الغير مشروعة .

وأمام كثرة النزاعات والإشكاليات المثارة حول الملكية العقارية، والتي لا يخلو جداول المحكمة منها بمختلف الجرائم وتنوعها ، وكذا أمام تعدد النصوص القانونية المنظمة والمتعلقة بالعقار والذي يعكس انعدام بروز سياسة عقارية واضحة لدى المشرع الجزائري ، إلا أنه تعتبر المادة 386 من قانون العقوبات[2] المرجع والمبدأ العام لدراسة جرائم التعدي على الملكية العقارية وتبقى الجرائم الواقعة على هذا الأخير كثيرة ومتنوعة سواء تعلق الأمر بالجرائم التي تمس العقار في حد ذاته أو تلك التي تمس بمالكه .

وعليه أصبحت هذه الظاهرة تستدعي الاهتمام بدراستها وإجراء بحوث حولها لما لها من أهمية كبيرة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية داخل المجتمعات ، وهذا ما دفعنا لاختيار موضوع الذي يتجلى في عدة أسباب من بينها :

- كثرة النزاعات والمشاكل الموجودة في مجتمعنا والذي يكون محل نزاعها العقارات .
- هذا الموضوع من القضايا المعاصرة التي تتطلب الدراسة والتوضيح
- معرفة ودراسة النصوص القانونية المتعلقة بالأملاك العقارية تفيدنا في عدم الوقوع في جريمة التعدي على الأملاك العقارية وان كانت تابعة للأملاك الوطنية
- كثرة القضايا المتعلقة بمسالة التعدي على الملكية العقارية على مستوى المحاكم.

وخلال البحث في الموضوع واجهتنا بعض الصعوبات منها :

- صعوبة استيعاب كافة الوثائق لكثرة المراجع وتشابك النصوص التشريعية بحيث أن كل نص يحيلك لنص قانوني أخر ، يجعل مهمة الاعتماد عليه أمرا مجهدا .

---

[1] - نفس المرجع السابق.

[2] الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 ، صادر بتاريخ 1966/06/11 ، معدل ومتمم.

- شساعة الموضوع مما أدى إلى صعوبة الإلمام بكل عناصره وكذا تنوع وكثرة الجرائم إذا يمكن لكل جريمة أن تدرج كعنوان لمذكرة .

- قلة الوقت الناتج عن صعوبة التوفيق بين المسار الدراسي والعملي العائلي.

وبناءا على ما تقدم يمكن في هذا الإطار طرح الإشكالية التالية:

- مامدى ممارسة الحماية القانونية على الملكية العقارية ؟

- مامدى توفيق المشرع الجزائري في تحقيق حماية التعدي على الملكية العقارية ؟

- فيما تتمثل الحماية القانونية للجرائم الواقعة على الملكية العقارية ؟

ويمكن تحديد إشكالية الموضوع وحصرها في جانب يسهل من خلاله دراستنا له ، وهي كالتالي :

- ماهي الآليات التي نظمها المشرع الجزائري لحماية ملكية العقارية؟

طبيعة الموضوع تفرض علينا نوعية المنهج الواجب إتباعه،ودراستنا بموضوع حماية الملكية العقارية يعتمد على تحليل النصوص بعد عرضها ومناقشتها، لذلك كان المنهج المتبع هو المنهج الوصفي والتحليلي وهو من أفضل المناهج كونه يعتمد على القراءة التحليلية والتفسيرية للنصوص المعنية بالدراسة ، كما أن مادة التحليل تكون جاهزة في طيات النصوص نفسها .

ولأجل هذا ارتأينا إتباع خطة ثنائية مشكلة من فصلين نعالج فيها الأرضية ومحل الجريمة التعدي على الملكية العقارية بعنوان :

جريمة التعدي على الملكية العقارية (الفصل الأول)

ثم نركز على دراسة بعض الجرائم التي تقع على الملكية العقارية بعنوان :

التشريعات والقوانين المكرسة لحماية الأملاك العقارية (الفصل الثاني)

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية ، لذا يحوز في هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليها وترقيتها سواء كانت الملكية عامة أو خاصة ، ويتضح هذا من خلال مجموعة القوانين التي تنضم الملكية العقارية.

فنجد الارتفاع المستمر للعدد السكاني الذي شهدته بلادنا ، ومع تزايد حركة النزوح الى المدن وتمركز الأغلبية في الأوساط المزدهرة اقتصاديا حيث وفرة فرص العمل ، وسهولة الموصلات وتنوع مجالات التعليم وتعدد أماكن استشفاء والنوادي الرياضية والمحلات التجارية والترفيهية وسواها فنشأت الحاجة الى تنظيم الملكية العقارية التي تشكل حجر الزاوية في التقدم والازدهار لتصبح أكثر ملائمة مع الكثافة السكانية .

ونظرا لأهميتها فالمشرع الجزائري أعطى لها حماية خاصة وذلك من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات لكن استقراء هذه الأخيرة نجد عدم تحديد الحماية القانونية المقررة هل العقار بطبيعته ؟ أم العقار بالتخصيص ؟

انقسم الفقه القانوني في هذه المسالة إلى رأيين ، فالأول يرى بأن تكون الحماية للعقارات بالتخصيص كونها منقولات في الأصل يسهل انتزاعها مالكها عكس العقارات بطبيعتها التي لا يمكن نزعها نظرا لطبيعتها الخاصة [1]

بينما الرأي الثاني يرى بأن الحماية المقصودة في المادة 386 السالفة الذكر تتعلق بالعقار بطبيعته أي الأشياء الثابتة مثل المباني والطرقات ....، ليس فقط الأموال المنقولة [2]

وبالرجوع الى المواد 17 ،18 و 52 من دستور 1989 [3] نجد المشروع الجزائري قام بتقسيم الأملاك العقارية لثلاثة أصناف هم الملكية الوطنية ، الملكية الخاصة والملكية الوقفية .

---

[1] زوبور ياسين ، التعدي على الملكية العقارية ، منتدى الجلفة لكل الجزائريين والعرب ، نقلا عن الموقع الالكتروني www.djelfa htt // . info
تم الاطلاع عليه يوم 2018/04/21 على الساعة 20:49 .

[2] التيجاني فاتح محمد ، مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية ، المجلة القضائية ، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الأول سنة 2002 ، ص 53 .

[3] دستور 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89 -18 ، المؤرخ في 1989/02/28 ،يتعلق بنص تعديل دستور ، الجريدة الرسمية عدد 09 ، الصادرة في 1989/03/01 معدل ومتمم .

ثم جاء القانون المتمم التوجيه العقاري الذي صادق ان صح التعبير على هذا التصنيف للمادة 23 منه [1]

وبالتالي نعالج هذا الفصل وتقسيمه إلى ثلاثة مباحث حسب أنواع هذه التصنيفات:

المبحث الأول : بالنسبة للملكية العقارية الخاصة.

المبحث الثاني: بالنسبة للملكية العقارية الوطنية.

المبحث الثالث : بالنسبة للملكية العقارية الوقفية.

[1] القانون رقم 90 - 25 المرجع السابق.

المبحث الأول : بالنسبة للملكية العقارية الخاصة

الحق ميزة أو قدرة يقررها القانون ويحميها لشخص معين على شخص أخر أو على شئ معين سواء كان منقول أو عقار.

فالعقارات الخاصة من الحقوق الطبيعية المخولة للإنسان ويقصد بها كل عقار يملكه الفرد بموجب سند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو يكون في حيازته بطريقة مشروعة وبما أن موضوعنا ينصب حول جريمة التعدي على الملكية العقارية ومنه:

فهل الحماية تقتصر على مالك العقار بسند رسمي أم أنها تمتد لتشمل الحيازة المشروعة ؟

ومن هذا التساؤل نعالج مبحثنا بتقسيمه إلى مطلبين :

المطلب الأول : الملكية العقارية بوجه عام .

المطلب الثاني : الحيازة في العقار بوجه خاص .

المطلب الأول : الملكية العقارية الخاصة بوجه عام :

تصنف الأشياء بحكم ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات فالأملاك العقارية الخاصة هي تلك العقارات المملوكة للأفراد سواء كانوا طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات والشركات .

وأحيانا تكون الملكية العقارية غير حقيقية أي لا تستند الى سند رسمي مشهر لدى المحتفظة العقارية وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها أين تقتضي ما يلي :

" تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية أن يكون مملوكا للغير ومن ثم فان قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، يكونوا قد أخطؤو في تطبيق القانون " [1]

ولمزيد من الدراسة حول الملكية العقارية الخاصة بوجه عام قمنا بتقسيم المطلب الى فرعين اثنين :

[1] قرار المحكمة العليا غرفة الجنح والمخالفات ، ملف ، رقم 75919، صادر بتاريخ 1991/11/05 المجلة القضائية عدد01 ، سنة 1993 ص 214 .

الفرع الأول : مفهوم الملكية العقارية

حتى يتم معرفة مفهوم الملكية العقارية باعتبارها مصطلح مركب من لفضتين الملكية والعقار ، يستدعى الأمر تعرف كل منهما على حدا الملكية ثم العقار .

أولا : تعريف الملكية :

وردت بشأن الملكية تعار يف لغوية وأخرى فقهية :

1 -**تعريف الملكية في اللغة:** اسم الملك أو التمليك ، فهي من ملكه، يملكه، ملكية خاصة : ما يملكه الإنسان ، ويتصرف فيه [1]

2 -**تعريف الملكية في الفقه القانوني** : عرف عبد الرزاق أحمد السنهوري الملكية كما يلي :" حق الاستئثار بالشئ باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون" [2]

كما عرفها فقهاء آخرون كما يلي " حق بمقتضاه يوضع شيء تحث إرادة شخص يكون له دون غيره أن يستغله ويتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون . " [3]

3 -**التعريف القانوني للملكية:** عرف المشرع الجزائري الملكية بموجب المادة 674 من القانون المدني من خلال ذكر عناصرها كما يلي :" الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة "

ثانيا : تعريف العقار :

1 -**العقار لغة** : جمع عقارات هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار ، والعقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى ريعا [4]

---

[1] محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، د.ط ن مكتبة لبان، 1986 ،ص 264.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني : حق الملكية ، الجزء لثامن ، الطبعة الثالثة ، منشورات حلبية الحقوقية ، لبنان ، 2008 ص 493 .

[3] محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني : الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق – حق الملكية بوجه عام – د.ط ، نشأة المعارف ، مصر ، 2005 ،ص 246.

[4] محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مرجع سبق ذكره ص 162 .

2 -**العقار في الفقه القانوني :** يقصد به كل شيء ثابت ومستقر بموضوع محدد وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من أبنية وكل ما يشيد فوقها مادام ثابتا ، كما يشمل العقار ما تحت الأرض وتدخل في موضوع الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها [1]

كما يقصد أيضا بالعقار " الشيء الثابت والمستقر في مكانه غير قابل للنقل من مكان إلى أخر دون تلف " [2]

ومنه فالعقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقها أو بصنع صانع ، إذا لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل [3]

3 -**تعريف العقار قانونا :** عرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني [4] كما يلي " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار ، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول "

كما أورد المشرع تعريف خاص في القانون المتضمن التوجيه العقاري [5] بموجب المادة 27 منه على ما يلي :" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها "

ويستخلص من هذه المادة ، أن الملكية العقارية الخاصة هو سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري بحث يحول له سلطة التصرف عينيا ومنفعة استغلال [6]

[1] إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتا القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية ، الطبعة الثامنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005، ص 261 ، 262 .

[2] محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، د ط ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1985 ، ص 206.

[3] أمر رقم 75-58 مؤرخ في 16 سبتمبر 1975 يتضمن ق ، م مرجع سابق .

[4] أمر رقم 75-58 مؤرخ في 16 سبتمبر 1975 يتضمن ق ، م مرجع سابق.

[5] قانون رقم90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن ت، ع مرجع سابق .

[6] خواد جية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2008 ص 23 .

الفرع الثاني : أنواع الملكية العقارية : بالرجوع إلى صلب موضوعنا الذي يدرس مجال جريمة التعدي على الملكية وبالتالي وجوب الحماية لها في جميع أنواعها التامة ، المجزئة ، المشاعة والملكية المشتركة .

- **أولا : الملكية العقارية التامة** ويقصد بها الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال ، حق الاستغلال ، وحق التصرف [1]
- **ثانيا :الملكية العقارية المجزئة** هي الملكية التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص أخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة المكتسبة أو الالتصاق[2]
- **ثالثا : الملكية العقارية المشاعة** إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم يقال للمالك أنه شائع أي لكل واحد منهم مالك الشيوع
- **رابعا : الملكية العقارية المشتركة** هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين ، كالأجزاء المشتركة في العقارات ت ، غير مبنية لاسيما العمارات الجماعية[3]

[1] زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والتوزيع ، الجزائر ، 2004 ص 13.
[2] حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002 ص 77، 78 .
[3] حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، 2002 ص 15.

المطلب الثاني : الحيازة في العقار بوجه خاص

كما درسنا في المطلب الأول في إمكانية حدوث التعدي على الملكية العقارية والتي يستند مالكها للوثائق الرسمية فحسب بل يكون التعدي على المالك الفعلي وهذا ما يتجلى في بعض تفسيرات قرارات المحكمة العليا حيث أن " المشرع لا يقصد بعبارة : المملوك للغير (في المادة 386 من ق، ع) الملكية الحقيقية العقارية فحسب ، وإنما يقصد بها الملكية الفعلية ولذا ينبغي أن تأخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية فقط بل يتعداها إلى الحيازة القانونية " [1]

ونظرا الأهمية الكبيرة التي عالجها المشرع باعتبارها الملكية الظاهرة سنتناول مفهوم ، أركان وشروط الحيازة في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : مفهوم الحيازة :

لم يتضمن القانون المدني ولا غير تعريفها للحيازة ، فعرفها الفقه والقضاء عل نأنها واقعة مادية يترتب عليها القانون أثر هو كسب الملكية طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني ، ضف إلى ذلك فهي السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيا م شخص بالأعمال القانونية ، على شئ تجوز حيازته كالعقار بجميع أنواعه ذلك بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذى كان هذا الشخص مالكا لهذا الشئ أو غير مالك له [2]

وبالتالي فهو وضع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شئ يجوز التعامل فيه أو يستعمل حقا فيه أو يستعمل حقا من الحقوق ، والسيطرة الفعلية على هذا الحق تكون عن طريق الأعمال المادية التي يقوم بها الشخص [3]

الفرع الثاني : أركان وشروط صحة الحيازة

أولا : أركان الحيازة : للحيازة ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي إذ أن لا قيام للحيازة بدونها وتبعا لهما تتنوع صور الحيازة لتتخذ صورة الحيازة القانونية بتوفر الركنين إضافة إلى جميع الشروط المطلوبة قانونا ،أو الحيازة العرضية التي يتخلف فيها الركن المعنوي .

---

[1] بوسقية أحسن، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، منشورات بيرتي ن 2006 ، ص 179.

[2] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، فرع قانون الخاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2013 ص 19 .

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 785.

1 **الركن المادي** : عرفه الفقه على أنه مجموعة من الأعمال التي باشرها صاحي الحق على الشئ ، كإحراز بالاستئثار به ماديا واستعماله والانتفاع به طبقا لما تسمح به طبيعة الشئ [1] وفي صدد أخر يقوم العنصر المادي في الحيازة على رابطة فعلية تربط الحائز بالشئ المحاز تتمثل في قيامه بأعمال مادية يخولها حق من حقوق الملكية على الشئ المحاز وتكون هذه مماثلة للأعمال التي يقوم بها صاحب الحق العيني عليه [2]

وتكون الأعمال المادية كافية لقيام الركن المادي كالسكن والزراعة ، أما إذا الشخص الحائز يقوم بأعمال قانونية كالتأجير ، فلا يكفي ذلك لقيام الركن المادي لأن العمل القانوني وحده لا يفيد السيطرة الفعلية على الشئ بل يجب أن يكون مصحوبا بعمل مادي [3]

2 – **الركن المعنوي** : وهو العنصر الجوهري في الحيازة وعليه إذا انعدمت النية فلا تقوم الحيازة القانونية [4] وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه" حيث أن الحائز العرضي وهو كل شخص انتقلت اله من الحائز السيطرة المادية على الشئ يباشرها باسم الحائز ولحسابه وذلك بموجب عقد كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والمستعير وصاحب حق الانتفاع والدائن المرتهن رهن حيازي وغيرهم ممن يرتبطون بعقد من الحائز ، لذا فان قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما عندما رفضوا اعتماد الحيازة لأنها عرضية " [5]

ثانيا :شروط صحة الحيازة :

لكي تنتج الحيازة أثر قانوني وتكون سببا لكسب ملكية بالتقادم ومنه تكريس لها الحماية القانونية عن طريق رفع دعاوى الحيازة ، وجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط :

1 –أن تكون الحيازة هادئة : أي استعمال الشئ والانتفاع به دون إكراه ، أو اللجوء إلى العنف والقوة أو عن طريق استعمال طرق احتيالية [6] إضافة إلى أن لا تكون محل اعتراض أو منازعة

---

[1] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، مرجع سابق ، ص 17.

[2] مصطفى مجرى هرجه ، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات دار محمود للنشر والطباعة ، القاهرة، 2007 ، ص، 154.

[3] مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف الإسكندرية ، 2000 ،ص ، 275.

[4] قادري نادية ، النطاق القانون للحيازة في قانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009، ص 22

[5] قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم :40184 ، صادر بتاريخ 1987/07/01، المجلة القضائية ، عدد 04 سنة 1990 ، ص 18

[6] الأمين محمد علي ، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 1993 ، ص 59 .

من طرف الغير ، وقت وضع اليد على العقار ودون انقطاع ، فالإكراه الذي يعتد به هو الذي يكون وقت وقوعه مصاحبا لبدء الحيازة المؤدية إليها [1]

2 -أن تكون الحيازة ظاهرة : أي مباشرة الحائز لحيازته في علانية ، وعلى مرأى ومسمع من الناس حتى وان كان على مشهد من المالك أو صاحب الحق ، وبهذه الطريقة يعلن بأن الشئ الثابت في حيازته هو ملك له [2] وأن تكون ظاهرة وعلنية ، لان من يحوز الحق يجب أن يستعمله كما لو كان هو صاحبه ، أما إذا أخفاها الحائز عن المالك أو صاحب الحق ، كانت الحيازة مستوية بعيب الخفاء[3]

3 -أن تكون الحيازة واضحة : اذا كانت الأعمال المكونة للحيازة ليست في غاية الوضوح لا تكشف عن نية التملك لدى الحائز وبالتالي لا يتضح للغير إذا كان يباشر سلطته على العقار ولحسابه أو أنه يباشرها لحساب غيره [4] ، وهذا العيب ينصب على الركن المعنوي للحيازة ، إذا أنه لا يكفي أن يكون لدى الحائز نية التملك واعتبار نفسه صاحب حق لكي تكون حيازته صحيحة وخالية من اللبس والغموض ، بل يجب أن تكون الظروف قاطعة الدالة على انصراف نية الحائز إلى حيازة العقار لحسابه [5]

4 -أن تكون الحيازة مستمرة : لم يرد شرط الاستمرار في المادة 808 من القانون المدني [6] بل أشير إليه ضمن أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن "... وكانت حيازته هادئة مستمرة لا يشوبها شائبة ..." [1]

---

1 خيرة حسن ، الحقوق العينية الأصلية " أحكامها ومصادرها " ، الطبعة الرابعة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1995، ص457.

[2] عدلي أمير خالد ،، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، 1992 ،ص60.

3 رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة ، الطبعة الثانية ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، د.ب. ن ، 2005 ص 25.

[4] نفس المرجع السابق ، ص 177.

[5] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ص 25.

[6] الأمر رقم 75-58 مؤرخ بتاريخ 09/26/ 1975 يتضمن ق . م ، مرجع سابق.

ويقصد بالاستمرار ممارسة الأعمال ألازمة للركن المادي للحيازة من قبل الحائز بطريقة منضمة دون انقطاع وبما يناسب مع طبيعة الحق المحاز والاستخدام المخصص لها ، فيستعمل الحائز الشيء في كل وقت دعت الحاجة إليه وعلى نفس المنوال الذي يستعمل في هال مالك ملكه عادة ، فإذا مضى بين العمل والأخر فترة طويلة من الزمن لم يستعمل فيه الحائز العقار فتكون الحيازة متقطعة [2]

فإذا استوفت الحيازة لجميع هذه الشروط بالإضافة إلى الركنين المادي والمعنوي يكون لها أثر قانوني في حالة التعدي عليها وبالتالي تكون جدير ة بالحماية المقرر قانونا ، أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو الغير منقول بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير ة، تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصريها المادي والمعنوي وغير غامضة خالية من العيوب مستندة إلى سبب صحيح ومن ثم القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقا خاطئا للقانون [3]

1 قانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 2008/04/25 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الجريدة الرسمية ، عدد 21 ، الصادرة في 2008/04/23 .

[2] رمضان جمال كمال ، المرجع السابق ، 154 .

3 قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية ، ملف رقم 40187 ، صادر بتاريخ 1987/07/01 ن المجلة القضائية عدد 04 ، سنة 1990، ص .20

المبحث الثاني : بالنسبة للملكية العقارية الوطنية

بالرجوع إلى قانون90- 25 المتضمن التوجيه العقاري [1] والذي نص على ازدواجية الأملاك الوطنية (عمومية وخاصة) ثم صدر قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية [2] ليضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية وكذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة على صنفي الملكية العقارية الوطنية [3]

ومن خلال هذا التقديم ندرس هذا المبحث بتقسيمه إلى مطلبين :

المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية الوطنية

المطلب الثاني : أصناف الملكية العقارية الوطنية

المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية

نصت المادة 18 من دستور 1996على أن "الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية والبلدية ، يتم تسيير الأملاك طبقا للقانون ".[4]

وما يتبين من هذه المادة أن الملكية الوطنية تشمل على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون من الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، الولاية ، البلدية .[5]

ومن هنا نستنتج أن المادة المذكورة أعلاه اكتفت بذكر تكوين الأملاك الوطنية وصنفتها الأملاك وطنية عمومية وأخرى خاصة دون إعطاء لمفهومها

---

[1] القانون رقم 90-25 المتضمن ت . ع، المؤرخ في 1990/11/18 ، المرجع السابق .

[2] قانون رقم: 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 الصادر في 1990/12/02 ، معدل ومتمم.

[3] أدار كاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ص 27.

[4] دستور 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-438، مؤرخ في 1996/12/07 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في الاستفتاء 1996/01/18 ،الجريدة الرسمية، عدد76 ، صادر بتاريخ 1996/12/08 ، معدل و متمم .

[5] زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص 17 .

المطلب الثاني : أصناف الملكية العقارية الوطنية

بالرجوع إلى المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية السالف ذكرها نجد ان المشرع قام بتصنيف الأملاك الوطنية إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة هذا ،أما من جانب التفرقة فنقوم بذكر المعايير الأساسية لها

- الفرع الأول : الملكية الوطنية العمومية .
- الفرع الثاني : الملكية الوطنية الخاصة .
- الفرع الثالث : معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة .

الفرع الأول الملكية الوطنية العمومية :

عرف الفقه الملكية الوطنية العمومية على أنها مجموعة الممتلكات والحقوق العقارية المنقولة والتي تحكمها الدولة وتكون غير قابلة للتملك الخاص ولا يمكن الحجز عليها وغير ممكن كسبها عن طريق التقادم المكسب والمنصوص في القانون المدني [1] هذه من جهة ومن جهة أخرى نصت المادة 12 ومن نفس القانون على أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفع عام شريطة أن تتكيف في هذه الحالة بجكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطبقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق "

والأملاك الوطنية العامة بدورها تنقسم الى قسمين أملاك عمومية اصطناعية وأخرى طبيعية، وهذا مابينته المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية .

<u>أولا</u> : الملكية الوطنية العمومية الطبيعية :

عددتها المادة 15 من هذا القانون وهي تتكون خصوصا بفعل الطبعة[2] وتشمل الأملاك البحرية ، الثروات الطبيعية السطحية والجوفية والمحروقات ... الخ

[1] حسن رابح ، خلوة ايهاب ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في ضل دستور 1989 ، د.د.ن ، الجزائر 1996 ، ص 05 .

[2] علوي عمار،الملكية والنظم العقاري في الجزائر ، الطبعة الرابعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ،ص 120.

ثانيا:الملكية الوطنية العمومية الاصطناعية :

عددتها المادة 16 من نفس القانون والتي تتكون خصوصا بفعل الانسان[1] وتشمل الموانئ ، السكك الحديدية والمطارات المدنية والعسكرية وغيرها مما ذكرتها المادة 16 من قانون الاملاك الوطنية .

الفرع الثاني: الملكية الوطنية الخاصة :

فهي الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي ، فإنها تخضع في غالب الأحيان لأحكام القانون الخاص يكون أن هذه الأملاك تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية

بالرجوع الى المادتين 38 و 58 من قانون الأملاك الوطنية نجد أنها بيت تكوين الأملاك الوطنية الخاصة ، والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص ، تنطبق عن الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها [2]

ومنه نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة، مكونة من أملاك خاصة بالدول وأملاك خاصة بالجماعات المحلية ، وتجدر الإشارة أن الأملاك الخاصة بالجماعات المحلية تماثل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، باستثناء الأملاك التي تتأثر بها الدولة دون غيرها (الأملاك العسكرية ، الأملاك الشاغرة ...)

ونصت المادة 38 من نفس القانون على مايلي :

" تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون وطرق الاقتناء او انجاز الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية بمختلف أنواعها ..."

ومنه فالأملاك الوطنية الخاصة مكونة من الأملاك التابعة للدولة و الولاية و البلدية

[1] حمدي باشاعمر ،نقل الملكية العقارية ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 21.

[2] نفس المرجع ، ص 21.

الفرع الثالث : معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة :

أولا: معايير عدم قابلية لأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص :

لايمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها وغرضها فهي غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتساب حق عليها بالتقادم ولا التنازل عنها كونها مخصصة للمنفعة العامة [1]

ثانيا: معيار الغاية التي يؤديها المال العام :

يقوم هذا المعيار على أساس الغاية أو العمل فإذا كانت الأموال مخصصة لغاية تحقيق المصلحة العامة أو المرفق العام فانه يجوز للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة ومن ثم يكون القانون الواجب التطبيق هو القانون الإداري باعتباره أن هذه الأموال تدخل ضمن المليكة العمومية[2]

ومن خلال هذين المعياريين نجد تطبيقهما في نص المادة 03 من قانون الأملاك والتي تنص على أن " تطبقا للمادة 12 من هذا القانون يتمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لايمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "

[1] مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ،ص 47.

[2] أدرار كاهنة ،تركي يسرية ، المرجع السابق ،ص 29 .

المبحث الثالث : بالنسبة للمليكة العقارية الوقفية :

الوقف نظام قانويني قائم بذاته يستمد أصله من الشريعة الإسلامية فالجزائر تعد من البلدان التي تملك ثروة هائلة من الأملاك الوقفية وتحتل هذه الأخيرة مكانة هامة حيث تشكل صنف من أصناف الملكية بالرغم أن الأصل في المال قابل للتداول بمختلف التصرفات و المعاملات غير ان هذا النوع من الأموال يعتبر على سبيل الاستثناء وال يجوز التصرف فيه [1]
وبالرجوع الى نص المادة 52 من دستور 1989 [2] لنجد المشرع كرس هذا المبدأ أو الصنف وأعترف بوجود الأصول الوقفية ، إضافة إلى صدور قانون الأوقاف [3]سنة 1991 والذي يحدد كيفية تنظيم هذا الأخير.

ولمزيد من دراسة هذا الصنف من الأملاك نقسم مبحثنا هذا الى مطلبين الأول مفهوم الأملاك العقارية الوقفية والثاني أركان وشروحا الملكية الوقفية

المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوقفية

تعتبر الأملاك الوقفية صنف مغاير ومستثنى عن الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الخاصة لذا سنتطرق لتعريفها ثم نذكر أنواعها

الفرع الأول :تعريف الوقف :

عرف كثير من فقهاء الشريعة و القانون بأنه " منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الانتقاء بها مع بقاء أصلها وجعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداء أو انتهاء "[4]
أما الناحية القانونية في تعريف الوقف نصت المادة 213 من قانون الأسرة [5] على أنه "حسب المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصرف "

---

[1] أدراركاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ، ص 34.

[2] دستور،1989 ، المؤرخ 1989/02/28 ، المرجع السابق.

[3] قانون رقم 91 –10 ، مؤرخ في 27 / 04 /1991 ، يتعلق بالأوقاف ، جريدة الرسمية ، عدد 21 صادرة بتاريخ 1991/05/08 ، معدل ومتمم.

[4] الامام أبو زهرة محمد ، محاضرات في الوقف ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ،1989 ، ص07

[5] القانون رقم 84–11 ،المؤرخ في 1984/06/09 يتضمن قانون الأسرة ، ج ر ،عدد24 ، صادرة في 1980/06/12 ، معدل ومتمم .

أما المادة 31 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[1] والتي تنص على أن " الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجع التمتع بها دائم تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرأنية سواء كن هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعنيهم المالك ... "

في حين نصت المادة 03 من قانون الأوقاف بأن " الوقف هو حبس العين عن المتملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير

ومايتبين من التعريفات السابقة أم الوقف هو حبس العين عن التملك و منع التصرف عليه بصفة مطلقة وصرف منفعته من المالك الأصلي الى جهة من الجهات التي يبرزها ، ول يمكن ابطاله مادام مؤسس على أحكام الفقه الإسلامي [2] ويكون محل الوقف منقولا أو عقارا وعلى سبيل التأبيد

الفرع الثاني : أنواع الوقف

ينقسم الوقف إلى نوعين عام وخاص وهذا راجع حسب نية الواقف ، فإذا كان الوقف لجهات خيرة فتكون بصدد وقف عام أما اذا كان الوقف للأهل والذرية فهذا الوقف يعتبر وقف خاص وبالرجوع إلى نص المادة 06 من قانون الأوقاف نجد أنها نصت على هذين النوعين من الوقف حيث تنص : " الوقف نوعان ، عام وخاص ..."

أولا : الوقف العام :

بالرجوع الى نص المادة 06 فقرة 02 من نفس القانون تنص على أن الوقف العام هو ماحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه في المساهمة على سبيل الخيرات وهو قسمان ، قسم يحدد عليه مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الحيز الا اذا استنفذ، وقسم لايعرف فيه وجه الحيز الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات.

[1] قانون 90-25 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري ، المرجع السابق.

[2] رامول خالد ، الاطار القانوني والتنظيمي لاملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة للطابعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004 ، ص 73.

وبالتالي نظم المشرع الوقف العام وحدد له مجموعة من الأملاك كأماكن العبادة والجمعيات والمؤسسات الخيرية مقارنة بالوقف الخاص الذي لم يحضى بنفس الأهلية من هذا الاخير .

ثانيا : *الوقف الخاص :*

حسب الواقف على عقبته من ذكور و الإناث أو على أشخاص معنيين ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم [1]

ونشير الى التعديل الذي ادرجه المشرع على هذا الأخير بالقانون رقم 02-10 الذي تم بموجبه الغاء المواد المنظمة للوقف الخاص في مادته الأولى[2] والتي تنص : " يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الاملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط و الكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها .

يخضع الوقف الخاص للاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها "

المطلب الثاني: أركان وشروط الوقف :

لكي يكون الوقف صحيحا ومعتدا به من جهة وتري عليه جرائم التحري من جهة أخرى وبالتالي تقرر له حماية قانونية في مواجهة الغير وجب توافر مجموعة من الأركان والشروط

الفرع الأول : أركان الوقف :

بالرجوع إلى نص المادة 09 من قانون الأوقاف نجد إنها ذكرت أربع أركان وهي :

أولا الواقف : هو المالك المنشئ للوقف بمحض إرادته والذي جعل ملكيته من بعده غير مملوكة لأحد قاصدا إنشاء حقوق عينية عليها للمستخدمين وخاضعا في تنظيمه لأحكام

ثانيا : محل الوقف :أي المال الموقوف أو العين المحبوسة التي ينصب عليها الوقف اذا لايصح أن ينعقد العقد بدون محل الوقف[3]

ثالثا : صيغة الوقف : وهو الإيجاب الصادر عن الواقف المعبرة عن إرادته في إنشاء الوقف سواء كان بالكتابة اللفظ أو الاشارة ، حيث حددت المادة 12 من قانون الأوقاف عن هذه الصيغة بنصها : << تكون صيغة الوقف بالفظ أو الكتابة أو الاشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مرعاة أحكام المادة 2 أعلاه >>

---

[1] زروقي ليلى ، حمدي باشاعمر ، المرجع السابق ، ص 16.

[2] قانون 02-10 ، مؤرخ في 2002/12/14 يعدل ويتمم قانون الأوقاف ، الجريدة الرسمية ، عدد 83 ، صادرة بتاريخ 2002/12/15 ، معدل ومتمم.

[3] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ،ص 40.

رابعا : الموقوف عليه : أي الجهة التي ترصدها العين الموقوفة للانتقاع بها والتي يحددها الواقف في العقد ، وهذا مانصت عليه المادة 13 من نفس القانون صراحة << الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا معلوما طبيعيا او معنويا >>

الفرع الثاني : شروط الوقف :

وهذه الشروط تكون في كل من الأركان الأربعة كما يلي :

أولا : شروط في الواقف : يشترط في الواقف أن يكون مالكا للعين المراد وقفعها ملكا مطلقا وأن يكون ممن يصح تصرفه في ماله، وهذا ماجاءت به نص المادة 10 من نفس القانون [1] يشترط في الواقف لكي يكون الواقف

1- أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا

2- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجوز عليه لنفسه أو دين

ثانيا : شروط في محل الوقف :

يشترط ليكون الوقف صحيحا أن يقع على مال معلوم ، محدد الأوصاف ومعينا تعيينا تاما بحيث يمكن التعرف عليه دون نزاع وغير مخالف للتشريع والآداب العامة وهذا ماأكدته المادة 11 من نفس القانون " يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة

ويجب إن يكون محل الوقف معلوما محددا ومشروعا ، ويصح وقف المال المشاع ، وفي هذه الحالة تتعين القسمة "

ثالثا: شروط في صيغة الوقف :

يجب أن تكون صيغة الوقف واضحة لا تدع أي مجال للشك ولا على التأقيت لكي لا تصتدم بشرط باطل أو متعارض مع أحكام الشريعة الاسلامية [2]

رابعا: شروط في الموقوف عليه :

يجب أن يكون معلوما ومعينا وقت انعقاد العقد وأن لايشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية هذا ما اشترطته المادة 13 من نفس القانون

[1] قانون رقم 91-10 ، المتضمن قانون الاوقاف ، المرجع السابق.

[2] الامام أبو زهرة محمد ، المرجع السابق ، ص 65.

الأصل أن كل مساس يدق المليكة يحول لصاحب الحق للجوء الى جهات القضاء المدني لدرء الاعتداء والحكم بالتعويض اذا اقتصر الأمر ذالك ، لكن استثناءا من هذ المبدأ ، قرر المشرع منح حماية الملكية العقارية في القضاء الجزافي ، والغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية من أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب ، بالنص على عقوبات جزائية تردع كل جاني.

ومن خلال التشريعات العقابية ، يتضح أن المشرع حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية في جريمة واحدة ورد النص عليها في قانون العقوبات حيث يشترط أن يتوفر في الفعل جملة من العناصر لقيام هذه الجريمة ، ونظرا لعدم وجود نظرة موحدة لمحتوى المادة من طرف القضاة ، لجأت المحكمة العليا إلى توضيح مدلولها من خلال القرارات الصادرة منها ، ليعتبر موقفها لاحقا مرجعا في حالة المتابعة القضائية ، ويتعلق الأمر بالمادة 386 من قانون العقوبات [1] حيث تنص على مايلي " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج الى 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذالك خلسة أو بطريق التدليس ..."

ومن خلال العبارات الواردة في هذه المادة نذكر أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية المتمثلة في :

*الركن المادي : ويظهر في شكل التصرف أو السلوك الذي قام به الفاعل

*الركن المعنوي : أو مايعرف بالقصد الجنائي هو انصراف ازاءة الجاني الى ارتكاب الفعل المجرم

*الركن اشرعي : أي مبدأ الشرعية حسب المادة الأولى من قانون العقوبات " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون " [2]

ونناقش في هذا الفصل ثلاثة مباحث، الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول)

الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية الوطنية (المبحث الثاني)

الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الأملاك العقارية الوقفية (المبحث الثالث)

[1] أمر رقم 66-156 يتضمن قانون العقوبات المرجع السابق.

[2] المادة الأولى من قانون العقوبات بمقتضى الأمر رقم 66-156 ، المرجع السابق.

المبحث الأول : الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة :

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع وأعقدها ،يظهر ذالك من خلال تعدد القوانين والمراسيم التي صدرت بشأنها وبالنظر للأهمية التي تكتسبها ندرس بعض جرائم التعدي والتي يكون محلها الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الأول : جريمة التعدي على ملك الغير

بالرجوع الى نص المادة 386 من قانون العقوبات المذكورة سابقا وكذالك توفر الأركان العامة والمتمثلة في الركن الشرعي والمادي والمعنوي ، اشترط المشرع أركان خاصة ندرسها في الفرع الموالي

الفرع الأول : عناصر الجريمة :

أولا : انتزاع عقار مملوك للغير:

لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية يجب أن يكون التعدي على عقار وأن يكون هدا العقار مملوكا للغير ويكون هذا التعدي في صورة قيام الفاعل على سلوك العنف وبدون رضى مالك العقار ، بفعل الجاني أو بواسطة شريك ويتفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات ان المراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر او في حيازة الغير حيازة مشروعة وبالتالي لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية الا بانتزاع ملكية او حيازة العقار[1] حيث لايهم الأمر ان كانت ملكية العقار المتعدي عليه لأشخاص طبيعية أو لأشخاص معنوية

ثانيا : ارتكاب الفعل خلسة أو بطرق التدليس :

فالخلسة المنصوص عليها في قانون العقوبات هي لاستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاء اي صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على مال الغير دون علم او رضا صاحب المال او صاحب العقار
ومنه تكون خفية وبعيدا عن أنظار المالك.

[1] خمار الفاضل ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 20.

أما التدليس فيختلف اختلافا كبيرا بين التدليس في القانون الجنائي وبين القانون المدني ففي هذا الأخير يحكم بإبطال العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين ، اما التدليس في القانون الجنائي ذكرته عدة قرارات منها درة من المحكمة العليا وفي هذا الصدد نذكر قرار رقم 279 المؤرخ في 1986/05/13[1] القاضي بمايلي " حيث أن التدليس العنصري المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات ، يعني اعادة شغل ملكية الغير بعد اخلاءها ، وهذا بعد أن تم معاينة ذالك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف المكلف بالتنفيذ "

ومن جهة أخرى نرى القرار رقم 633 152 المؤرخ في 1997/11/05 ينص على نفس مبدأ مفهوم التدليس في قانون العقوبات حيث ينص منطوق القرار كالأتي :

" من المستقر عليه في اجتهاد هذه المحكمة أنه لكي تقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي ويتم تنفذه بتنصيب الطرف المدني في ذالك العقار ويتم عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار و استمراره في التعدي بوجوبه عليه ، وأن القضاء بادانة المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية رغم عدم توافر عناصرها يعد خطأ في تطبيق القانون"[2] ومن خلال هذا القرار يقتضي توافر العناصر التالية :

1- صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار :

هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية من منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهي الخصومة وأن يصنع حدا للنزاع [3]

2-إتمام إجراءات التبليغ :

حيث لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقتضي فيه، يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية بل يجب أن يبلغ هذا الحكم وينفذ

[1] قرار صادر عن المحكمة العليا ، غرفة الجنح والمخالفات ، ملف رقم 179 ، صادر بتاريخ 1986/05/13 ، نقلا عن خطوي مسعود ، الجرائم الواقعةعل العقار الحضري والفلاحي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون الجنائي ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1 ،2014 ص 16.

[2] قرار المحكمة العليا الصادر عن غرفة الجنح و المخالفات ، والوارد بالمجلة القضائية ، عدد خاص ، الجزء الاول ،2002 ص 222 نقلا عن أدرار كاهنة ، تركي يسرية المرجع السابق .

[3] يحيى بكوش ، الأحكام القضائية وصياغتها الفنية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ،1984 ص06.

3-عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها :

فيستبعد مجال التجريم في نظر المحكمة العليا الدخول الغير شرعي الى العقار للمرة الأولى فيعتبر هذه الأخيرة تفسيرها للتدليس مبالغ فيه لا يكفل الحماية الازمة التي أقرتها المادة 386 من قانون العقوبات [1]

االفرع الأول : العقوبة المقررة :

وهي جزاء جنائي يقرره القانون ، ويوقعه القضاء على المجرم وهنا نفرق بين حالة الجريمة البسيطة فتكون العقوبة طبقا للفقرة الأولى من نص المادة 386 من القانون العقوبات الحبس بدلا من 1 إلى خمسة 5 سنوات والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج .

أما حالة الجريمة المقترنة بظرف مشدد فتكون العقوبة ماذكرته الفقرة الثانية من نفس المادة والقانون لتصبح الحبس من سنتين 2 إلى عشر سنوات 10 بغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج.

الفرع الثاني : ظروف التشديد :

نصت عليها لفقرة الثانية- أي السالفة الذكر وهي إذا اقترفت بها الجريمة تضاعف بها العقوبة في الليل ، التهديد ، العنف ، الكسر ، حمل السلاح ، التعدي، تعتبر هذه الظروف مستقلة عن أركان الجريمة لكن متى توافرت أدت إلى تشديد العقوبة دون تغيير الوصف الجنائي للجريمة ، لان الركن شرط لتحقيق الوصف الجزائي ، بينما الظروف المشدد يضاف إلى الجريمة فيشدد عقوبتها [2]

[1] حمدي باشا عمر، مرجع سابق ذكره ، ص 93.

[2] محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم الخاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ،2000، ص33.

المطلب الثاني : جريمة وضع النار في الأماكن المسكونة أو المعدة للسكن :

تنص المادة 395 من قانون العقوبات الفقرة الأولى على أنه : " يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع نارا عمدا في مباني ومساكن أو غرف أو أكشاك لو متنقلة ... وذلك اذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن سواءا كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجنائي "

الفرع الأول : عناصر الجريمة :

تقوم جريمة وضع النار في الأماكن المسكونة أو المعدة للسكن على ثلاثة أركان وهي كالتالي :

أولا : فعل وضع النار :

وضع النار قد يكون بالقاء شرارة أو صب نوع من الزيوت أو الغازات أو المواد سريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها استعمال النار ، ولا عبرة بالوسيلة المستخدمة للإحراق .

ثانيا : نوع الشئ محل الحرق :

يكون محلا لإضرام النار المباني أو المساكن أو الغرف ، أو المخيم أو الأكشاك ... فالمشرع ذكر محل الحرق على سبيل المثال لا الحصر ما نصت عليه المادة 395 من قانون العقوبات [1]"..... على العموم في الأماكن المسكونة ..."

ثالثا : القصد الجنائي: وهو الركن المعنوي لهذه الجريمة وستحقق متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا وعن علم وقصد إحداث الحريق[2].

الفرع الثاني : العقوبة المقررة :

تكيف هذه الجريمة على أنها جناية ويعاقب مرتكبها بالسجن المؤبد ، نظرا لخطورة الفعل الإجرامي ونتائجه التي يمكن أن تؤدي الى القتل .

[1] أمر رمق 66-156 يتضمن قانون العقوبات ، مرجع سابق .

[2] معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب والاتلاف والحريق دار المطبوعات الجامعية القاهرة ، 1989 ، ص 228.

المطلب الثالث : جريمة انتهاك حرمة منزل

يقصد بانتهاك حرمة منزل ، كل دخول بالقوة أو بالتهديد إلى منزل الغير وبغير رضا المالك وهذا فجأة أو بطريقة الخديعة وحتى أن يكون الفاعل قد دخل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل[1]

هذا ما أكدته المادة 295 من قانون العقوبات.

الفرع الأول : عناصر الجريمة:

يستخلص من نص المادة القانون السالف الذكر ثلاثة أركان هي :

أولا: دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن :

ويقصد بالمنزل بالمفهوم العام التي نصت عليه المادة 355 من نفس القانون كما يلي : " يعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معدا للسكن وان لم يكن مسكونا وقت ذلك .

وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى لو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي "

وتخرج من دائرة المنزل أراضي الفضاء ، وكل ما ليس من لواحق المنزل ، ويشترط لتوافره هذا الركن أن يقوم الجاني فعلا بالدخول إلى مسكن مواطن فجأة أو بطريقة الخديعة ، ويعد وسيلة للقيام بفعل إجرامي غالبا ما يكون السرقة [2]

ثانيا :أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن مقيم المنزل :

لا نكون بصدد جريمة التعدي على حرمة منزل إذا كان الدخول من طرف المقيم نفسه فالقيام بالجريمة يجب أن يكون الجاني مرتكب فعل الاعتداء شخصا أجنبيا وغير مرغوب في وجوده .

[1] خمار الفاضل ، مرجع سابق ذكره ،ص 49 .

[2] خطوي مسعود ، المرجع السابق، ص 33.

ثالثا : أن يقترن الدخول بعدم رضا مقيم المنزل :

وهنا نكون بصدد حالة المفاجأة أو الخدعة أو التهديد أو باستعمال العنف

الفرع الثاني : العقوبة المقررة :

وهنا نكون بصدد العقوبة المقررة في حالة الجنحة البسيطة أو المشددة ، فطبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 295 من قانون العقوبات ، يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج أما في حالة التشديد واقتران الفعل بالتهديد أو العنف فان العقوبة تضاعف فتصبح من خمس سنوات الى عشر سنوات وبغرامة من 20000 دج الى 100000 دج.

الفرع الثالث : ظروف التشديد

يتضح ان المشرع نص فقط على ظرفين مشددين وهما التهديد والعنف ولم ينص عل بالضروف المشددة أخرى ، كالليل وتعدد الأشخاص.

المطلب الرابع : جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد :

هذه الجريمة تختلف عن سابقتها في صفة مرتكب الجريمة والتي ذكره في المادة 135 من قانون العقوبات فمتى قام الموظف عام بصفته هذه الدخول إلى منزل مواطن دون موافقته نكون بصدد جريمة إساءة استعمال السلطة ، وأن يكون هذا الدخول في غير الحالات المنصوص عليها قانونا فتعبر استثناءا من هذا المبدأ [1]

الفرع الأول: أركان الجريمة :

بالرجوع إلى نص المادة 135 ق .ع تقوم جريمة إساءة استعمال السلطة عل أربع أركان وهي :

أولا : دخول المنزل أو محل مسكون او معد للسكن: يتركب فعل الدخول في هذه الجريمة من طرف أحد رجال القوة العمومية إلى المنزل أحد المواطنين بدون رضاه وفي غير حالات المقررة قانونا ومن بينها إجراءات التفتيش والتحري[2]

ثانيا : أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من في حكمه : يقصد في هذه الجريمة بالموظف تلك الاشخاص التي حددتهم المادة 15 ومماليها من قانون الإجراءات الجزائية[1] ومنه يكون

[1] خمار الفاضل ، المرجع السابق ، ص 52 .

[2] نفس المرجع السابق ، ص53.

الفاعل موظفا في إدارة عمومية أو قاضيا أو ضابط شرط قضائية أو أحد رجال القوة العمومية [2]

ثالثا : أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة قانونيا : فاذا كنا بصدد الحالات[3] المنصوص عليها قانونيا كالتفتيش أو التحري عن الأدلة الإجرامية بناء عن اذن من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق فلا تكون بصدد وقوع جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد ، حتى ولو بعدم رضى المقيم.

الفرع الثاني : العقوبة المقررة :

تطبيقا لنص المادة 135 من قانون العقوبات يعاقب بالحبس من شهرين الى سنة وبغرامة من 20000 الى 100000 دج ،ويمكن أن تشدد العقوبة من جنحة الى جناية يعاقب عليها بالسجن من خمسة الى عشر سنوات اذا مس الموظف بحرية الأفراد وحقوقهم الوطنية في المادة 107 منه.

المطلب الخامس : جريمة تخريب ملك الغير :

نصت عليها صراحة المادتين 406 مكرر و 407 من قانون العقوبات ، على انه " يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين وبغرامة مالية من 20000 الى 100000 دج ، كل من خرب عمدا أجزاء من عقار وملك للغير"

أما نص المادة 407 " كل من خرب أو أتلف عمدا أموال الغير المنصوص عليها في المادة 196 بأي وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين الى خمس سنوات وبغرامة من 20000 الى 100000دج دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد 395 الى 404 اذا تطلب الأمر ذالك ، ويعاقب بعمل الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة "

[1] الامر رقم 66-155 ، المؤرخ في 1966/06/08 ، يتضمن قانون الاجراءات الجزائية ، الجريدة الرسمية ، عدد 48 ، بتاريخ 1966/06/11 ، معدل ومتمم.

[2] خمار الفاضل ، المرجع السابق ، ص 53.

[3] الامر رقم 66-155 المرجع السابق في المواد 44،45،47.

نلاحظ ان المادة 406 مكرر نصت على فعل التخريب لجزء من العقار المملوك للغير في حين ان المادة 407 ذكرت محل التخريب بشكل أوسع من ناحية تخريب جزئية أو كله سواء عقارا او منقولا.

الفرع الاول : عناصر الجريمة :

في نظر فعل هذه الجريمة أنها تقوم على ثلاثة أركان خاصة

أولا : ارتكاب فعل التخريب أو الإتلاف: اي القيام بتعطيل الاستفادة بالشيء[1]،فيتشكل هذا الفعل ضرار للغير وتعدي صريحا على ملكيته دون وجه حق

ثانيا : محل الإتلاف أو التخريب : يكون محل التخريب أو الإتلاف بالنسبة للمادة 407 أوسع من ذالك فيكون اما منقولا أو عقارا ، حسبما ذكرته المادة 396 من قانون العقوبات

ثالثا: أن تكون الأموال محل التخريب ملكا للغير : فإذا كنا بصدد تخريب أو إتلاف مال تابع لمالكه فلا جريمة ولاعقاب لان من يخرب أو يتلف ماله له فيه حق التصرف المطلق

الفرع الثاني : العقوبة المقررة :

تختلف العقوبة المقررة لجريمة تحطيم ملك الغير لاختلاف محل التخريب ، فإذا كان هذا الأخير واقع على أجزاء من العقار نطبق أحكام المادة 406 مكرر وهي الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 20000 الى 100000 دج ، أما اذا وقع التخريب على الأموال المذكورة في المادة 396 نطبق على الجاني نص المادة 407 وهي الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 إلى 100000 دج.

[1] خمار الفاضل ، المرجع السابق ، ص 72.

المبحث الثاني : الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية الوطنية :

نجد مأخذ به المشرع الجزائري من آليات وقوانين لحماية هذه الأوعية العقارية ما نصت عليه صراحة المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية[1] حيث تنص " يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات "

وعليه فكل اعتداء على هذه الأملاك يعاقب عليها القانون باعتبارها تعدي على الأملاك العقارية ، ومن خلال المطالب التالية ندرس بعض الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية والية جزاء الجريمة التي أقرها المشرع.

المطلب الأول : جريمة وضع المتفجرات في الطرق :

نصت على هذه الجريمة المادة 402 من قانون العقوبات " كل من وضع عمدا الة متفجرة في طريق عام او خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات الى عشرين سنة وبغرامة مالية 1000000 الى 2000000 دج،غير انه اذا وضعت الالة بقصد القتل ،فيتغير ابدعها في القتل ويعاقب عليه بهذه الصفة "

وتعد هذه الجريمة جناية لذى شدد فيها المشرع العقوبة.

الفرع الاول : عناصر الجريمة :

يتضح من خلال نص هذه المادة الاركان الخاصة التي تقوم على ركنين :

أولا : وضع المتفجرات عمدا : وهو فعل مادي يتمثل في وضع آلات متفجرة وبصفة عمدية في طريق عمومي وهذا أمر خطير في حد ذاته[2] يرتقي لاعمال ارهابية

ثانيا : محل الجريمة : ويتمثل في وضع لآلات المتفجرة في طريق عام او خاص والتي بدورها تحدث الاضرار.

[1] قانون 90-30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، المرجع السابق.

[2] دردوس مكي ، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، الجزء الأول ، د.د.ن ،قسنطينة ، د.س.ن ، ص 106.

الفرع الثاني : العقوبة المقررة :

في الحالة العادية وطبقا للمادة السابقة الذكر يعاقب بالسجن المؤقت من عشر الى عشرين سنة وبغرامة 1000000 الى 2000000 دج أما اذا اقترنت الجريمة بقصد قتل شخص او اكثر يعاقب الجاني بجريمة الشروع في القتل .

المطلب الثاني : جريمة هدم الأملاك الوطنية بواسطة الألغام أو المواد المتفجرة:

نصت عليها صراحة المادة 401 من قانون العقوبات " يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذالك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى ، طرقا عمومية أو سدود أو خزانات أو طرقا أو جسورا أو منشأت تجارية أو صناعية أو حديدية أو منشأت الموانئ أو الطيران ، أو مركبا للانتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة "

ويستخلص من نص هذه المادة الأركان الخاصة لقيام جريمة الهدم مايلي :

الفرع الأول : عناصر الجريمة

أولا : حدوث الهدم : ويتحقق بإلقاء مواد متفجرة أو زرع ألغام ويختلف الهدم بمفهوم التخريب الذي يكون أوسع منه فالهدم يشمل المباني أما التخريب فيشمل المنقولات والعقارات معا.

ثانيا : محل الهدم : وهي الأشياء المذكورة في المادة 401 من نفس القانون على سبيل الذكر لا على سبيل الحصر ماذكرته المادة بـ " ... كل بناية ذات منفعة عامة..." ومنه تكون قائمة محل الهدم للسلطة التقديرية للقاضي[1]

الفرع الثاني : العقوبة المقررة : حسب نص المادة يعاقب مقترف هذه الجريمة قانونيا بعقوبة الإعدام.

[1] دردوس مكي ، المرجع السابق ، ص 105.

المطلب الثالث : جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي :

نصت على هذه الجريمة المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي[1] حيث تنص " يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة مالية من 100000 الى 500000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي للارض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية ، خلافا لأحكام المادة 44 من هذا القانون "

الفرع الأول : عناصر الجريمة:

كأي جريمة تقوم على ثلاثة أركان متمثلة في مايلي :

الركن الشرعي وهو المادة 87 من القانون السابق الذكر ، والركن المادي وهو محل التغيير والركن المعنوي وهو نية الفاعل وعلمه وارادته بالقيام بهذه الافعال التي قد تكون اقامة بنايات او مصانع او حتى الرعي على هذه الاراضي فالمشرع لم يحدد نوعية الاعمال التي تؤدي الى تغيير الطابع الفلاحي.

الفرع الثاني : العقوبة المقررة :

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة يعاقب عليها بالحبس من سنة الى خمسة سنوات وأما عقوبة الغرامة تقدر بـ 100000 الى 500000 دج.

المطلب الرابع : جريمة التعدي على الطرق العمومية :

أقر المشرع الجزائري جريمة التعدي على الطرق العمومية في نص المادة 455 من قانون العقوبات بحيث

" يعاقب بغرامة من 6000 الى 12000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر :

1- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية او اغتصب جزءا منها وذالك بأي طريقة كانت

[1] قانون رقم 08-16 مؤرخ في 2008/08/03 يتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية ، عدد 46 ، سنة 2008.

2- كل من أخذ حشائش أو تربة او حجارا من طرق العمومية دون ان يرخص له بذالك وكل من أخذ تربة أو مواد من الأماكن المملوكة للجماعات مالم تكن هناك عادات تجيز ذالك "

نجد في صريح نص هذه المادة أن طريقة الاتلاف أو التخريب جاءت بالمفهوم الواسع ، فاذا اقيم بناء على جزء من هذه الطرق العمومية مثلا بغير ترخيص تقام جريمة الاتلاف و التخريب.

الفرع الاول : اركان الجريمة :

بالاضافة الى الأركان العامة المعروفة بالركن المادي والشرعي و المعنوي يمكن ذكر الأركان الخاصة لقيام هذه الجريمة :

أولا : فعل الضرر :

ويتمثل هذا العنصر في احداث الاتلاف أو التخريب أو الاغتصاب بأي وسيلة كانت[1]

ثانيا :العقوبة المقررة :

الجزاء المترتب لهذه الجريمة هو غرامة من 6000 الى 12000 دج كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمس أيام على الأكثر ، طبقا للمادة السالفة الذكر.

[1] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ص 77.

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

بالرجوع الى نص المادة 36 من قانون الأوقاف[1] والتي تنص " يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستمرة أو تدليسيه أو يخفي عقود وقف أو وثائقه او مستنداته او يزورها ، الى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات "

وتشير هذه المادة الى جملة من الجرائم المرتكبة على الاملاك الوقفية منها ماهو ذو طابع مادي يكون محل ارتكاب الجريمة عقارا ومنها ماهو ذو طابع وثائقي أو ادراي يكون في محل الجريمة اخفاء العقود او تزويرها بغرض استغلال تلك الأملاك الوقفية وسندرس هذه النقاط من خلال المطلبين المواليين.

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

نصت المادة 160مكرر 3 من قانون العقوبات على أنه يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة مالية من 20000 الى 100000 دج كل من قام عمدا بتخريب أو هدم أو تدنيس الاماكن المعدة للعبادة.

ويقصد بالأماكن المعدة للعبادة وقفا لما نصت عليه المادة 08 من قانون الاوقاف مث الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية .

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

الفرع الاول : جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة:

تعتبر أماكن العبادة من بين الأملاك الوقفية التي أقر المشرع حمايتها وجعل جزاءا لم يقوم بفعل التعدي عليها.

[1] قانون 91-10، المتضمن قانون الاوقاف ، المرجع السابق.

أولا : عناصر الجريمة :

بالاضافة الى الاركان العامة للجريمة نذكر الاركان الخاصة لها :

1- فعل الهدم أو التخريب او التدنيس : اي الحاق الضرر ويمكن ان تشمل جميع الاماكن كلواحقها مثلا.

2- محل الجريمة : وهي أماكن العبادة التي لحق بها الضرر ويمكن أن تشمل جميع الاماكن كالواحقها مثلا.

ثانيا : العقوبة المقررة :

توصف جريمة هدم او تخريب او تدنيس اماكن العبادة على انها جنحة يعاقب مقترفها بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 20000 الى 100000 دج ، تطبيقا لنص المادة 160 مكرر 3 من قانون العقوبات[1]

الفرع الثاني: جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مستترة أو تدليسية :

تعرضت لها المادة 36 من قانون الأوقاف التي تعاقب الاشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوقفية بصورة خفية أو باستعمال طرق احتيالية طبقا للجزاءات المقررة و المنصوص عليها في قانون العقوبات غير أنه لم يشير هذا الأخير الى النصوص العقابية الواجب التطبيق ، فنطبق على مقترفي هذه الجريمة ، جريمة التعدي على الملكية العقارية حسب نص المادة 386 من قانون العقوبات[2].

أولا: عناصر الجريمة :

1-استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية :

[1] أمر رقم 66- 155 ، يتضمن قانون العقوبات ، المرجع السابق.

[2] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ،ص82.

وهنا نفرق بين مسالتين بين الوقوف عليه من جهة وناظر الوقف من جهة أخرى ، فهذا الأخير مانصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي[1] الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الوقفية ، الذي أذا أخل بالأملاك الوقفية او تصرف فيها بشكل غير شرعي

2-محل الجريمة :

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

ثانيا : العقوبة المقررة :

حسب نص المادة 36 من قانون الأوقاف أنه يعاقب كل من قام باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة او تدليس وقف ما نص به قانون العقوبات ، لكن هذا الأخير لم يشر الى نص العقوبة الواجبة التطبيق ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع جاء نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور سابق على انه يتم إنهاء مهام ناظر الملك الوقفي بقرار من وزير الشؤون الدينية ، ويكون الرهن او البيع المستغل دون إذن كتابي باطلا بقوة القانون ، ويتحمل الناظر تبعات تصرفه.

أما إذا كان الوقوف عليه شخص أو أشخاص يطبق عليهم جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات.

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

وتتمثل هذه الجريمة في إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف ، وما يلاحظ عن هاتين الجريمتين أنهما تنصبان على التزوير و الإخفاء لتحويل واستغلال الأملاك الوقفية الى أملاك خاصة[2].

[1] مرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذالك ، الجريدة الرسمية ، عدد 90 ، المؤرخ في 1998/12/02 .

[2] خمار الفاضل ، المرجع السابق ، ص 104.

الفرع الأول : جريمة اخفاء محررات الوقف :

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

أولا : عناصر الجريمة : تقوم هذه الجريمة بقيام الاركان الخاصة التالية :

1-**فعل الاخفاء :** ويكون أو يتحقق في قيام الجاني باخفاء عقود أو وثائق أو مستندات متعلق بملك وقفي وهذا على سبيل الحصر خلافا لجريمة الاخفاء المنصوص عليها في المادة 387 من قانون العقوبات.

2-**محل الجريمة :** وينحصر في الوثائق أو المستندات أو العقود المتعلق بأملاك الوقف .

ثانيا : العقوبة المقررة :

اذا كان الاخفاء من شأنه تحويل الملكية الوقفية فهذا يعيد تعديا على الملكية عقارية وقفية[1]، وبالتالي يطبق على هذه الجريمة الاحكام المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات[2].

الفرع الثاني : جريمة تزوير محررات الوقف :

الشخص الذي بيده الوثائق و المستندات و العقود المتعلقة بالوقف ينبغي ان يكون حريصا على كل هذه الوثائق المتعلقة به ، ولهذا فيمكن ان يقع التزوير فيها لتؤدي خدمة غير تلك التي جاء الوقف من اجلها ، وهذه الجريمة يمكن ان تقتصر على الاشخاص الذين لهم صلة بملك الوقف من حيث تسيير او استغلاله مثل ناظر الوقف وهذا ماأشارت اليه

[1] تونسي ليلى ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية ، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، دفعة15،السنة الدراسية 2007 ، ص 27.

[2] أدرار كاهنة ، تركي يسرية ، المرجع السابق ، ص84.

المادة 09 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها.

أولا :عناصر الجريمة :

1-محل التزوير : ويتمثل في المحرر الخاص بالوقف أما عقدا أو وثيقة أو سندا ، ومنه يجب أن يكون هذا المحرر ظاهرا.

2-**تغيير الحقيقة** : أي إبدال ما يجب أن يكون إلى ما يخالف الحقيقة بتغيير كلي أو جزئي في مضمون ذالك المحور محل التزوير.

3-**إلحاق الضرر** : وهو الفعل الذي أقيم من أجله التزوير بشتى الطرق سواء كان ماديا بوضع توقيع مزور أو بحذف أو إضافة أو تغيير مضمون المحور أو باصطناعه ، كما يكون معنويا بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو انتحال شخصية الغير ذالك حسب نوع المحرر عرفي أو رسمي [1].

ثانيا : العقوبة المقررة :

يختلف الجزاء باختلاف صفقة الجاني و طبيعة المحرر المزور [2]في جريمة التزوير بالنظر لما أقره المشرع الجزائري بما وبما أن الأملاك الوقفية يشترط تحرير عقودها الرسمية فإننا نميز بين حالتين في صفة الجاني ما إذا كان موظفا أو شخصا عاديا ، حسب نص المادتين 214و216 من قانون العقوبات .

[1] سلاطنية عبد الكريم ، عون سيف الدين ، محمودي لطفي ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة المدرسية العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، سنة 2005 ، ص65.

[2] تنص المادة 220 من قانون العقوبات على جريمة التزوير في المحررات العرفية وتكون العقوبة بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 20000 الى 100000 دج ويجوز علاوة عن ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من حقوق الواردة في المادة 14 وبالمنع من الاقامة من سنة الى خمس سنوات على الأكثر .

فالتزوير من طرف موظف : يعاقب بالسجن المؤبد أما من طرف شخص عادي تكون العقوبة بالسجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة وبغرامة من 1000000 إلى 2000000 دج .

في ختام بحثنا وعلى ضوء ما تقدم ، نجد نطاق جريمة التعدي على الملكية العقارية مختلف و متنوع ، تنوع الجرائم من جهة وتنوع محل الجريمة من جهة أخرى ونقصد بذالك أن الملكية العقارية قسمها المشرع الجزائري إلى ثلاثة أصناف ، وهي الأملاك الوطنية ، الخاصة ، والوقفية ، حيث يعتبر كل منها مجال لإقتراف وارتكاب الجرائم عليها ، ما أدى بالمشرع أن يجعل كفالة وحماية الأملاك العقارية من التعدي مبدأ دستوري وقانوني ويظهر ذلك في نصوص وقوانين خاصة وفي قانون العقوبات غير أن هذا الأخير لم يقم بشيء من التفصيل منه ، إلا أنه لا يوجد مجال للشك ، فالمشرع الجزائري قد احتاط من وراء نصه على الجرائم الواقعة على العقار بدفع الاعتداء كيف ماكان ، وهذا باللجوء إلى القضاء ومنعا لاقتضاء الفرد حقه بنفسه ، وللحفاظ على النظام العام.

وبخصوص ما توصلنا اليه وما سنقترحه من نتائج جعلناه في شكل عناصر ونقاط ليتضح للقارئ أهم ما درسناه ويكون للباحث زاوية للتوسع فيه :

– لا جدوى ولا فائدة من الأملاك العقارية واستغلالها اذا لم تكن قوانين ونصوص تقف ضد المجرمين والمعتدين على هذه الأملاك.

– جعل المشرع الجزائري مبدأ الجريمة التي يكون محلها عقارا في القسم الخامس من قانون العقوبات بعنوان " التعدي على الأملاك العقارية " لكنه حصر الأركان الخاصة للجريمة بالخلسة والتدليس عوض الاكتفاء بالأركان العامة والمتمثلة في الركنين المادي والمعنوي والركن الثالث وهو الركن الشرعي .

– جاء مفهوم وتعريف ركن التدليس في الجرائم الواردة على عقار في قرارات المحكمة العليا على انه الاعتداء الثاني للجاني بعد صدور حكم منفذ لطرده ، مما يكون لهذا الأخير حماية وفرصة من إفلات العقاب و الجزاء.

– الحماية التي أقرها المشرع لملك الغير في التصدي لجريمة التعدي على الملكية العقارية لا تقتصر على مالك العقار فحسب بل تتعادها إلى الحائز حيازة شرعية وقانونية خلافا للتشريعات الأخرى التي تحمي الحائز بغض النظر ان كانت الحيازة مشروعة ام غير مشروعة ، والهدف الذي يسمو إليه المشرع الجزائري هو تكريس النصوص القانونية لما اشترطته في مسألة الحيازة.

– مايميز بين جريمة التعدي على ملكية العقار والجرائم الأخرى الملحقة بالأملاك العقارية هو عنصر السلب او الانتزاع المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات ، ويتجلى ذالك إذا كانت نية الجاني مثلا هي الإتلاف او التخريب او النهب وليست انتزاع الملكية.

– من خلال التشريعات المتمثلة في القوانين الخاصة أو قانون العقوبات والتي تنص على الجرائم الواقعة على العقارات نجد أن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا في الحفاظ على هذه الثروة التي لا تزول بزوال مالكيها ، لما لها من تحقيق النمو والازدهار الاقتصادي للبلاد

ومن بين الحلول لهذا الوضع المتمثل في كثرة الجرائم والاعتداءات على مختلف أصناف الأملاك العقارية من جهة وكثرة النزاعات والقضايا المطروحة لدى القضاء من جهة أخرى نقترح بعض التوصيات القانونية منها والميدانية :

– بخصوص نص المادة 386 من قانون العقوبات تحصر عنصر التجريم في نزع ملكية الغير ، فمن الواجب تعديل هذه العبارة بعبارة " الاعتداء على ملكية الغير" وهذه الأخيرة تشمل عدة جرائم من شأنها إعطاء أهمية أكثر حماية .

– إعطاء مفهوم التدليس في قضايا الاعتداء على الأملاك العقارية حقه وحقيقته بحيث يكون الاعتداء والجزاء بمجرد قيام فعل الضرر من أوله لا من قيامه بتكرار الاعتداء.

– من الناحية الميدانية نرى أنه لا تنقصنا النصوص القانونية سواء المنظمة بالتسيير العقاري أو تلك المكرسة لحمايته كما يقول البعض ، فالمشرع الجزائري أعطى وعدل الكثير منها بل تنقصنا السيولة العقارية إن صح التعبير من الجانبين الإداري منها والمادي .

– نراهن على أنه إذا منح الاكتفاء في توزيع الأوعية العقارية للمواطنين بأكمل وجه ، وجعل العقار كمنتوج ، تنقص جرائم الاعتداء عليها من جهة وملفات قضايا النزاع من جهة أخرى وهذا كله شريطة مراعاة مسألة الاحتكار.

نرجو أن تجد انتقاداتنا صدى لمن يملك زمام الأمور كما نأمل أن نكون قد وفقنا ولو بالقدر اليسير في دراستنا لموضوعنا في أهم جوانبه

أولا : الكتب :

1- اسحاق ابراهيم منصور ، نظريتا القانون و الحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية ، الطبعة الثامنة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2005.

2- الامام أبو زهرة محمد ، محاظرات في الوقف ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1989.

3- الأمين محمد علي ، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 1993.

4- بوسقيعة أحسن ، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، منشورات بيرتي ، الجزائر ، 2006.

5- محمد باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هوما للطبع والنشر والتوزيع ، الجزائر 2002.

6- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هوما للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002.

7- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، د.ط، دار هوما ، الجزائر ، 2013.

8- حسن رابح ، خلوة ايهاب ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في ظل الدستور 1989 ، د.د.ن ، الجزائر 1996.

9- خمار الفاضل ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة ، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008.

10- دردوس مكي ، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، الجزء الأول ، د.د.ن ، قسنطينة ، د..س.ن .

11- رمضان جمال كمال ، الحماية القانونية للحيازة ، الطبعة الثانية ، المركز القومي للاصدارات القانونية ، د.ب.ن ،2005.

12- زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هوما للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2004.

13- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبية الحقوقية ، لبنان ، 2008.

14- عدلي أمير خالد ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، .1992

15- علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، الطبعة الرابعة ، دار هومة ، الجزائر ، .2006

16- كيرة حسن ، الحقوق العينية الاصلية " أحكامها و مصادره " ، الطبعة الرابعة ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، .1995

17- محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، مكتبة لبنان ، .1986

18- محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، د.ط،المؤسسة الوطنية ، الجزائر ، 1985.

19- محمد صبحي نجم ، شرح قانون العقوبات الخاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، د.ب.ن ، 1990.

20- محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني : الحقوق العينية الاصلية و الأموال والحقوق – حق الملكية بوجه عام – ، د.ط، نشأة المعارف ، مصر ، .2005

21- مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ،.2000

22- مصطفى مجرى هرجه ، الجديد في الحيازة وفق لأحدث التعديلات ، دار محمود للنشر والطباعة ، القاهرة ، 2007.

23- معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب والاتلاف والحريق دار المطبوعات الجامعية القاهرة ، 1989 .

24- يحي بكوش ، الاحكام القضائية وصياغتها الفنية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1984.

ثانيا : المذكرات الجامعية :

1- أدرار كهينة ، تركي يسرية ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص والعلوم الجنائية ، كلية الحقوق والعلوم الانسانية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2013.

2- تونسي ليلى ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 15، السنة الدراسية .2007

3-خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ، فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2008.

4- خطوي ، الجارائم الواقعة على العقار الحضاري و الفلاحي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق ، فرع الجنائي والعلوم الجنائية ، جامعة الجزائر 1، الجزائر ، 2014.

5- سلطانية عبد الكريم ، عون سيف الدين ، محمودي لطفي ، الحماية الجزائية للملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16 ، .2005

6- قادري نادية ، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009.

ثالثا : المقالات

- التيجاني فاتح محمد ، مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية ، المجلة القضائية ، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر ، عدد خاص ، الجزاء الأول ، 2002.

رابعا : النصوص القانونية

1- دستور 1989 ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 ، المؤرخ في 1989/02/28 ، يتعلق بنص تعديل الدستور ، ج.ر ، عدد 9 ، صادر في 1989/03/01 ، معدل و متمم.

2- دستور 1996 ، صادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-438، المؤرخ في 1996/12/07 ، يتعلق باصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996/11/28 ، ج.ر ، عدد 76 ، صادرة في 1996/12/28 ، معدل و متمم .

3- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 1996/06/08 ، يتضمن قانون الاجراءات الجزائية ، ج.ر ، عدد 48 ، صادرة 1966/06/11، معدل و متمم .

4- الأمر رقم 66-156 ، مؤرخ في 1966/06/08 ، يتضمن قانون العقوبات ، ج.ر ، عدد 49 ، صادرة بتاريخ 1966/06/11 ، معدل ومتمم .

5- الأمر 75-58، مؤرخ في 1975/09/26 ، يتضمن القانون المدني ، ج.ر ، عدد 78 ، صادرة بتاريخ 1975/09/30 ، معدل ومتمم .

6- القانون رقم 84-11 ، المؤرخ في 1984/06/09 ، يتضمن قانون الاسرة ، ج.ر ، عدد 24 ، صادر في 1984/06/12 ، معدل ومتمم .
7- قانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 1990/11/18 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر ، عدد 49 ، صادر في 1990/11/18 ، معدل و متمم.
8- القانون 90-30 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، ج.ر ، عدد 52 ، الصادر في 1990/12/02، معدل ومتمم.
9- قانون 91-10 ، مؤرخ في 1991/04/27 ، يتعلق بالأوقاف ، ج.ر ، عدد 21 ، صادرة بتاريخ 1991/05/08 ، معدل ومتمم .
10- قانون رقم 02-10 ، المؤرخ في 2002/12/14 ، يعدل ويتمم القانون رقم 91-10 ، المتعلق بالأوقاف ، ج.ر ، عدد 83 ، الصادرة في 2002./12/15
11- القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 2008/04/25 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، عدد 21 ، الصادرة في 2008/04/23 .
12- قانون رقم 08-16 ، المؤرخ في 2008/08/03 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج.ر ، عدد 46 ، 2008.

خامسا : المراسيم التنفيذية:

–مرسوم تنفيذي رقم 98–381،مؤرخ في 1998/12/01 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذالك ، ج.ر ، عدد 90، مؤرخة في 1998/12/02.

سادسا : القرارات القضائية

1– قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم 40184 ، الصادر بتاريخ 1987/07/01، المجلة القضائية عدد 04 ، سنة 1990.

2– قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية،ملف رقم 40187،صادر بتاريخ 1987/07/01،مجلة قضائية عدد 04،سنة 1990.

3– قرار المحكمة العليا ، غرفة الجنح والمخالفات ، ملف رقم 75919،صادر بتاريخ 1991/11/05، مجلة القضائية عدد 01 ، سنة 1993.

سابعا : مصادر الانترنيت :

– زوبور ياسين، التعدي على الملكية العقارية، منتدى الجلفة لكل الجزائريين والعرب نقلا عن الموقع الالكتروني : ، .http://www.djelfa.info ،أقتبس بتاريخ 2018/04/21.

الفهرس

العنوان	الصفحة
الإهداء	
الشكر	
قائمة المختصرات	
مقدمة	**1**
الفصل الأول : مجال جريمة التعدي على الملكية العقارية	**05**
المبحث الأول : بالنسبة للملكية العقارية الخاصة	**07**
المطلب الأول : الملكية العقارية الخاصة بوجه عام	**07**
الفرع الأول : مفهوم الملكية العقارية	**08**
أولا : تعريف الملكية	**08**
1- تعريف الملكية في اللغة	**08**
2- تعريف الملكية في الفقه القانوني	**08**
3- التعريف القانوني للملكية	**08**
ثانيا : تعريف العقار	**08**
1-العقار لغة	**08**
2-العقار في الفقه القانوني	**09**
3-تعريف العقار القانوني	**09**
الفرع الثاني :أنواع الملكية العقارية	**10**

أولا : الملكية العقارية التامة	10
ثانيا : الملكية العقارية المجزئة	10
ثالثا : الملكية العقارية المشاعة	10
رابعا : الملكية العقارية المشتركة	10
المطلب الثاني : الحيازة في العقار بوجه خاص	11
الفرع الأول : مفهوم الحياز	11
الفرع الثاني : أركان وشروط صحة الحيازة	11
أولا : أركان الحيازة	12
1–الركن المادي	12
2–الركن المعنوي	12
ثانيا : شروط صحة الحيازة	12
1–ان تكون الحيازة هادئة	12
2–أن تكون الحيازة ظاهرة	13
3–أن تكون الحيازة واضحة	13
4–أن تكون الحيازة مستمرة	13
المبحث الثاني :بالنسبة للملكية العقارية الوطنية	15
المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية	15
المطلب الثاني : أصناف الملكية العقارية الوطنية	16
الفرع الأول : الملكية الوطنية العمومية	16

أولا :الملكية الوطنية العمومية الطبيعية	16
ثانيا : الملكية الوطنية العمومية الاصطناعية	17
الفرع الثاني :الملكية الوطنية الخاصة	17
الفرع الثالث : معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة	18
أولا : معايير عدم قابيلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص	18
ثانيا : معيار الغاية التي يؤديها المال العام	18
المبحث الثالث : بالنسبة للملكية العقارية الوقفية	19
المطلب الأول : مفهوم الأملاك الوقفية	19
الفرع الأول : تعريف الوقف	19
الفرع الثاني : أنواع الوقف	20
أولا : الوقف العام	20
ثانيا : الوقف الخاص	21
المطلب الثاني : أركان وشروط الوقف	21
الفرع الأول : أركان الوقف	21
أولا : الواقف	21
ثانيا : محل الوقف	21
ثالثا : صيغة الوقف	21
رابعا : الموقوف عليه	22
الفرع الثاني : شروط الوقف	22

أولا: شروط في الواقف	22
ثانيا : شروط في محل الوقف	22
ثالثا : شروط في صيغة الوقف	22
رابعا : شروط في الموقوف عليه	22
الفصل الثاني : التشريعات والقوانين المكرسة لحماية الأملاك العقارية	24
المبحث الأول : الأليات المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة	25
المطلب الأول : جريمة التعدي على ملك الغير	25
الفرع الأول : عناصر الجريمة	25
أولا : انتزاع عقار مملوك للغير	25
ثانيا:ارتكاب الفعل خلسة أو بطرق التدليس	25
1-صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار	26
2-اتمام اجراءات التبليغ	26
3-عودة المنفذ عليه لشغل الأمكان بعد طرده منها	27
الفرع الأول : العقوبة المقررة	27
الفرع الثاني : ظروف التشديد	27
المطلب الثاني : جريمة وضع النار في الأماكن المسكونة أو المعدة للسكن	28
الفرع الأول : عناصر الجريمة	28
أولا : فعل وضع النار	28
ثانيا : نوع الشيء محل الحرق	28

ثالثا : القصد الجنائي	28
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	28
المطلب الثالث : جريمة انتهاك حرمة منزل	29
الفرع الأول : عناصر الجريمة	29
أولا دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن	29
ثانيا : أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن مقيم المنزل	29
ثالثا :ان يقترن الدخول بعدم رضا مقيم المنزل	30
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	30
الفرع الثالث : ظروف التشديد	30
المطلب الرابع : جريمة اساءة استعمال السلطة ضد الأفراد	30
الفرع الأول أركان الجريمة	30
أولا : دخول المنزل أو محل مسكون أو معد للسكن	30
ثانيا: أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من في حكمه	30
ثالثا : أن يقع الدخول في غير الحالات المقرة قانونيا	31
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	31
المطلب الخامس : جريمة تخريب ملك الغير	31
الفرع الاول : عناصر الجريمة	32
أولا : ارتكاب فعل تخريب أو أتلاف	32
ثانيا : محل الإتلاف أو التخريب	32

ثالثا : أن تكون أموال محل التخريب ملكا لغير	32
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	32
المبحث الثاني : الأليات المقررة لحماية الملكية العقارية الوطنية	33
المطلب الأول : جريمة وضع المتفجرات في الطرق	33
الفرع الأول : عناصر الجريمة	33
أولا : وضع المتفجرات عمدا	33
ثانيا : محل الجريمة	33
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	34
المطلب الثاني : جريمة الهدم الأملاك الوطنية بواسطة الغام أو مواد متفجرة	34
الفرع الأول : عناصر الجريمة	34
أولا : حدوث الهدم	34
ثانيا : محل الهدم	34
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	34
المطلب الثالث : جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي	35
الفرع الأول : عناصر الجريمة	35
الفرع الثاني : العقوبة المقررة	35
المطلب الرابع : جريمة التعدي على الطرق العمومية	35
الفرع الأول : أركان الجريمة	36
أولا : فعل الضرر	36

ثانيا : العقوبة المقررة	36
المبحث الثالث : الوسائل المكرسة للحد من التعدي على الملكية العقارية الوقفية	37
المطلب الأول : جريمة التعدي على الأملاك العقارية الوقفية من الناحية المادية	37
الفرع الاول : جريمة هدم أو تخريب أو تدنيس أماكن العبادة	37
أولا: عناصر الجريمة	38
1–فعل الهدم أو التخريب أو التدنيس	38
2–محل الجريمة	38
ثانيا :العقوبة المقررة	38
الفرع الثاني :جريمة استغلال الأملاك الوقفية بالطريقة مستترة أو تدليسية	38
أولا: عناصر الجريمة	38
1–استغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية	38
2–محل الجرييمة	39
ثانيا : العقوبة المقررة	39
المطلب الثاني : جريمة التعدي على أملاك العقارية الوقفية من الناحية الادارية	39
الفرع الأول : جريمة اخفاء محررات الوقف	39
أولا : عناصر الجريمة	40
1–فعل الاخفاء	40
2–محل الجريمة	40
ثانيا : العقوبة المقررة	40

الفرع الثاني : جريمة تزوير محررات الوقف	**40**
أولا : عناصر الجريمة	**41**
1–محل التزوير	**41**
2–تغيير الحقيقة	**41**
3–الحاق الضرر	**41**
ثانيا : العقوبة المقررة	41
خاتمة	**43**
قائمة المراجع	**46**
الفهرس	**60–53**