

جامعة زيان عاشور – بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## عنوان المذكرة

الحماية المدنية والجزائية للملكية العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص عقاري

تحت اشراف الاستاذ :

بن ويس أحمد

من اعداد الطالب :

مقراني لخضر

لجنة المناقشة :

رئيس

بشار رشيد

أستاذ :

مناقش

بن الصادق أحمد

أستاذ :

مقرر

بن ويس أحمد

أستاذ :

السنة الجامعية : 2017/2016

# الإهداء

الحمد لله والشكر لله رب العالمين الذي جاء علينا بنور العلم فأنعم عليا فأفضل  
بتوفيقني في انجاز هذه المذكرة المتواضعة وأزكى الصلاة والسلام على خليله محمد  
خاتم الانبياء والرسل .

أهدي ثمرة جهدي الى روح أخي الغالي رحمه الله وغفر له " مقراني النعاس "  
الى أعز ما لدي :

أبي الحنون الذي مهما قلت فلن أوفيه حقه فهو لم ينخر جهدا لتحفيزي وتوجيهي

وأمي العزيزة التي لم تتوان عن نصحي وإرشادي

فشكرا لكما وأطال الله في عمركما

الى زوجتي العزيزة لما قدمته لي من مساندة

الى كل عائلتي كبيرها وصغيرها

وشكر خاص جدا لأختي العزيزة " سمية " لما قدمته لي من مساعدة

الى آخر عنقود في عائلتي " رتاج " حفظها الله

الى الاستاذ المحامي " معمرى شعبان " الذي فتح لي مكتبه

ولم يبخل عليا يوما

# شكر وتقدير

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير للأستاذ " بن ويس أحمد " لما قدمه لي من

توجيه وإرشاد ونصح خلال اشرافه على تنظيم مجهوداتي ومعلوماتي أهدي اليه

ثمرة جهدي .

الى أساتذتي الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين أشرفوا على تلقينا المادة

العلمية في الدراسة , وأخص بالشكر والتقدير أستاذي الفاضل " رابح بن معمر "

شكرا لكم , ومني لكم كل الاحترام والتقدير وجزيل العرفان .

## مقدمة :

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جل التشريعات منذ القدم من حيث تنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته لذا عرفته المادة 674 من القانون المدني على أنه : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " , ويقابل هذا النص في القانوني الفرنسي المادة 544 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 التي تعرف حق الملكية بقولها : " الملكية هي الحق للمالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة " .

وبما أن مصطلح الحماية هو أهم ما يميز عنوان المذكرة إضافة إلى مصطلحي المدنية والجزائية والملكية العقارية الخاصة التي في مجملها ترسم إطارا دقيقا للموضوع يستدعي بمفهوم المخالفة استبعاد حالات تعدي تخرج عن دائرة البحث .

فالمقصود بالحماية التدابير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداد وفرض النظام العام , وهذه الحماية تتجلى في عدة صور قد تكون مدنية , إدارية , جزائية , قضائية , ولما كان موضوع البحث يقتصر البحث فقط على الحماية المدنية والحماية الجزائية , فتقتصر الدراسة عليهما فنكون بصدد الحماية المدنية بموجب نصوص مدنية إذا تعلق الأمر بدعوى موضوعها حيازة أو ملكية دون المساس بحق المجتمع , ولما كانت الملكية هي أساس المطالبة القضائية فإننا سوف نتعرض لدعاوي الملكية الثلاثة , وهي دعوى الاستحقاق , دعوى منع التعرض في الملكية , ودعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية , لأن هذه الدعاوي تحمي حق الملكية وما يتفرع عنها من حقوق .

أما إذا كان موضوع الاعتداد تصرفا يهدد أساسا النظام والأمن العمومي فإن الحماية تأخذ الطابع الجزائي , وتشمل حينئذ المحافظة على حقوق المجتمع والأفراد في آن واحد , بواسطة دعوى عمومية مقترنة بدعوى مدنية تبعية , ونظرا للعلاقة المترابطة التي تحكم كلا من النظام السياسي والاقتصادي يعد العقار بصفة عامة والملكية العقارية بصفة خاصة أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي لمساهمة هذه الأخيرة في تحقيق التطور والازدهار للمجتمع .

فأما الملكية العقارية الخاصة عرفها المشرع بموجب المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنها : " حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها و أغراضها " .

ولعل من أبرز الأسباب التي دفعتني إلى اختيار موضوع المذكرة هو الأهمية التي تكتسيها الملكية العقارية في الواقع العملي , وكثرة الإشكالات والنزاعات العقارية وتعقيدها . وما لها من تأثير على التوجه الاقتصادي .

ومن أجل بسط الحماية المدنية والجزائية على الملكية العقارية الخاصة حرص المشرع الجزائري على وضع ترسانة تشريعية تتضمن قوانين مختلفة , سواء قوانين ذات قواعد موضوعية أو قواعد شكلية , سواء قانون مدني أو عقوبات , إجراءات مدنية , إجراءات جزائية , إضافة إلى بعض القوانين الخاصة , هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكين الطرف المتضرر من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه ووضع حد للاعتداء .

ولبلوغ هدفنا من هذه الدراسة في ايجاد حلول للإشكالية المثارة اعتمدنا عدد من المناهج العلمية اقتضتها طبيعة الدراسة , وكان أولها المنهج التاريخي بالإضافة الى اعتمادنا على المنهج التحليلي اساسيا في كامل دراستنا هذه .

### الدراسة السابقة :

كانت هناك دراسات سابقة لهذا الموضوع لكن كل شخص اعتمد على طريقته الخاصة في سرد هذه الدراسة منها : رسالة لنيل شهادة الدكتوراه للطالب **صنوبر أحمد رضا** بعنوان الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة , ورسالة لنيل شهادة الدكتوراه للطالب **عشاش محمد** بعنوان الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر .

**الدافع لهذا البحث :**

فغاية دراستنا هي محاولة بيان المفهوم العام لحماية الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري وذلك ببيان دور المشرع في تجسيدها على أرضية الميدان , وهذا ما يقودنا لطرح الاشكالية التي تتمحور حول الموضوع وهي كالتالي :

فما هي وسائل وأدوات حماية الملكية العقارية الخاصة بنوعيتها المدنية والجزائية ؟ .

وكيف يتمكن القضاء من بسط حمايته باعتباره الضمانة الرئيسة للأفراد في حالة الاعتداء على ملكيتهم ؟ .

وما هي الإجراءات المتبعة لدرء خطر الاعتداء ؟

## المبحث الأول : إثبات ونقل الملكية العقارية الخاصة

### المطلب الأول : إثبات الملكية العقارية الخاصة

#### فرع 1 : في ظل نظام الشهر الشخصي

تعريف نظام الشهر الشخصي : هو أول نظام في الظهور , أخذت به فرنسا إلى غاية صدور مرسوم 04 جانفي 1955 أين كانت العقود التي تودع بمحافضة الرهون تنقل مباشرة في السجل ليتم شهريا على أساس أسماء الأشخاص المتعاملين , ولقد حاولت فرنسا تطبيقه على الأرض الجزائرية التي كبق عليها القانون الفرنسي خلال الفترة الاستعمارية لذا أصدر المشرع الفرنسي جملة من القوانين والتنظيمات بحكم عملية الحفظ العقاري , فأصدر مرسوم 59 - 1486 المؤرخ في 28 - 12 - 1959 غاية تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري , أين التزم محافظوا الرهون بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري تقيد فيه كل تصرف على العقارات المتصرف فيها .

وبعد الاستقلال وبصدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري تعززت حماية الملكية العقارية , حيث اشترطت المادة 793 ق المدني ضرورة مراعاة قواعد الشهر لانتقال الملكية من العقارات .

إن عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي تتم على أساس أسماء المتصرفين الذين أنشأ الحق أو نقله,<sup>1</sup> دون الأخذ بعين الاعتبار العقار محل التصرف .

ويتم ذلك حسب سجل يمسك ويرتب حسب الترتيب الأبجدي , وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني<sup>2</sup> , ويقدم للمحافضة العقارية لكي يتم شهرها حتى يتمكن الغير من الإطلاع عليها متى استدعت الضرورة لذلك .

<sup>1</sup> - خالد رمول : المحافضة العقارية كآلية للحفظ العقاري . قصر الكتاب , ط 2001 , ص 16.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر , المنازعات العقارية . دار هومة . ط 2001 , ص 44

### خصائص هذا النظام :

- أساس الشهر في هذا النظام أسماء الأشخاص المالكين للعقارات طبقاً لنص المادة 782 ق م
- لهذا النظام وظيفة الإعلان , فحق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أم نتيجة تنتقل بمجرد التزام من الطرفين .
- التصرفات القانونية في هذا النظام تشهر كما هي دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق , موضوع التصرف سواء كانت مثقلة بأعباء أم لا .
- تقييم نظام الشهر الشخصي .

### مزاياه :

- يتم التحقيق في هذا النظام من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه واسم أصوله ( الأب , الجد ... ) , مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين .
- يكون للمتعامل فرصة الإطلاع على سندات ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من مدى سلامتها وكفايتها<sup>1</sup> .
- لا يتطلب هذا النظام عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني لذلك يتميز بسهولة إجراءاته وانخفاض تكاليفه .

### عيوبه :

- لا يفرق هذا النظام بين الحق ومصدره , فبطلان التصرف يستنتج بطلان الحق الذي تولد عنه بحكم التبعية<sup>2</sup> .
- قيام عملية الشهر على اسم المتصرف يجعل البحث في السجلات النهائية صعباً في بعض الأحيان .
- ليس له أثر مظهر للعقد فهو لا يبطل عقداً صحيحاً ولا يصبح عقداً باطلاً .

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي , إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء منشأة المعارف , الإسكندرية , ط 1999 , ص 04 .

<sup>2</sup> - وهذا نظراً للدور السلبي الذي يلعبه الموظف المكلف بالشهر , إذ ليس له صلاحية تفحص العيوب العالقة سواء بالتصرف أو الإجراء , ليقع عبء ذلك على من له مصلحة في الاعتراض و طلب إبطاله.

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ولإثبات الملكية العقارية وفقا لهذا النظام في المناطق التي لم تشملها عملية المسح يتم إثباتها بالسندات التالية :

### **العقد : سواء كان رسمي أو عرفي**

يعد العقد من مصادر الالتزام فهو اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما المادة 54 ق مدني .

وتنقسم العقود إلى عقود رسمية و أخرى عرفية :

### **العقد الرسمي :**

جاء بها قانون التوثيق لسنة 1970 مشترطا الشكل الرسمي من أجل نفاذ التصرفات العقارية في مواجهة أطراف العقد , وعرفته المادة 324 ق م : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن , وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته أو اختصاصه ."

كما اشترطت المادة 324 مكرر ف 1 ق م توافر الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان في العقود التي تضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية.

### **العقد العرفي :**

المحررات العرفية وهي الأوراق التي تصدر من الأفراد والتي لا يتدخل فيها موظف عام في تحريرها<sup>1</sup> , ونصت عليها المادة 327 ق م : "يعتبر العقد العرفي صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء " .

<sup>1</sup> - شريف الطباخ : الموسوعة النموذجية في الإثبات في ضوء القضاء و الفقه الجزء 1 , المركز القومي للإصدارات القانونية , ط 1 سنة 2004 , ص 244.

**الأحكام القضائية :**

تكون في كثير من الحالات الأحكام الصادرة من الجهات القضائية سندت رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية , ومن بين الأحكام القضائية التي تكرر الملكية العقارية :

1. حكم تثبيت العقد العرفي غي الثابت التاريخ وهذا قبل صدور الأمر 91/70<sup>1</sup> .
2. حكم رسو المزاد : وتطرق إلى المادة 394 ق المدني أين تنتقل الملكية إلى المزاد بعد تسجيل الحكم في المحافظة العقارية وشهره خلا شهرين<sup>2</sup> , التاليين لصدوره .
3. الحكم المتعلق بالوعد بالبيع .
4. الحكم المتعلقة بقسمة المال الشائع تطرقت إليه المادة 727 ق مدني .
5. الحكم المتعلق بالحيازة , طبقا لنص المادة 827 ق مدني ,
6. الحكم المثبت للمنفعة : طبقا للمادة 795 ق المدني وهذا يشهر حسب المادة 803 ق المدني بموجبه تنتقل الملكية من المشتري إلى الشفيع .
7. الحكم المصرح شفور الشركة : حسب المادة 773 ق مدني
8. الأمر الإستعجالي النافي بإشهار واستلام العقار .

**ثالثا : العقود الإدارية :**

اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه<sup>3</sup> , وعرفت الجزائر هذا النوع من العقود خلال الفترة الاستعمارية ومن بين هذه العقود :

- **عقود التبادل** : يتم تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب ما ورد في المادة 92 ق ج وكذلك المادة 95 ق ج من ق 30/90 .

<sup>1</sup> - الامر 91/70 , المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق , المادة 12 منه .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر , حماية الملكية العقارية , ص 24

<sup>3</sup> - حمدي باشا , حماية الملكية العقارية الخاصة , المرجع السابق , ص 341 وما بعدها ,

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

- عقود التنازل : وهو تحويل ملكية عقارية تابعة لأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية .

### رابعا : عقد الشهرة :

لم يعرفه المشرع الجزائري في المرسوم 352/83 الذي بين إجراءات إثبات التقادم والمكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية , لذا يمكن تعريفه كما يلي : " هو عقد محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة اختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"<sup>1</sup> .

وقد بين المشرع هذا الإجراء تطهيرا للملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري .

### شروط إعداد عقد الشهرة :

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

**الشروط المتعلقة بالحيازة :** لم يعرفها المشرع في التقنين المدني , إلا أنه تناول موضوعاتها في المواد 808 إلى 843 ق م .

### تعريفها :

هي وضع مادي يسيطر به الحائز سيطرة فعلية على الشيء سواء كان حقا عينيا أو حقا شخصيا أو هي " واقعة مادية تحدث أثارا قانونية "<sup>2</sup> , فهي ليست لحق أصلا , لا عيني ولا شخصي وإنما هي سبب من أسباب كسب الحق .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر , محررات شهر الحيازة , دار هومة , ط 1 سنة 2001 , ص 17 .  
<sup>2</sup> - محمد المنجي : الحيازة منازعات الحيازة الوقفية طبقا لقانون 1992/23 , منشأة المعارف , الإسكندرية , ط 3 , ص 91 .

**عناصرها : تقوم على عنصرين :**

**العنصر المادي :** وهو يسيطر شخص على شيء مادي ظاهر عليه بمظهر المالك أو صاحب الحق .

**العنصر المعنوي :** وهو نية التملك وظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل الحيازة

**شروطها :**

يجب أن تكون الحيازة هادئة , علنية , وذلك أن الحيازة يكشفها الكتمان , تقوم على الشك ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير وأن تكون مستمرة<sup>1</sup> , خالية من العيوب .

**المدة :** تقديم الملف من طرف الحائز للموثق إذا استوفى المدة اللازمة للحيازة وهي 15 سنة طبقا للمادة 827 ق م , ونصت المادة 03 من المرسوم 352/83 على الملف الواجب تقديمه للموثق , ويجب على الموثق التحري على تاريخ وضع اليد من أجل حساب المدة بدقة , وإذا كان الحائز وضع يده عليها قبل قانون 1975 تاريخ صدور القانون المدني يحسب له التقادم على أساس القانون القديم 30 سنة طبقا للمادة 2262 من القانون الفرنسي.

**آجال تحرير عقد الشهرة والجهة المختصة بالطعن فيه :**

**أ - آجال تحرير عقد الشهرة :**

حسب المادة 1 و 2 من المرسوم 351/83<sup>2</sup> , وبعد تقديم الملف من طرف المعني إلى الموثق المختص إقليميا , يجب على الموثق تحرير العقد خلال 04 أشهر اللازمة لرد مدير أملاك الدولة , وعليه فهو ملزم بتحرير العقد حتى ولو لم يتلقى الرد هذا بحسب الأصل .

<sup>1</sup> - د محمد نجمي , الحيازة دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية , منشأة المعارف , الاسكندرية , ط 2 , ص 55 .

<sup>2</sup> - حمدي باشا . محررات شهر الحيازة , المرجع السابق , ص 50 و 51 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

أما الاستثناء يمكن إضافة شهرين في حالة كثرة العقود بشرط ألا تكون المدة المقررة قانونياً تتجاوز ستة أشهر .

إذ نجد أن هذه عملية طرحت مشكلاً في الواقع العملي مفادها , هل يجوز للموثق تحرير عقد شهرة على عقارات لها سندات ملكية شهرة بالمحافظة العقارية ؟ بالإضافة على هذا الإشكال نجد اتجاهين :

### **الاتجاه الأول :**

لا يمكن تحرير عقد شهرة على عقار خضع لعملية المسح لان ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للعقد , وهذا حسب ما جاء في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 129.974 المؤرخ في 09 - 03 - 1998 : " الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي ومشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة بتاريخ 03 - 06 - 1998 " <sup>1</sup>.

### **الاتجاه الثاني :**

مادامت الحيازة بسبب من أسباب كسب الملكية بحق الحائز أن يتمسك بها أي بملكية العقار محل عقد الشهرة في مواجهة الكافة بما فيهم المالك الأصلي ولو كان سند الآخر رسمي ومشهر , وكرست ذلك الغرفة المدنية للمحكمة العليا بعد إصدارها قرارات أقرت بموجبها مبدأ التقادم المكسب دون تمييز بين العقارات المملوكة سواء بسند رسمي , عرفي مشهر أو ليس له مالك <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا : مبادئ القضاء العقاري . دار العلوم ط1 . 2000 ص 89 وما بعدها .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر . محررات شهر الحيازة . المرجع السابق . ص 81 .

ب- الجهة المختصة بالطعن في عقد الشهرة : وهنا نميز بين حالتين :

**1- الطعن المقدم من قبل أشخاص القانون الخاص :**

ينعقد الاختصاص للقاضي المكلف بالقسم العقاري بالمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار , موضوع الطلب حسب المادة 8 ق إ م , كما يجب شهر الدعوى الرامية إلى الطعن في عقد الشهرة بالمحافظة العقارية حتى تكون مقبولة<sup>1</sup> .

**2- الطعن المقدم من قبل أشخاص القانون العام :**

الطعن مقدم من قبل الإدارة سواء بالبلدية , مديرية أملاك الدولة , ويكون الاختصاص للقضاء العادي فيما يخص العقود التوثيقية لأنها ليست بعقود أو قرارات إدارية.

يكون الاختصاص للقضاء الإداري طبقاً للمادة 07 ق م إ م أي مخصصة إدارية وبالتالي اختصاص القاضي الإداري .

**الرأي الراجح :**

رغم وجود نص قانوني إلا أن القاضي العادي هو المؤهل قانونياً لمراقبة مدى صحة وشرعية العقود التوثيقية , وهذا ما أكدته الغرفة الثانية لمجلس الدولة في قرارها 193/141 المؤرخ في 08 - 05 - 2000<sup>2</sup> , إلا أنه هناك مسألة وحيدة ينعقد فيها الاختصاص للقاضي الإداري وهي مسألة الطعن في القرار الإداري الصادر عن المحافظ العقاري يرفض إشهار عقد الشهرة .

**عن طريق التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 :**

التحقيق هو البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع , فهو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة

<sup>1</sup> - ويكون ذلك إما : - شهادة تسلم من قبل المحافظة العقارية

- التأشير أسفل العريضة على قيام الأشهار

<sup>2</sup> - قرار مشار إليه في مؤلف ، حمدي باشا عمرة ، محررات شهر الحيازة .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

وفي المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق شخص معين على عقار معين وذلك عند ممارسته للحيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوت , فيجوز للإدارة أن تسلمه سند وذلك اثر تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون<sup>1</sup> , باعتبار أن عملية المسح العام تسير بآلية بطيئة جدا ولا يمكن تحقيقها في أقرب الآجال , وبموجبها تدخل المشرع لإيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لهذه العملية قصد تسوية سندات الملكية وذلك لمسايرة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية , لذلك أصدر القانون رقم 02/07<sup>2</sup> المؤرخ في 27 - 02 - 2007 الذي أقر إجراء تحقيق عقاري يتم بالتوازي مع عملية المسح العام والترقيم في السجل العقاري , وبصفة مستقلة عنها , ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 - 05 - 2008<sup>3</sup> , كليات سير عمليات التحقيق العقاري من حيث افتتاح عملية التحقيق وسيره .

### **إدارة التحقيق العقاري :**

يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسجلة في البلديات التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 - 11 - 1975 , المتضمن إعداد عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , ويشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يجوز أصحابها سندان ملكية أو التي حررت شأنها سندات ملكية قبل 01 - 03 - 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية , يوم طلب فتح التحقيق العقاري<sup>4</sup> , وتجدر الإشارة إلى أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا " عرش " وكذا الأملاك الوقفية هي مستثناة من مجال تطبيق هذا الإجراء .

<sup>1</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية , وزارة المالية سبتمبر 2007 ص 33 .

<sup>2</sup> - القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 , المتضمن تأسيس إجراء حق المعاينة , حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 , يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية , الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008 .

<sup>4</sup> - المادة 02 من القانون رقم 02/07 المرجع السابق .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ويتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفاظ العقاري الذي يقوم بتعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق , حيث يشترط أن يكون المحقق من بين أسلاك مفتشي أملاك الدولة أو من الأسلاك المعادلة .

وتبدأ إجراءات التحقيق بإيداع طلبات فتح التحقيق سواء كانت ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية , ثم القيام بمجموعة من الأعمال التحضيرية والتنقل إلى الميدان .

### **أولاً : فتح التحقيق العقاري :**

إجراء فتح التحقيق العقاري يفتح لكل من تقديم بطلب أي انه إجراء اختباري , وذلك خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي تغطي كل إقليم البلدية بصفة آلية إلزامية , حيث ينص القانون على أن كل مواطن يمكنه أن يطلب فتح تحقيق فردي<sup>1</sup> , كما ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي .

### **أولاً : التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية :**

يتم فتحه بواسطة طلب مكتوب باسم شخص أو مجموعة من الأشخاص ( شركاء في الشيوخ ) , للمطالبة بحق الملكية العقارية, يوجه الطلب إلى مدير الحفاظ العقاري الولائي الذي يجب أن يرفق لزوماً بما يلي<sup>2</sup>:

**بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص :** يستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري ,

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه , وكذا الصفة التي يتصف بها الملتمس ( إما كمالك فردي أو في شيوخ ) , وفي حالة الشيوخ عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء , إضافة إلى الفريضة في حالة التركة .

<sup>1</sup> - المادة 06 من القانون 02/07 المرجع السابق .

<sup>2</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري , صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية , سبتمبر 2007 ص 43 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار : مخطط طوبوغرافي يعده المهندس خبير عقاري معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام .

كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين والإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية والسلبية المترتبة على العقار وهوية المستفيد منها , كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية .

وعند استلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي , ويتم فتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري وتدرج فيه الطلبات حسب تراتيب إيداعها الزمني , ويترتب عليه تسليم وصل .

وفي حالة قبول الطلب بعد دراسته وتفحصه يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب , وفي حالة عدم القبول يبلغ المعني بهذا الرفض .

يتضمن مقرر فتح التحقيق اسم ولقب ورتبة العون المحقق وموضوع ومهمة فتح التحقيق العقاري , وعلى اسم ولق واسم وأب صاحب الطلب أو الشركاء في الشيوخ وعلى تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق<sup>1</sup> , ويبلغ مقرر الفتح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا والذي بدوره يقوم بإعلام الجمهور بفتح تحقيق عن طريق التعليق وهذا لمدة خمسة عشر يوما قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان .

كما يقوم بتحرير محضر التعليق ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري , وفي نفس الإطار يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق , ويمثل هذا نقطة انطلاق التحقيق العقاري<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27, المرجع السابق

<sup>2</sup> - مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري , المرجع السابق ص 45 .

**وتتمثل أعمال المحقق العقاري فيما يلي 1 :**

- يجري أبحاثا في الأرشفة الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية
- يدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه .
- يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحياسة والتمسك بها .
- يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق .
- ينتقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات .
- يتلقى أقوال الملتمسين وشكاوى الغير .
- يثير مناقشات حول الشيء دون إبداء أحكام ذات قيمة .
- يحرر في الأشكال المحددة محضرا يدون فيه تحليلاته .
- يجري تقاربا للمعلومات التي استقاها في الميدان مع المعلومات الموجودة في أرشفة إدارة أملاك الدولة .
- يجري تقريرا مفصلا يبين فيه تحليله واستنتاجاته التي تمكن من الحصول على حق الملكية وفقا لأحكام القانون المدني .

**ثانيا : التحقيق العقاري في العملية الجماعية :**

يفتح بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية وبرامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية<sup>2</sup>, ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير والبناء يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري والتي تساوي 15 يوما على الأقل<sup>3</sup>.

يشير هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ويكون يسعى من مدير الحفظ العقاري للولاية , موضوع نشر واسع عن طريق التعليق .

1 - المرجع نفسه , ص 63 .

2 - المادة 06 من القانون 02/07 المرجع السابق .

3 - المادتين 05, 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المرجع السابق .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ويكون التعليق على مستوى مصلحة مديرية الحفظ العقاري ويرسل نسخ إلى كل من رؤساء البلديات المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي و أملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم<sup>1</sup>.

ترفق طلبات فتح التحقيق الجماعية بنفس الوثائق المذكورة سابقا , وتتضمن نفس المعلومات وتدرس بنفس الطريق كهاته الأخيرة .

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي المودع لدى مصالحه الملف من قبول الطلب وتقييده في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية , كما يفتح أيضا السجل الشكاوي برقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري<sup>2</sup>.

### **الفرع الثاني : سير التحقيق العقاري ( عملية فردية أو جماعية ) .**

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقررة التعيين وعليه أن يسهر على التطبيق الصادر للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة , وفور تعيينه وقبل أن ينتقل إلى الأماكن يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان<sup>3</sup>.

### **أولا : الأعمال التحضيرية :**

وتتمثل في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهل فيما بعد التحريات التي ستجري لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك

1 - التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 , المرجع السابق .

2 - المرجع نفسه .

3 - التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 , المرجع السابق .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

العقار , لذلك يجب على المحقق أن يطلع على الوثائق التالية<sup>1</sup> , والتي يوفرها المدير الولائي للحفاظ العقاري وهي : مخطط البلدية ومحضر وضع معالم الميدان في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ( متواجد على مستوى البلدية ) .

مخطط أقسام البلدية الذي يجزأ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام , وهي مرقمة ترقيميا تصاعديا غير منقطع ومتواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي .

مخطط مجلس الشيوخ , مخططات قانون 1873<sup>2</sup> , مخططات الإقليم , مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها , المخططات القديمة لمسح الأرض الجبائي .

- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي .
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها .
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية .
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت اثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08<sup>3</sup> .

### ثانيا : التنقل إلى الميدان :

عند وصول المحقق العقاري إلى عين المكان يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق , يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم , ويشرع بعدها في التعرف على العقار , وتدون كل المعلومات المسقاة على مطابقة التحقيق المعدة لهذا الغرض<sup>4</sup> .

يشرع بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بالطلب , ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب والشاغلين

1 - المرجع نفسه .

2 - أصدر المستعمر هذا القانون المؤرخ في 1873/07/26 , للقيام بإجراء تحقيقا جماعية بهدف تسليم سندات ملكية في الأراضي " العرش " وارضني " الملك " .

3 - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 , المتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وإنتاجهم , الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 1987/12/09 .

4 - التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/03/27 , المرجع السابق .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

المجاورين , ويجب التأكد من عدم وجود أي احتجاج وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة , ويقوم بجمع المعلومات المتعلقة بوثائق الحيابة<sup>1</sup> , ولهذا الغرض يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول الشروط التي حددها القانون المدني خاصة في المواد 827 وما بعدها.

فالحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة 15 سنة , ولكي تنتج الحيابة آثارها القانونية , يجب أن تكون هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة وبدون اللجوء للعنف والقوة بمعنى تولي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار في فترات غير متقطعة<sup>2</sup>.

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية والكائن بها العقار فعلى المحافظة العقارية , يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب , من اجل التأكد لا سيما أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي , أما على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار , يتأكد أن العقار موضوع الطلب غير تابع للدولة أو البلدية , وتتم المطالبة بالمعلومات الخاصة به عن طريق استمارة معلومات معدة لهذا الغرض من طرف الحفظ العقاري الولائي .

بعد التحقيق الميداني وفي خلال 15 يوما ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري<sup>3</sup> , يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت نتائج التحريات وكذلك الأقوال والشهادات والمعاینات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق , يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق التعليق لمدة 30 يوم بمقر البلدية قصد تمكين من له مصلحة في العقار من اجل تقديم اعتراضات واحتجاجات محتملة .

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 , المرجع السابق .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر : محررات شهر الحيابة " عقد الشهرة , شهادة الحيابة " , دار هومة , الجزائر 2001 ص 33

<sup>3</sup> - المادة 10 من القانون 02/07 المرجع السابق .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

بعد انتهاء مدة 30 يوم وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك , ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار من طرف مهندس عقاري وعلى نفقة صاحب الطلب بحضور المحقق العقاري<sup>1</sup>.

وفي حالة وجود اعتراض أو احتجاج فإن المحقق عليه القيام بمحاولة الصلح .

### **الفرع الثاني : في ظل نظام الشهر العيني :**

لقد ظهر هذا النظام لأول مرة في استراليا , ويرتكز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين<sup>2</sup>, أي على العقار محل التصرف عكس نظام الشهر الشخصي .

لذا فإن هذا النظام يعد بمثابة تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية لأنه وقبل إشهارها يتطلب مراقبة جيدة ودقيقة للعقود والحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء حق الملكية والحقوق التي تنفرع عنها .

ويتم بموجب هذا النظام مسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري , حيث تخصص فيه صفقة أو أكثر لكل عقار , تدون فيه التصرفات التي ترد فيه مع تحديد موقعه , مساحته , رقمه , حدوده , ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية<sup>3</sup>.

ويطلق على هذا السجل اسم مجموعة البطاقات العقارية ' أين تخصص بطاقة عقارية خاصة بكل عقار يسجل فيها اسم المستفيد وقت إجراء الشهر , واسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني , حيث بمجرد الاطلاع على هذه الصفحة يمكن معرفة تاريخ ملكية العقار والملاك الذين تعاقبوا عليه والأعباء والتكاليف العينية , ويشرف على هذه العملية " الشهر " موظف خوله القانون ذلك وهو المحافظ العقاري , فالشهر هنا هو الذي ينقل الحق العيني ألا وهو انتقال ملكية العقار وليس العقد أو التصرف .

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المرجع السابق .

2 - راجع في ذلك . op cit page 488 . p. jestaz . p. reynand . G:

3 - تعد هذه الوحدة العقارية بطاقة تعريف العقار .

**خصائص هذا النظام :**

هناك جملة من الخصائص تميزه عن نظام الشهر الشخصي وتتمثل فيما يلي :

**1 - مبدأ التخصيص :**

ونقصد به صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية لكل وحدة عقارية , إذ يقيد كل تصرف وارد على العقار سواء كان هذا التصرف منشئ معدل أو ناقل للملكية , وما زاد من فعالية هذا النظام هو اعتماده على عنصر ثابت وهو العقار , وعليه فكل من يريد التعامل في عقار ما عليه سوى الاطلاع على الصفحة المخصصة له في السجل العيني<sup>1</sup>.

**2 - مبدأ القوة الثبوتية المطلقة :**

وهو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني<sup>2</sup>, حيث أن كل تصرف يصدر في ظله يعد قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر , ويصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها , ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق .

**3 - مبدأ الشرعية :**

حسب هذا المبدأ يتعين على السلطة المكلفة بمسك السجل العيني ان يتحقق من كل التصرفات والوثائق التي تكون محلا للإيداع من اجل شهرها , فيتولى مهمة مراقبة عامة ومراجعة سابقة حتى لا تقيد في السجل العيني إلا الحقوق المشروعة فعلا<sup>3</sup>.

**4 - مبدأ القيد المطلق :**

ومقتضى هذا القيد أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية , وعليه فان جميع التصرفات والأحكام المنشئة الناقلة المعدلة والمستحقة لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية .

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب : التسجيل العيني علما وعملا , مصر , توزيع دار الفكر العربي دون تاريخ طبعة ,

ص 36

<sup>2</sup> - د / محمد حسنين : المرجع السابق , ص 90

<sup>3</sup> - راجع في ذلك : خالد رمول , المرجع السابق , ص 23

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ولا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري .

### 5 - مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة ( المشهرة ) بالتقادم :

ونقصد هنا بالتقادم : التقادم المكسب الذي يؤدي إلى كسب الحقوق وليس التقادم المسقط<sup>1</sup> .

وخروج القاعدة العامة فان التقادم الذي يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة محظورا في ظل نظام الشهر العيني حماية للثقة العامة ودعما لاستقرار الملكية العقارية .

### تقييم نظام الشهر العيني :

#### مزاياه :

- يوفر الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار .
- يتفادى العيوب والإخطار التي قد تنجم عن تشابه الأسماء .
- يمنع هذا النظام اكتساب الحقوق بالتقادم .
- يؤدي إلى ضبط مساحة العقار .
- يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية .

#### عيوبه :

- نظام مكلف : فتطبيقه يتطلب نفقات باهضة ومجهودات جبارة .
- تفتتت الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عندما يكون ذلك عن طريق الميراث ويمكن أن يكون وسيلة اغتصاب للملكية , خاصة بالنسبة للقيود الأولى , يعد المسح بالنسبة للأراضي التي لم تكن لها عقود<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - التقادم المسقط هو الذي يؤدي إلى إسقاط الحقوق إذا لم تتم المطالبة بها خلال مدة معينة .  
<sup>2</sup> ليلي زروفي , حمدي باشا عمر , المرجع السابق , ص 47

## المسح العام كألية لإثبات الملكية العقارية :

ويسمى أيضا المسح العقاري وأساس وجود السجل العقاري في النظام العيني فعرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه : " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها , وما يترتب عليها من حقوق " <sup>1</sup>.

هذا التعريف اكتفى بوصف عملية المسح الأراضي بالعملية الفنية ولم يحدد طبيعة العملية الفنية التي تعتمد من الأساس على عمليات القياس .

ومن خلالها يمكن تعريف عملية مسح الأراضي بأنها عملية فنية وإدارية وقانونية فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون , تعتمد على القياس وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية .

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة الثانية من الأمر 74/75 كما يلي : " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات , ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " <sup>2</sup>.

وتمر عملية مسح الأراضي بجملة من الإجراءات وهي :

### 1 - افتتاح عملية المسح :

تبدأ عمليات المسح المنصوص عليها بموجب الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بإعلان والي الولاية بانطلاق عملية المسح بموجب قرار يتم نشره في الجريدة , وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية , كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف , المسح العقاري وإشكالاته القانونية , مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية , العدد التجريبي , المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي أبريل 2006 . ص 41 .

<sup>2</sup> - المادة الثاني من الأمر 74/75 .

## 2 - إنشاء لجنة المسح :

تنشأ بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 , وتتضمن اللجنة أعضاء دائمين هم : قاضي من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح , رئيس المجلس الشعبي البلدي , ممثل عن إدارة أملاك الدولة , ممثل عن مصلحة التعمير , المحافظ العقاري , ممثل وزارة الدفاع , مهندس خبير عقاري , موثق , ممثل عن مصالح الضرائب , مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه .

كما تضم اللجنة أعضاء غير دائمين هم : ممثل عن المصالح الفلاحية , ممثل عن مصالح الري , ممثل عن مديرية الثقافة , وتسهر هذه اللجنة على عملية وضع الحدود<sup>2</sup>

## 3 - عملية التصوير الجوي :

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي , وتسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>3</sup> .

## 4 - تقسيم البلدية :

يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس أهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمجاري المائية , ثم يقسم إلى مجموعة ملكية يتم ترقيمها جميعا , حيث تنص المادة 15 من نفس المرسوم 62/76 : " إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية والى قطع الأراضي " .

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 , والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام , الجريدة الرسمية , العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13, ص 496 .

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 62/76 المرجع السابق

<sup>3</sup> - ريم مراحي , دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري , دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر, بدون طبعة ص 41 .

## 5 - التحقيق الميداني :

تشكيل فرقة للتحقيق الميداني تتكون من :

- عونان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي .
- عونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة .
- عون من البلدية .

وتسند لهذه الفارقة أثناء التحقيق المهام التالية :

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية .
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص .
- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومدير أملاك الدولة .
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري<sup>1</sup> .

## 6 - الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية :

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية يتم إيداع المخططات والوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الإطلاع عليها , واستقبال الشكاوي من كل ذي مصلحة , ويتم البحث في الشكاوي من طرف لجنة المسح التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة , وتعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات , وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك , وتعلم الأطراف بمنحهم مدة 03 أشهر للجوء إلى القضاء<sup>2</sup> .

## 7 - إنهاء عملية مسح الأراضي : عند الانتهاء من جميع المراحل السابقة تعد ثلاث

نسخ من وثائق مسح الأراضي وترسل نسخة إلى مقر البلدية المعينة والثانية يحتفظ بها

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي , المسح العام وتأسي السجل العقاري في الجزائر , دار الهدى و الجزائر , 2009 ص 27 .  
<sup>2</sup> - ريم مراحي , المرجع السابق و ص 73 - 74 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

في غدارة مسح الأراضي , أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم<sup>1</sup> .

### الدفتري العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة :

استحدث الدفتري العقاري بموجب المادتين 18 , 19 , من الأمر 74/75 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسس السجل العقاري , ولم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف له ولكنه أشار إلى أنه يعتبر سند للملكية , تدون فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية .

### أما الفقه أورد مجموعة من التعريفات :

عرفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر على أنه : " بطاقة تعريف العقار وحالته المدنية الفعلية<sup>2</sup> , هذا التعريف اقتصر على تحديد محتوى الدفتري العقاري , كما لم يبين طبيعته القانونية ولا الهيئة المصدرة له " .

وعرف أيضا بأنه : " يقدم إلى مالك العقار وهو صاحب حق الملكية الأخير الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابق كما يمكن أن يسلم إلى وكيله " <sup>3</sup> .

ومن خلال التعريفات السابقة وضع التعريف التالي للدفتري العقاري : " وهو سند قانوني مثبت للملكية العقارية يسلمه المحافظ العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي وتدون فيه جميع الحقوق والتصرفات التي ترد على العقار , استنادا إلى البطاقات العقارية " .

<sup>1</sup> - المرجع نفسه , ص 74

<sup>2</sup> - مانع جمال عبد الناصر , الاختصاص القضائي فب إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري , مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية , العدد التجريبي , المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي , تبسة , أبريل 2006 , ص 10 .

<sup>3</sup> - جمال بوشناق , المرجع السابق , ص 195 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ويستمد الدفتر العقاري أساسه القانوني من المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>1</sup>, وبصدور الأمر 74/75 أعلن المشرع عن إنشائه كنتيجة لعملية مسح الأراضي وذلك بموجب المادتين 18 و19 .

أما المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري فقد تضمنت تحديد محتوى الدفتر العقاري وكيفية إعداده والبيانات الواجب تسجيلها والجهة المصدرة له<sup>2</sup> .

وقدم المشرع نموذج للدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1976/05/27 عن وزير المالية<sup>3</sup>, ويحتوي على أربعة وعشرون صفحة وبه البيانات التالية :

**الصفحة الأولى :** تحتوي على الولاية واسم المحافظة العقارية ورقم الدفتر , إضافة إلى معلومات العقار ( البلدية , المنطقة , الحي , المكان المذكور , الشارع , قسم , مجموعة ملكية رقم , سعة المسح , رقم القطعة ) .

**الصفحة الثانية والثالثة :** تحتوي على تعيين العقار وتتضمن : ( حالة , مساحة محتوى )

**من الصفحة الرابعة إلى الصفحة الحادية عشر :** تحتوي على الملكية وتتضمن (إشهارات , إجراءات , وتعيين المالك ) .

**من الصفحة السادسة عشر إلى الصفحة التاسعة عشر :** تحتوي على تجزئيات وأعباء وتتضمن (الحقوق المشهورة , التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة ومراجع إشهارها) .

<sup>1</sup> - المادتين 32 , 33 , من الغمر التنفيذي 74/75 .

<sup>2</sup> - المادتين 45 , 46 , من المرسوم التنفيذي 32/73 .

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27, المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الصادر عن وزير المالية , الجريدة الرسمية , العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09 , ص 376.

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

من الصفحة العشرون إلى الصفحة الثالثة والعشرون : وتحتوي على الامتيازات والرهنون وتتضمن: ( التسجيلات التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة ومراجع إشهارها ) .

الصفحة الأخيرة : وتتضمن تأشيرة التصديق على تسليم الدفتر العقاري ومطابقته للبطاقيّة من طرف المحافظ العقاري .

### المطلب الثاني : نقل الملكية العقارية الخاصة :

#### فرع 1 : نقل الملكية العقارية الخاصة كأصل عام

##### 1 - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد البيع :

عقد البيع هو عقد يقصد به الطرفان أن يلتزما أحدهما وهو البائع بنقل ملكية الشيء أو حق مالي مقابل التزام الطرف الثاني وهو المشتري بثمن نقدي<sup>1</sup>.

كما عرفه السنهوري بأنه عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر , ويلزم المشتري أن يدفع مقابلا كذلك ثمننا نقديا .

غير أن المشرع الجزائري عرفه على أساس أثاره حيث أن جوهر العقد هو التراضي على ترتيب هذه الآثار , وتعريف العقد إنما يكون بيان عناصره لا أثاره , كما أن المشرع نص على التزام كل من البائع والمشتري على نقل الملكية والحق المالي .

##### 2 - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الهبة :

الهبة عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل , وطبقا لنص المادة 206 ق الأسرة تعد الهبة بالإيجاب والقبول , وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام التوثيق بالنسبة للعقارات والإجراءات الإدارية الخاصة كما لهذا التصرف عدة مسائل نذكر منها مسألة هبة ملكية الرقبة دون الانتفاع .

<sup>1</sup> - خالد رمول . المرجع السابق ص 68

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

حيث أن المادة 202 ق الأسرة عرفت الهبة بأنها " تملك بلا عوض " فإن عقد الهيئة يؤدي إلى نقل الملكية أي ملكية الرقبة وحق التمتع , كما نصت المادة 206 من نفس القانون على أركان الهبة وهي الإيجاب , القبول , الحيازة , والشكل الرسمي , وبإخلال أي شرط فيها تبطل الهبة.

### **3 - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد المبادلة :**

هو عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود والكثير من العقود التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد في شكل عرفي خاصة بالنسبة لعقارات الزراعية الريفية<sup>1</sup> , والمحاكم تتصدى لها بالرفض أي رفض إخضاعها لعملية التوثيق وإفراغها في قالب رسمي ولكن تأسيسا ولنصوص القانون المدني التي أكدت على أن أحكام عقد البيع تسري على عقد المبادلة فإنه يجب أن تتم كل عقود المبادلة في شكل رسمي عن طريق الكتابة الرسمية .

### **4 - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق الوصية :**

وتعرف أنها هي التصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت , ويلحق هذا التصرف عدة شكليات وتمثل في تحرير عقد الوصية بحضور شاهدي عدل يتمتعان بالأهلية الكاملة ولا صالح لهما في الوصية ولا تربطهما بالموثق أو المتعاقدين أي علاقة قرابة لأن الحكمة من الشهادة هو فهم ما يدور في مجلس العقد من كلام وشروط حتى يمكن أداء الشهادة<sup>2</sup> .

إضفاء صفة الرسمية على عقد الوصية واجب لأنها تسري عليها أحكام الشكلية ككل التصرفات القانونية الأخرى , وشهر الوصية يعد من مصلحة الموصى له لكي تكون حجة على الكافة وذلك من أجل المصلحة وتحقيقا لاستقرار المعاملات لكي يكون الموصى له على بينة من مدى ضرورة الشيء الموصى به خالصا من عدمه .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة . دار هومة . ط9 الجزائر 2013 . ص 31 .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه . ص 38 .

## فرع 2 : نقل الملكية العقارية الخاصة كاستثناء

ومن بين امتيازات السلطة العامة المخولة قانونيا للإدارة لتسيير شؤونها وتحقيق أغراض الصالح العام إمكانية لجوئها لإجراء نزع ملكية الخواص , جبر أو دون رضاهم بعد فشل محاولات اقتناء الأملاك المقصودة بطريق التراضي, وهو الأصل كإجراء استثنائي وقيّد خطير على حق الملكية العقارية وذلك بموجب قرارات إدارية تتخذها الإدارة المختصة بصفة انفرادية في إطار القانون من أجل تحقيق المنفعة العامة , مقابل تعويض المنزوع ملكيتهم تعويضا قنليا عادلا ومنصفا تكريسا لمبدأ ضمان الملكية الخاصة المكرسة دستوريا .

### نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة :

عرف إجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة تعريفا فقهيًا وآخر قانونيا , باعتبار إجراء استثنائي غير عادي تلجأ إليه الإدارة باستعمال القوة القانونية , ويعرف على أنه نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام<sup>1</sup>, يقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل

فهو إذن ليس إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معني من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل .

كما عرف نزع الملكية بأنه إجراء إداري تلزم بموجبه الإداري أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي عادل ومصنف , أو هو طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية , وهو ما جاء بمقتضى أحكام القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 , يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمقسم .

<sup>1</sup> - عوابدي عمار : نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة والقانون الاداري د.م.ج . الجزائر 2003 , ص

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

حيث نصت المادة الأولى منها : " يعد نزع الملكية كطريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنويين ومختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية .

**خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية : تميز إجراء نزع الملكية بالخصائص الآتية :**

### **1 - نزع الملكية هو إجراء استثنائي :**

أي انه لا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية , لان الأصل في اقتناء الأملاك الخاصة لتحقيق النفع العام , أن يكون بطريق التراضي مقابل تعويض يتفق عليه الأطراف بالتفاوض<sup>1</sup> .

### **2 - إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة :**

من بين امتيازات السلطة العامة المخولة للإدارة بمقتضى القانون , إمكانية لجونها إلى إجراء نزع الملكية الخاصة جبرا عن أصحابها ودون رضاهم مقابل تعويضهم عن ذلك جبرا للضرر , وهذا نظرا لما تمتلكه الإدارة من سلطة تقديرية وخولها ذلك عن طريق الدستور والقانون تحقيقا للمنفعة العامة<sup>2</sup> .

### **3 - إجراء يهدف إلى تحقيق منفعة عامة :**

ويقصد بالمنفعة العامة كل عمل يقتضيه تدبير شؤون الجماعة ويجلب النفع للجميع كمد الطرق وفتح الجسور وبناء المرافق وغيرها .

### **4 - أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض :**

لا يجوز للإدارة أن تستولي على ملكيات الأفراد دون مقابل , فإذا قدرت الإدارة أن يتحقق المصلحة العامة بمقتضى التضحية بالمصلحة الخاصة , فإن أقل ما يجب على الإدارة تعويضه عن ذلك تعويضا عادلا ومنصفا حتى التوازن بين المصلحتين .

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون رقم 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .  
<sup>2</sup> - منذر عبد الحسين الفضل : الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي ط1, د م ج الجزائر 1988 ص 283 .

5 - إجراء نزع الملكية يقع على العقارات دون المنقولات :

إبطال إجراء نزع الملكية للعقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى كحق الانتفاع والارتفاق وغيرها دون المنقولات , وهذا بهدف استعمالها كأوعية عقارية لتوطين مشاريع ذات منفعة عمومية<sup>1</sup>.

فرع 3 : مراحل وإجراءات نزع الملكية :

تمر عملية نزع الملكية في التشريع الجزائري بمراحل وإجراءات قانونية ذات طبيعة إدارية محض , نص عليها القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 , والمرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 دون أن يكون للقضاء تدخل في سير الإجراءات .

أولا : التحقيق الإداري المسبق :

يجب قبل صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية كمرحلة من مراحل عملية نزع الملكية , أن يسبقه تحقيق إداري مسبق للتثبيت من جدية الدافع في اللجوء لإجراء نزع الملكية تحت طائلة بطلان هذا القرار لعدم مشروعيته<sup>2</sup>.

1 - تكوين ملف التحقيق : يتمثل ملف التحقيق على ما يلي :

- تقرير شيوع اللجوء إلى إجراء نزع الملكية .
- تصريح يوضح الهدف من العملية .
- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال .
- تقرير بيان للعملية وإطار التمويل .

<sup>1</sup> - عبد الحليم فودة : نزع الملكية للمنفعة العامة , اجراءاته والتعويض عنه والتفاوض بشأنه , دار الكتاب القانونية مؤسسة الاهرام للنشر والتوزيع , القاهرة مصر . ص 71 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة .

## 2 - تحقيق لجنة التحقيق :

تقوم بالتحقيق الإداري المسبق طبقاً للأحكام المادة 05 من القانون رقم 11/91 المتمم لجن التحقيق تتكون من ثلاثة أعضاء يعينهم الوالي دائماً ويشكل هذا خطراً على ضمان الاستقلالية , ويكون أحدهم رئيساً لإجراء تحقيق قبلي يرمي طبقاً لأحكام المادة 04 من القانون سالف الذكر .

## 3 - قرار فتح التحقيق :

يفتح بقرار من الوالي المختص إقليمياً يذكر فيه وجوباً - الهدف من التحقيق - تاريخ بدء التحقيق وانتهائه .

- تشكيلة اللجنة , ( أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم ) .
- كفاءات عمل اللجنة , الهدف البين من العملية .
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها .
- يجب أن يكون هذا القرار قبل 15 يوماً من تاريخ فتح التحقيق .
- مشهر مركز البلدية المعنية منشوراً في لوحتين وطنيتين .
- كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية .

## 4 - ملف التحقيق<sup>1</sup> :

طبقاً لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم على ما يلي :

- القرار المنصوص عليه في المادة السابقة ( قرار فتح التحقيق المسبق ) .
- تصريح توضيحي للهدف من العملية .
- مخطط الوضعية التي يحدد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها .
- دفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله يسجل فيه التنظيمات .

<sup>1</sup> - انظر المادة 07-08-09-10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/83 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

يوضع تحت تصرف الجمهور والمادة 6 من المرسوم تحدد مكان لجنة التحقيق وتقدم هذه اللجنة إلى السلطة الإدارية التي عينها الوالي في أجل 15 يوما بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية .

ويجب أن تفصح اللجنة عن آرائها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة , وهو مجرد رأي الحالة في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية .

أي خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشره وهي المدة المتاحة للطعن فيه بالإلغاء طبقاً لأحكام هذا القانون .

### **ثانياً : التحقيق الجزئي وتقييم الأملاك :**

تعتبر مرحلة التحقيق الجزئي وتقييم الأملاك أهم مرحلة من مراحل إجراءات نزع الملكية , لما تثيره من إشكالات ومنازعات أمام القضاء لاسيما حول مبلغ التعويض المقترح<sup>1</sup>

#### **1 - التحقيق الجزئي لتحديد الأملاك والملاك :**

ويكون ذلك بتحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم , ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى التحقيق الجزئي , وهذا بتعين محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم للقيام بتحديد الدقيق للملكيات المراد شراؤها واللازمة لإنجاز المشروع طبقاً لأحكام المادة 17 ق ج من قانون رقم 11/91 .

#### **2 - تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية محل نزع الملكية :**

تعد مصالح إدارة أملاك الدولة تقديراً تقييماً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على ما يلي :

<sup>1</sup> - انظر المادتين : 16-17 من القانون رقم 11/91 المرجع السابق .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق<sup>1</sup> .

ويشترط في التعويض أن يكون عادلا ومنصفا يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية , ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير منزوعة جراء نزع الملكية<sup>2</sup> .

يحدد التعويض حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لما ينتج من طبيعتها أو قوامها أو أوجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية , ويرسل تقرير مصالح أملاك الدولة إلى المصالح المعنية في الولاية .

### **ثالثا : نقل الملكية :**

يعتبر إجراء نقل الملكية للدولة آخر مرحلة من مراحل إجراءات عملية نزع الملكية بعد استيفاء شرط الشهر بالمحافظة العقارية<sup>3</sup> .

### **ممارسة حق الشفعة على الملكية العقارية الخاصة :**

الشفعة هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة نصت عليها المادة 794 القانون المدني الجزائري , وهي في واقعة الأمر واقعة مركبة لان فيها تصرف إداري من جانب التشييع , وان كان المبرر لها سببا ماديا أي واقعة طبيعية وهي الشيوخ غير أن الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني<sup>4</sup> .

الحكمة من الشفعة قام نظام الشفعة منذ أن استقر تطبيقه في الشريعة الإسلامية على فكرة دفع الضرر عن الشفيع المتصل حقه بالعقار المبيع الذي قد يأتي من المشتري لهذا العقار .

<sup>1</sup> - أنظر ذلك المادة 20 من قانون رقم 11/91 المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 22 من قانون رقم 11/91 المرجع نفسه .

<sup>3</sup> - المادة 29 من قانون رقم 11/91 المرجع نفسه .

<sup>4</sup> - رمضان ابو السعود : الوجيز في الحقوق الفنية الاصلية أحكامها ومصادرها , دار الجامعة الجديدة 2004 ص 152 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

**خصائص الشفعة :** من أهم خصائصها ومميزاتها أنها غير قابلة للتجزئة وأنها متصلة بشخص الشفيع وأنها لا ترد إلا على العقارات , ولأخذ بالشفعة شروط :

### **1 - تثبيت الحق في الشفعة :**

- لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع الملامس لها أو بعضه .
- للشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي .
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملامسة لهذا الحق أو نفعها .
- لمالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر وللمستحكر إذا بيعت .

### **2 - للجار المالك في الأموال الآتية :**

- إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء .
- إذا كانت للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار .
- إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين .
- إذا تزامم الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب .
- إذا تزامم الشفعاء من طبقة واحدة باستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه .
- إذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التي كانت تجعله شفيعا .

### **3 - لا يجوز الأخذ بالشفعة :**

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون<sup>1</sup> .
- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة .

<sup>1</sup> - الامر رقم 154/66 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/04/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديدة .

#### 4 - إجراءات الشفعة :

على كل من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال 15 يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ويشتمل الإنذار على :

- بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا .
- بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه <sup>1</sup>.

#### 5 - آثار الشفعة :

يجعل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته , وإنما لا يحق له الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضا البائع , وإذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فليس للشفيع أن يرجع إلا على البائع <sup>2</sup>.

#### 6 - سقوط الشفعة :

يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية :

- إذا تخل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع .
- إذا انقضت أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع .
- في الأحوال الأخرى التي نص عليها القانون .

#### المبحث الثاني : منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة :

نظرا لتطورات الحديثة التي جعلت من حق الملكية وظيفة اجتماعية ثارت مشاكل في الحياة العملية بمناسبة مسألة التعدي أو بالأحرى اعتداء الغير على الملكية العقارية بمختلف أنواعها .

<sup>1</sup> - فرج الصدة : الحقوق العينية الاصلية , دار النهضة العربية 1982.ص 436  
<sup>2</sup> - رمضان ابو السعود : المرجع السابق ص 477 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

ومن أجل درع الاعتداءات وضع المشرع الجزائري وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته , والقاضي من بسط الحماية القانونية القضائية على الشخص المالك في حالة الاعتداء على ملكيته<sup>1</sup>.

فإلى أي مدى يمتد نطاق الحماية ؟ وما هي الوسائل والأدوات المعتمد عليها في الحماية في جانبها القضائي ؟

### **المطلب الأول : نطاق الحماية .**

#### **المطلب الثاني : وسائل وأدوات الحماية .**

#### **المطلب الثالث : طرق إثبات الملكية في دعاوي الملكية وشهر الدعاوي العقارية .**

### **المطلب الأول : نطاق الحماية :**

هذا يستدعي منا التفريق بين نطاق الحماية ونطاق الملكية .

فالمقصود من نطاق حق الملكية العقارية الخاصة هو ما يتضح لنا جليا من خلال نص المادة 675 و 676 ق مدني :<sup>2</sup> "فالملكية تشمل العقار ذاته أي الأرض وما فوقها وما تحتها أي العلو والعمق , وأن هذه الملكية تمتد إلى ملحقات الأرض وثمارها ومنتجاتها .

أما ما يوارد بنطاق الحماية المدنية للملكية هو بيان أنواع الملكيات الخاصة التي تخضع لهذه الحماية , فهل هذه الحماية تقتصر على الملكية التامة المتمثلة في السلطات الثلاث ( استعمال , استغلال , تصرف ) ؟ , أم أنها تمتد لتشمل الملكية الشائعة والملكية المشتركة ؟ .

ومن خلالها سينقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع : أولا: الملكية التامة, ثانيا : الملكية الشائعة , ثالثا: الملكية المشتركة .

<sup>1</sup> - مصطفى محمد الجمال : نظام الملكية . منشأة المعارف ص 81 .  
<sup>2</sup> - المادتين 675-676 القانون المدني الجزائري .

**الفرع الأول : الملكية التامة :**

إن شمول حق الملكية لسلطات الثلاثة المتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف , يفسر القول الشائع بأن حق الملكية حق جامع مانع .

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

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

وعليه فالمالك يفعل كل ما لم يحرمه القانون عليه إذ الحرية هي الأصل , أما الاستثناء فقد ترد قيود على هذه الحرية وذلك بمقتضى اتفاق أو نص قانوني .

**أ - الاستعمال :**

**لغة :** الإفادة المباشرة من المنفعة التي يخولها الشيء في غير ما يمكن استخراجه من منتجات أو ثمار<sup>1</sup> .

فيكون الاستعمال شخصيا كسكن المنزل , أو أكل ثمار البستان , كما قد يدعو غيره إلى استعماله بغير مقابل .

**ب - الاستغلال :**

هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء بحيث ليس كل ما ينتجه الشيء ويؤخذ على سبيل المنفعة يعتبر ثمارا<sup>2</sup> .

وهنا لا بد أن نفرق بين ثلاثة مفاهيم الثمار , المنتجات والملحقات .

**1 - الثمار :** كل ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية دون أن يترتب على أخذه

الانتقاص من أصل الشيء , فما يميزها أنها غلة متجددة فهي تمثل الدخل المنتظم للشيء

<sup>1</sup> - مصطفى الجمال يستبدل لفظ الإستغلال بالاستثمار , للتمييز بينه وبين الإستغلال كعيب من عيوب الإرادة

<sup>2</sup> - الأستاذ : عبد الرحمن ملزي محاضرات في القانون المدني التكوين المتخصص في القانون 2 العقاري  
الدفعة الثالثة السنة الأكاديمية 2002-2003

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

دون المساس بجوهرة ذاته , والثمار قد تكون طبيعية لا دخل للإنسان فيها كالكلاً والأعشاب , وثمار صناعية تنتج بفعل الإنسان كالمزروعات والفواكه , وثمار مدنية كالربيع الدوري المتجدد الذي يقبضه المالك من استثمار الأرض .

**2 - المنتجات :** وهو ما تنتجه الأرض ( الشيء ) في مواعيد غير دورية أو غير متجددة , فهي تخرج من الأرض في أوقات متقطعة غير منتظمة .

**3 - الملحقات :** وهي الشيء المستقل عن أصل الشيء وغير المتولد عنه كتولد الثمار والمنتجات والمعدة بصفة دائمة لتكون تابعة لهذا الأصل .

### **ج - التصرف :**

يعرف بأنه استخدام الشيء استخداماً يستنفذ السلطة المقررة عليه كلها أو بعضها .

فالتصرف في الملكية التامة لا يقتصر على التصرف القانوني إنما يمتد إلى التصرف المادي أيضاً , فالتصرف المادي يكون بتغيير شكل الشيء أو استهلاكه أو إتلافه , إما التصرف القانوني فيكون بنقل ملكية عقاره " بناء أو أرض " أو أي حق عيني آخر .

**الفرع الثاني : الملكية الشائعة " الشيوع العادي " :** يقصد بها وجود حقوق لأكثر من شخص على نفس الشيء يتضمن كل منها جميع سلطات الملكية<sup>1</sup> , وقد نص المشرع الجزائري على الملكية الشائعة في المواد من 713<sup>2</sup> إلى 742 ق م وبوصف هذا النوع من الشيوع بأنه اختياري إذا كان قابلاً للقسمة .

**أولاً : التمتع والتصرف في المال الشائع :** للشركاء حق الانتفاع و التصرف في المال الشائع تكون الأنصبة متداخلة في بعضها , لذا لا بد من تعيين طريقة لإدارة هذا المال الشائع , وإذا اختلفوا فإن القانون هو الذي يتولى تعيين من يقوم بإدارة من يقوم بإدارة المال الشائع كله .

### **1 - إدارة المال الشائع :**

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : زهدي يكن . المرجع السابق , ص 233 .  
<sup>2</sup> - عرف المشرع الملكية الشائعة في نص المادة 713 , ق مدني .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

قد تكون من أعمال الحفظ والصيانة وقد تكون من أعمال الإدارة المعتادة أو من أعمال الإدارة غير المعتادة

### أ- أعمال الحفظ والصيانة :

نصت عليها المادة 718 ق م<sup>1</sup>، فقد تكون أعمالاً مادية كالقيام ببعض الترميمات الضرورية لحفظ العقار من التهدم المادة 140 ق م .

وقد تكون من الأعمال الإدارية أو القانونية كالوفاء بالضرائب المفروضة على الملكية العقارية .

### ب- إدارة المال الشائع المعتادة :

الأصل أنها للشركاء مجتمعين ، إذا اتفق على نظام معين وبالتالي هذا النظام هو الواجب الإلتباع وهو ما نص عليه المشرع في المادة 715 ق مدني<sup>2</sup>.

فأعمال الإدارة المعتادة هي الانتفاع بالشيء دون تغيير أساس أو تعديل في الغرض الذي اعد له ذلك الشيء أو المال الشائع .

### 2 - إدارة المال الشائع الغير المعتادة :

نصت عليه المادة 717 ق مدني على أنها هي التي تنطوي على تغيير أساس أو تعديل في الغرض الذي اعد له المال الشائع ، كذلك تطلب المشرع أغلبية خاصة وليس عادية ألزم القانون الإدارة وهي 3/4 من الأنصبة ، وفي حالة مساس حقوق الإقليمية ألزم القانون الأغلبية أن تعلم الأقلية بقرارها ، وعلى أن تلجأ هذه الأخيرة إلى المحكمة للتنظيم خلال شهرين من يوم إعلامها بقرار الإدارة ، وتكون للمحكمة السلطة التقديرية في أن تقرر القرار أو تلغيه مراعية في ذلك مصلحة جميع الشركاء .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك المادة 718 من القانون المدني

<sup>2</sup> - راجع في ذلك المادة 715 من القانون المدني

**ثانيا : انقضاء الشيوخ :**

يحق لكل شريك الشيوخ أن يطلب قسمة المال الشائع م لم يكن مجبرا على البقاء بمقتضى نص في القانون أو بموجب اتفاق<sup>1</sup> , والقسمة إما أن تكون قسمة نهائية أو قسمة مهياة.

**1. القسمة النهائية :** وهي القسمة التي تنهي الشيوخ وهذا هو الأصل من البقاء فيه هو استثناء طبقا لنص المادة 722 ق مدني وعليه لا يجبر احد البقاء فيه إلا بنص القانون والقسمة نوعان إما اتفاقية أو قضائية :

**أ- القسمة الاتفاقية :**

المادة 723 ق مدني , يقضي هذا النوع بوجود اتفاق بإجماع بين الشركاء , ويسري على هذا الاتفاق على ما يسري على جميع العقود من أحكام<sup>2</sup> .

وتتم إجراءات القسمة الاتفاقية بإعداد مخطط موقع الأمكنة وخمس نسخ من مشروع القسمة , يعدها خبير عقاري مختص وترفق هذه التقارير بطلب تجزئة العقار من طرف الشركاء في الشيوخ , أو بطلب الموثق وتودع على مستوى المصلحة التقنية الخاصة بالتهيئة والتعمير بالبلدية بعد دراسته , إضافة إلى كون الأرض غير زراعية فانه يقترح على رئيس المجلس ش ب , منح قرار التجزئة , وبعدها يتوجه الشركاء إلى الموثق مسحوبين بالملف , وبدوره يقوم بتحرير عقد القسمة وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية , أما إذا كان هناك استحالة قسمة العقار ففي هذه الحالة تكون قسمته قسمة نصفية , ببيعه عن طريق المزاد العلني .

**ب- القسمة القضائية :**

تكون هي الحل الوحيد وهذا في حالة اختلاف الشركاء على اقتسامه بالتراضي , حالة وجود قاصر بين الشركاء , وعلى هذا النوع فكل شريك يهمله الأمر يبادر برفع

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : ، ألور العمروسي الوافية في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 349  
<sup>2</sup> - راجع في ذلك : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ج 8 ص 893 .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

دعوى أمام المحكمة المختصة<sup>1</sup>، وتكون القسمة القضائية إما في شكل قسمة عينية أو قسمة تصفية.

### **1 - القسمة العينية :**

وهي الأصل في قسمة العقار لذا تتولى المحكمة تعيين خبير عقاري لتقديم المال الشائع وتحديد قيمته الإجمالية , فإذا لم يتضمن تقرير الخبير هذه البيانات , وقيمة كل حصة من حصص الشركاء وصادقت المحكمة عليه فان هذا الحكم لا يسجل وما يترتب عليه عدم إمكانية الأطراف للحصول على الصيغة التنفيذية طبقا لنص المادة 724 ق مدني .

وتوجت المادة 727<sup>2</sup> ق مدني أن تتم القسمة بطريق القرعة في حالة عدم اتفاق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بحصة معينة .

### **2 - قسمة التصفية :**

نصت المادتين 728. 729<sup>3</sup> ق مدني على أن قسمة التصفية تكون في حالتين : - استحالة القسمة العينية لعدم الانتفاع بالمال الشائع إذا تجزأ إلى حصص , أو إذا كانت القسمة ستلحق بالعقار نقصا كبيرا في قيمته .

وبالتالي فالمقصود بها هو بيع المشاع بالمزاد العلني وحسب م 9 ق إ م إ , فان المحكمة المختصة ببيع المشاع هي محكمة المجلس وليس محكمة موقع العقار .

### **ثالثا : آثار القسمة :**

يترتب على إجراء القسمة سواء كانت اتفاقية أو قضائية نتائج :

- تركب حق الشريك في جزء مقرر من المال الشائع .
- يزول حق الشريك في الحصص التي آلت إلى غيره من الشركاء .

<sup>1</sup> - الاستاذ ملزي عبد الرحمان : الملكية الشائعة . محاضرة أقيمت على قضاء التكوين المتخصص في القانون العقاري . الدورة الثالثة . السنة الأكاديمية 2002-2003 .

<sup>2</sup> - المادة 724 القانون المدني الجزائري .

<sup>3</sup> - نص المادتين 728-729 القانون المدني الجزائري .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

- على الشريك أن يضمن للآخر بين ما قد يقع من تعرض أو استحقاق بسبب سابق على القسمة .
  - إذا كانت القسمة اتفافية وعين فيها احد الشركاء جازلة نقص القسمة أو الطعن فيها بالغبن .
- وهناك أثرين هامين للقسمة هما :

### **الأثر الكاشف للقسمة :**

نصت عليه المادة 730 ق م على أن للقسمة اثر كاشف<sup>1</sup> , وبالتالي يصبح المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع . ويفتضي هذا ان المتقاسم تسري في حقه كل العقود التي ابرمها المالك قبل الشيوع وفقا للقواعد العامة , حسب المادة 109 ق مدني باعتباره خالفا عاما , إذا كان الشيوع تركة حسب المادة 108 ق م

أما إذا كان التصرف صادرا من احد الشركاء أثناء الشيوع لا يسري حق المتقاسم ذلك أنهم يضمنون بعضهم , ما قد يقع من تعرض أو استحقاق بسبب سابق على القسمة وفقا للمادة 731 ق م .

### **نقص القسمة الاتفافية :**

للمتقاسم المغبون إذا تجاوز الغبن  $1/5$  أن ينقص القسمة إذا كانت اتفافية , أما القسمة القضائية فلا يجوز نقصها .

### **قسمة المهياة :**

هذه القسمة ليست قسمة ملكية المال الشائع ولا ينتهي بها الشيوع وإنما هي مجرد طريقة للانتفاع بالمال الشائع ويظهر هذا النوع في صورتين<sup>2</sup> :

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق , ص 948 .

<sup>2</sup> - راجع في ذلك : المواد من 733 إلى 736 من القانون المدني.

**الصورة الأولى : مهياة زمانية :**

ويقصد بها مناوبة في الانتفاع بالمال الشائع وذلك باتفاق الشركاء على ذلك لمدة معينة

**الصورة الثانية : مهياة مكانية :**

ويتفق فيها الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع , تنازلا بذلك لشركائه عن الانتفاع بباقي الأجزاء الأخرى .

**الفرع الثالث : الملكية المشتركة " الشيوع الإجباري " :**

تختلف الملكية المشتركة أو ما يعرف بالشيوع الإجباري عن الشيوع العادي في عدة نقاط جوهرية تتضح من خلال تعريفها .

**أولا : تعريف الشيوع الإجباري :**

عرفته المادة 743 ق م بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة من العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص .

وقد خصص المشرع الجزائري 30 مادة في التقنين المدني لتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية .

**ثانيا : تحديد الأجزاء المشتركة :**

حددها المشرع من خلال نص المادة 744 ق م والمادة 745 ق م .

**ثالثا : إدارة الملكية المشتركة :**

الملكية المشتركة شيوع إجباري لا يجوز القسمة فيه لذلك لا تطبق عليه إدارة المال الشائع وسيره ، لذا أنشأت هيئة تمثل ملاك الطبقات والأجزاء الخاصة لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء<sup>1</sup> ، ونظمها المشرع في المواد من 722 الى 756 ق م .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المتضمن نظام الملكية المشتركة

## **المطلب الثاني : وسائل الحماية :**

لقد قرر القانون في حالة وقوع اعتداء على حق الملكية وسائل تحمي هذا الحق وتظهر هذه الحماية في صورة دعاوي قضائية تضمن استقرار الحقوق , وتدر أكل عمل من شأنه أن يعيق المالك في الانتفاع بملكه .

وتبعاً لذلك سوف نتطرق إلى كل دعوى<sup>1</sup> في فرع مستقل وشيء من التفصيل في دعوى الاستحقاق باعتبارها أهم هذه الدعاوي .

دعوى الاستحقاق , دعوى منع التعرض , دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية .

### **الفرع الأول : دعوى الاستحقاق :**

لدراستها يجب علينا أن نتعرف على طرفي الدعوى , وما هو المحل الذي تنتصب عليه ؟ وكيف يتم إثباتها ؟ وما هو أجل سقوط هذه الدعوى ؟ .

#### **أولاً : طرفا دعوى الاستحقاق :**

تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوي , حيث ينعقد الاختصاص فيها بمحكمة موقع العقار لكونها دعوى عينية بها طرفين المدعى والمدعى عليه .

- المدعى هو من يطالب بملكية العقار .
- المدعى عليه هو عادة الحائز للعقار الذي وصل إليه العقار عن طريق الإهمال وضع اليد من طرف الغير , حيازة الغير .

#### **آثار دعوى الاستحقاق :**

إذا قضى في دعوى الاستحقاق باستحقاق المدعى للعقار المدعى بملكيته فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعى عليه الحائز بتسليم العقار المدعى ويترتب عليه ما يلي :

<sup>1</sup> - راجع في ذلك شروط قبول الدعوى , المادة 459 قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

## الفصل الأول : الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

- لمالك العقار الرجوع على حائزه فيما يتعلق بالثمار والمنتجات طبقا للمادة 838 ق م .
- أما الملحقات فيلتزم الحائز بردها كلها أو قيمتها .
- أما الهلاك والتلف فانه حسب المادة 843 ق م فان الحائز سيء النية يكون مسؤولا عن هلاك العقار أو تلفه .

### **ثانيا : محل دعوى الاستحقاق :**

دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية ومحلها هو المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير<sup>1</sup> , وعليه يخرج من دائرة دعوى الاستحقاق , والدعاوي التالية :

1. الدعاوي العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني<sup>2</sup> آخر غير حق الملكية .
2. الدعاوي العينية التي يطال فيها المدعي برد الحيابة .
3. الدعاوي الشخصية التي يطال فيها المدعي برد الشيء إليه ومثالها دعوى فسخ البيع .

### **ثالثا : طرق إثبات دعوى الاستحقاق :**

نشير إليها باختصار :

1. وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح , وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية .
2. وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية . كعقود الشهرة وشهادة الحيابة والأحكام القضائية .
3. وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 01- 01- 1971 .
4. وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 01 - 01 - 1971 .

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق , ج 8 ص 591

<sup>2</sup> - أنور طلحة ، الوسيط في القانون المدني ، المرجع السابق , ج 11 , ص 11 .

**رابعاً : تقادم دعوى الاستحقاق :**

إن الملكية حق يدوم محله وإنها لا تسقط بعد الاستعمال , وما يترتب عن هذه الخاصة " الدوام " إن الملكية لا يسقط أبداً عن المالك<sup>1</sup> , لذلك يستطيع الأخير في أي وقت يشاء أن يرفع دعوى الاستحقاق , فليس لهذه الأخيرة أجل محدد تزول بانقضائه رغم أن بعض الحقوق الأخرى تزول بعد الاستعمال لمدة معينة<sup>2</sup> .

حق الارتفاق المادة 872 ق م حق الانتفاع المادة 852 ق م وحق الاستعمال السكني المادة 857 ق م , والحقوق الشخصية تزول بالتقادم المسقط , وتختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوي أنها لا تتقادم<sup>3</sup> , ويمكن أن يرفعها بعد 15 سنة أو 30 أو 40 سنة أو أكثر .

**الفرع الثاني : دعوى منع التعرض للملكية :**

يتحقق فعل التعرض للملكية إذا كان العقار في حيازة المالك , ولكن قام شخص من الغير ينازعه فيه مما يتحقق به التعرض له , وفي هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدرء تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانونياً من استعمال , استغلال , تصرف<sup>4</sup> .

أحياناً قد يقع التعرض للمالك ولم يكن لهذا الأخير الدليل على ملكيته للعقار , كما لو اكتسبه مثلاً بالتقادم فإنه في هذه الحالة يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية .

أما إذا كان لدى المالك دليل على ملكيته كعقد مسجل أو حكم مسجل ( مشهر ) , فإنه في هذه الحالة لا يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية , وإنما إلى دعوى منع التعرض .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : قمر محمد مرسي ، الموسوعة الجامعة في التعليق على القانون المدني . الجزء 8، دار الفكر الجامعي الإسكندرية . ط 2003 ، ص 4923 .

<sup>2</sup> - : عبد الرحمن ملزي ، محاضرات في القانون المدني ، التكوين المتخصص في العقاري ، الدفعة 3 ، المعهد الوطني للقضاء ، السنة الأكاديمية ، أكتوبر 2002 .

<sup>3</sup> - F rançois chabas : op cit . page 363

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 79 .

**الفرع الثالث : دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية :**

قد ترفع هذه الدعوى ويستند المدعي في ذلك إلى واقعة الحيازة فتكون حينئذ من دعاوى الحيازة وبالتالي تخضع لقواعدها , وقد يستند إلى ملكيته للعقار فتكون مم دعاوى الملكية .

فدعوى وقف الأعمال في الملكية عبارة عن تهديد للملكية أي الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته<sup>1</sup> .

كما قد يقوم الجار بمناسبة بناء مسكنه بسلب جزء من الملك المجاور فيطلب صاحبه وقف هذا البناء .

مع العلم يشترط لقبول تلك الدعوى ألا تكون الأعمال قد تمت , فان كانت قد تمت فعلى الجار أن يلجأ إلى طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - المرجع نفسه , ص 81 .

<sup>2</sup> - راجع في ذلك : أنور طلبه , المرجع السابق , ص 62 .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

### المبحث الأول : صور التعدي على الملكية العقارية الخاصة

#### المطلب الأول : انتزاع عقار مملوك للغير

**أولا : فعل الانتزاع :** يقصد به قيام الفاعل بسلوك ايجابي وهو النزاع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك<sup>1</sup>، وننوه بأنه يخرج من نطاق فعل النزاع المجرم بنص المادة 386 ق العقوبات ، نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تقوم به الإدارة بهدف تحقيق المصلحة العامة .

ولتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير وعليه يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الانتزاع ، كما يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم إذ يمكن أن يخطط ويوكل أمر التنفيذ إلى شخص آخر يرسله ليقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول مسكن واحتلاله ولكن لفائدته هو وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك<sup>2</sup>، ويعتبر الشريك كل من ساهم مساهمة مباشرة أو غير مباشرة في تنفيذ الجريمة ، وكذلك كل من حرض بالفعل أو التهديد أو الوعد وإساءة استعمال السلطة ، وساعد الجاني على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذ لها مع علمه بذلك<sup>3</sup> ، والمشرع الجزائري في قانون العقوبات لم يفرق بين الفاعل الأصلي وشريكه في الجناية والجنحة ، إذ يعاقب الشريك في الجناية أو الجنحة بالعقوبة المقررة طبقا للمادة 44 من قانون العقوبات ، أما المخالفة فلا يعاقب فيها الشريك إطلاقا .

أما فيما يخص الشخص مرتكب الانتزاع فقد كون شخصا طبيعيا أو معنويا ، فالشخص الطبيعي تتم إجراءات المتابعة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية ، أما الشخص المعنوي فتميز بين ما إذا كان شخص معنوي عام كالدولة والولاية والبلدية وفقا للمادة 02 من

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الجزائر ، دار هومة ، ط 1 ، 2006 ، ص 14  
<sup>2</sup> - إبراهيم الشباسي ، الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، دار الكتاب اللبناني بيروت طبعة 1981. ص 144  
<sup>3</sup> - لم يفرق المشرع بين الفاعل و الشريك ، إلا من حيث الظروف الشخصية لكل منهما و ارتباطها بظروف التخفيف و التشديد ، وكذا موانع المسؤولية .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

القانون رقم 30/90 المتعلق بالأسلاك الوطنية فهذه الأخيرة لا يمكن مساءلتها ، إنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الخاصة بالملكية العقارية الخاصة ، خاصة في حالة التعدي والاستيلاء<sup>1</sup> .

أما الأشخاص المعنويين الخاصة بالشركات والجمعيات فيعترف لها المشرع الجزائري بالمسؤولية الجزائية إذ يمكن مساءلتها ومعاقبتها بما يتناسب مع طبيعتها كعقوبة الغرامة والحل والمصادرة<sup>2</sup> .

**ثانيا : أن يكون عقار :** يجب أن يكون محل الانتزاع ، عقار سواء كان أرضا أو بناء أو عقارات بالتخصيص وبذلك يخرج من نطاق دراستنا انتزاع المنقولات وقد عرفت المادة 683 ق المدني بأن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف .

وبما أن المشرع قد سكت عن تحديد المقصود بالملكية العقارية المراد حمايتها بدقة وغموض المادة 683 سابقة الذكر، إلا أن الفقه اعتبر العقار بالتخصيص منقولا من الوجهة الجزائية<sup>3</sup> .

ويثور إشكالا حول ما إذا كان العقار متنازلا فيه أم لا ، فإذا كان العقار متروكا بمعنى تنازل صاحبه عن ملكيته وجاء شخص آخر واحتله بنية تملكه فهنا فعل الانتزاع غير متوافر إضافة إلى عنصر الخلسة والتدليس ، وتبعاً لذلك لا تقوم جريمة الاعتداء على الملكية العقارية لأن هذه الحالة يمكن للحائز الجديد أن يكتسب العقار المحجوز بالتقادم طبقاً للمادة 826 ق المدني ويتحصل على عقد شهرة يثبت ملكيته في ذلك ، أما إذا كان العقار متروكاً دون أن يتنازل عن ملكيته كما في حالة المستأجر ، فالملكية هنا لازالت للمالك لذلك كل من يقوم بانتزاع الحيازة يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 ق العقوبات .

1 - شيهوب مسعودي ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الأول ، الأنظمة القضائية المقارنة و المنازعات نظرية الاختصاص الجزء 3 ، ديوان المطبوعات الجامعية ط 1999 .

2 - إبراهيم الشباسي ، المرجع السابق ، ص 12 .

3 - الفاضل خمار ، المرجع السابق ، هامش ، ص 19

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

كما لا يختلف الأمر إن كانت ملكية العقار المنزوع تابعة للأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية عامة كانت أو خاصة إذ يكفي أن يقع الاعتداء على عقار مملوك للغير<sup>1</sup>.

**ثالثا : أن يكون مملوك للغير :** يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير بموجب سند من سندات المثبتة للملكية العقارية سواء تعلق الأمر بمناطق شملتها عملية المسح العقار أم لم تشملها .

وان يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة كالمستأجر مثل مؤسسة على سند رسمي أي بموجب عقد إيجار رسمي لذا يستبعد من مجال الحماية الحيازة غير المشروعة أو المتنازع عليها مدنيا .

**اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس :**

**مفهوم الخلسة والتدليس :**

لم يعرف المشرع الخلسة والتدليس في قانون العقوبات برغم من أهميتها ولم يعتمد على طريقة تحديد المعاني والمقاصد و الألفاظ و إنما اعتمدها عندما تعرض لجريمة السرقة فقد أشارت المادتين 354-354 ق العقوبات المتعلقة بالسرقة الموصوفة على أن السرقة وهي اختلاس الشيء المملوك للغير ثم تلت هاتين المادتين والتي عرف من خلالها المنزل المسكون في المادة 355 والكسر في المادة 356 والتسلق في المادة 357 والمفاتيح المصطنعة في المادة 358 ق العقوبات .

**أ- مفهوم الخلسة :**

حيث نصت المادة 350 ق العقوبات هو الاستيلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه , والاختلاس في جريمة خيانة الأمانة هو حينما يستولي الجاني على الشيء أو يغير حيازته له من حيازة ناقصة الى حيازة كاملة .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 37 .

## الفصل الثماني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

ويمكن تعريف الخلسة بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني ويؤدي إلى الاستيلاء على حال أو عقار الغير بدون علم أو رضا صاحبه ، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أو بعيدا عن أنظار المال وعلمه<sup>1</sup>، وبعبارة أخرى الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير فالخلسة هي طريقة احتيالية تؤدي الى الانتزاع بينها الاختلاس المجرم وأخذ أموال الغير وانتزاع عقار للغير خلسة وفقا لنص المادة 386 ق العقوبات هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير متنازع عليها من صاحبها دون علمه ودون وجه حق<sup>2</sup>.

### ب - مفهوم التدليس :

وفق قواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد بواسطة حيل ومظاهر خداعة سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة<sup>3</sup>، يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الحيازة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد كما نصت عليه المادة 86 ق المدني<sup>4</sup>.

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا حيث يحكم بطلان العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أي كان نوع هذه الحيلة سواء كان السكوت المعتمد عن ملابسة أو واقعة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لولا علم بتلك الواقعة أو الملابسة حسب القانون المدني ، أما القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة وذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة حسب ما ورد في المادة 372 ق ع على سبيل الحصر وهي استعمال طرق احتيالية .

وبعد أن نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 386 ق العقوبات على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية تناول بالذكر في الفقرة الثانية من نفس المادة

1 - المجلة القضائية 1993 عدد 02 ص 192 .

2 - المادة 386 قانون العقوبات .

3 - بربارة عبد الحميد : الحماية الجزائية للاملاك العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير جامعة البليدة ، السنة الجامعية 1999-2000 ص 76 .

4 - المادة 86 من القانون المدني الجزائري .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

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

وتعتبر هذه من ضمن عناصر التشديد والعقاب فالظروف المذكورة في هذه الفقرة مستقلة عن أركان الجريمة ، لكن متى توافرت أدت إلى تشديد العقوبة دون تغيير الوصف الجنائي للجريمة .

### **أولا : ظروف التشديد :**

أورد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 386 قع ستة عناصر متى توافر احدها إلى جانب فعل الانتزاع المقترن بالخلسة أو التدليس وهي الليل، التهديد، العنف، التسلق الكسر ، حمل السلاح والتعدد .

### **ثانيا : العقوبة :**

تعرف بأنها جزاء جنائي يقرره القانون ويوقعه القضاء على المجرم , ونظرا لخطورة العقاب على الأفراد وحررياتهم الشخصية ، يقرر القانون ضمانات منها : خضوع العقوبة لمبدأ الشرعية<sup>1</sup>، ومبدأ شخصية العقوبة والمساواة وغيرها من المبادئ التي تحرص على حرية الفرد وشرفه .

### **المطلب الثاني : انتهاك حرمة المساكن**

سبق وان قمنا بتحليل محتوى المادة 386 ق العقوبات لان المشرع الجزائري قد حصر التعدي على الملكية العقارية فيها إلا أن هذا لا يمنع من وجود جرائم أخرى من شأنها أن تؤدي إلى الاعتداء على ملكية الفرد .

<sup>1</sup> - عبد الله سليمان ، قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، الجزء 2 ، دم ج ، ط 1998 ، ص 417 .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

تعدى المشرع الجزائري في نصوص قانونية أخرى لان الحماية المتوخاة من نصوص المواد 135،295،413 من قانون العقوبات<sup>1</sup>، تهدف إلى تحقيق غرض مزدوج وهو حماية الحياة الخاصة للأفراد إضافة إلى حماية حرمة المنازل في مقابل المادة 386 من قانون العقوبات التي تهدف إلى حماية الملكية فقط باعتباره حقا مقدسا وذو طبيعة اجتماعية لا يجوز المساس به أو الاعتداء عليه .

وقد حرصت الدساتير الجزائرية على مبدأ جواز انتهاك حرمة المنازل ، حيث نصت المادة 40<sup>2</sup> من الدستور الحالي الصادر في 1996/11/28 على ما يلي : « تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن ، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه ، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة ». وكذلك جريمة إساءة استعمال السلطة التي تعد الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرية منزل .

### **أولا : جريمة انتهاك حرية المسكن :**

تنص المادة 295 من قانون العقوبات على : « كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، وبغرامة مالية من 1000 الى 10.000 دج ، وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 دج إلى 20,000 دج » .

فما المقصود بانتهاك حرمة المنزل ؟ وما هي أركان الجريمة وعناصر التشديد ؟

يقصد بانتهاك حرمة منزل كل دخول بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير ، وقد عرفت المحكمة العليا بجريمة انتهاك حرمة منزل في قرارها رقم 9988 مؤرخ في 18-03-1975 بأنها هو الاقتحام بصفة غير مشروعة والدخول إلى مسكن الغير بالعنف أ التهديد أو الغش<sup>3</sup> .

**أركان الجريمة :** يستخلص من نص المادة 295 ق ع ، أن أركان الجريمة ثلاثة وهي :

<sup>1</sup> - المواد 135-295-413 قانون العقوبات .

<sup>2</sup> - المادة 40 من الدستور الجزائري .

<sup>3</sup> - راجع في ذلك : جيلالي بغدادي ، مرجع سابق ، ص 104 .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

- دخول منزل أو محل مسكن أو محل السكن .
- أن يكون مرتكب الفعل شخصيا اختبأ عن شاغل المنزل .
- أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل .

### الظروف المشددة والعقوبة :

#### أ - الظروف المشددة :

لم تكن المادة 295 ق العقوبات في نصها الأصلي<sup>1</sup> تحتوي على وصفين جديدين تم إضافتهما إلى نص المادة في صيغتها الجديدة بمقتضى التعديل الطارئ على المادة 295 بموجب القانون رقم 04/82 المؤرخ في 13/02/1982 ، وقد فعل المشرع الجزائري الصواب عندما انتبه إلى الفراغ القانوني في نص المادة 295 من قانون العقوبات لما يشكل ذلك من خطورة على حرية الأشخاص ومساكنهم ، فأضاف عنصري الفجأة والخدعة وجعلهما صفتان متلازمتان لقيام الجريمة واكتمال أركانها و يعد طرفي التهديد والعنف من الظروف المشددة التي ذكرتها المادة 295 سألفة الذكر في فقرتها الثانية إلا أن المشرع لم ينص على الظروف المشددة الأخرى وذلك يمكن أن نعتبره سهوا منه فكيف يعقل أن لا ينص على ظروف الليل الذي أهم الظروف المشددة .

#### ب - العقوبة :

تبعاً لنص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 295 ق ع يتم تكيف فعل انتهاك حرمة المسكن فإما أن يكون جريمة بسيطة أو جريمة مشددة

#### 1- العقوبة في حالة الجريمة البسيطة :

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 295 ق ع يتخذ فعل انتهاك حرمة المسكن وصف جريمة بسيطة أي جنحة بسيطة يعاقب عليها كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن

<sup>1</sup> - النص الأصلي للمادة 295 ق م قبل التعديل : « كل من يقتحم بالتهديد أو بالعنف منزل مواطن يعاقب بالحبس من ستة أيام إلى ثلاثة أشهر ، وبغرامة من 500 دج الى 1800 دج » .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10,000 دج ، وذلك حماية لحرية الأفراد وممتلكاتهم المكفولة دستوريا<sup>1</sup>.

### 2- في حالة الجريمة المشددة :

طبقا للفقرة التالية من المادة 295 سالفه الذكر فان الفعل المنصوص عليه في هذه الفقرة إذا اقترن بالتهديد أو العنف فان العقوبة فتصبح الحبس من خمسة سنوات إلى عشر سنوات والغرامة من 5000 إلى 20.000 دج ، والجنحة هنا تتخذ وصف جنحة مشددة وهنا لا بد علينا التفرقة بين من قام بهذا الفعل إذا كان مواطن عادي نكون بصدد جنحة التعدي على حرمة المسكن المادة 259 ق ع وبينما ارتكب الفعل من طرف موظف عام فنكون بصدد جنحة إساءة استعمال السلطة المادة 135 ق ع .

### ثانيا : جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد :

وتعتبر الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة المسكن وبالرغم من اتحاد كلتا الجريمتين في الدخول دون رضا شاغل المسكن إلا أنهما تختلفان في صفة مرتكب الجريمة فنكون بصدد قيام جنحة إساءة استعمال السلطة حتى قام موظف عام بصفته هذه بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته ، حيث يفترض في المواطن ما كان ليسمح لذلك المواطن بالدخول لولا الصفة المستعملة التي شلت إرادة صاحب المنزل وخارج الحالات المنصوص عليها قانون<sup>2</sup> حيث تنص المادة 135 ق ع على ما يلي : « كل موظف في السلك الإداري أو القضائي وكل ضابط شرطة وكل قائد أو احد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل احد المواطنين بغير رضاه وفي غير الحالات المقررة في القانون بغير الإجراءات المنصوص عليها فيه يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 دج الى 3000 دج دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من ق ع »<sup>3</sup> .

1 - راجع في ذلك : الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 51 .

2 - راجع في ذلك :فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 52 .

3 - تنص المادة 107 من قانون العقوبات : « يعاقب الموظف بالحبس المؤقت من خمس سنوات إلى 10 سنوات إذا أمر بعمل، تكتمى أو ما يمس سواء بالحرية الشخصية للفرد، أو بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر ».

**أركان الجريمة :**

طبقا لنص المادة 135 ق ع يتضح أن لهذه الجريمة أربعة أركان وهي :

- دخول منزل أو محل مسكن أو معد للسكن .
- أن يقع الدخول بغير رضا .
- أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه .

**الظروف المشددة والعقوبة :**

لم ينص المشرع على ظروف مشددة بل اكتفى بصورة واحدة وهي الجريمة العادية التي يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 دج إلى 3000 دج إلا أنه أشار في المادة 107 ق ا ج على تحول الجناة إلى جنائية يعاقب عليها بالحبس المؤقت من خمسة إلى عشر سنوات أي تشديد العقوبة نظرا لأهمية الحريات الفردية وخطورة الجنائية .

تغيير معالم الحدود للملكية العقارية الخاصة :

**ثالثا : جريمة نقل أو إزالة الحدود :**

نصت المادة 703 ق المدني على أن لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما وهذا ضمن القسم الثالث المعنون بالقيود الواردة على حق الملكية من الفصل الأول المتضمن حق الملكية بوجه عام من الباب الأول المتضمن حق الملكية من الكتاب الثالث المتضمن الحقوق العينية الأصلية ، إلا أن المشرع الجنائي جرم الأفعال التي من شأنها أن تنقل أو تزيل الحدود ، ونص عليها في المادة 417 ق ع بما يلي : « كل من ردم حفرة أو هدم سورا مهما كانت المواد التي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا اخضرا أو أخشابا جافة من أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود وأيه علامات أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الأملاك أو تعرف عليها كفاصل بينهما

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج ومن خلال نص المادتين أن جريمة نقل أو إزالة الحدود تقوم بتوفير الأركان التالية وهي أربعة :

- الفعل المادي الذي يقيد النقل أو الإزالة<sup>1</sup>.
- نوع الشيء محل الإزالة أو النقل<sup>2</sup>.
- وجود ملكية مجاورة أو النقل .
- العنصر الجنائي .

### العقوبة :

لم يورد المشرع الجزائي ظرفا مشددا بشأن جريمة نقل أو إزالة الحدود كما فعل المشرع المصري واكتفى بصورة واحدة للجريمة وتأخذ جريمة نقل وإزالة الحدود وصف الجنحة ويعاقب عليها بموجب المادة 417<sup>3</sup> ق ع بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج .

إلا انه يشترط لتوقيع العقوبة أن يترتب على نقل العلامات أو إزالتها ضياع تام وكامل للحدود .

### المطلب الثالث : تجريم التعدي كحماية للملكية العقارية الخاصة

#### الجرائم الواقعة على العقارات المبنية :

اهتم المشرع بالعقارات المبنية نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تلعبه خاصة وإنها تشكل مصدرا هاما للخزينة العامة من خلال مبالغ الضرائب التي تفرض على مالكيها , ولذلك اعتبر كل مساس بها جرما يعاقب عليه القانون .

1 - الفاضل خمار : المرجع السابق . ص 59 .

2 - معوض عبد التواب : الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والخريف . دار المطبوعات الجامعية , طبعة 1989 ص 171 .

3 - المادة 417 قانون العقوبات .

**في قانون العقوبات :**

تختلف درجة الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والمتعلقة بالعقارات المبنية فوجد الجنائيات والجنح والمخالفات .

**أولا : الجنائيات :**

جريمة وضع النار في المحلات المسكونة : نصت على ذلك المادة 395 ق ع على : « كل من وضع النار عمدا في مباني ومساكن او غرف أو أكشاك ولو متنقلة ... وذلك إذا كانت مسكونة مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجنائية يعاقب بالإعدام » ، ومن خلال نص المادة تبين أن المشرع اخذ أرواح الناس<sup>1</sup> بعين الاعتبار وان للجريمة ثلاثة أركان :

**أ - 1 - فعل وضع النار أو الحرق :**

هنا لا عبء بالوسيلة التي استخدمت للإحراق ، المهم أن فعل الإحراق يتحقق بوضع النار بأي وسيلة كانت .

**أ - 2 - نوع الشيء المحرق :**

يكون محل إضرار النار للمباني أو المساكن أو الغرف أو الخيم أو الأكشاك ، إلا أن المشرع ذكر محل الحرق على سبيل المثال لا الحصر ولا يهم إن كان المحل المملوك أو غي مملوك لمرتكب الجنائية .

**أ - 3 - القصد الجنائي :**

ويتحقق القصد الجنائي في هذه الجريمة متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا وعن علم ويقصد إحداث الحريق ولا يهم إن كان يقصد إشعال النار وتم إطفائها بعد ذلك ليلقي تهمة كاذبة على شخص آخر فهذه الظروف تبقى مستقلة عن أركان الجريمة<sup>2</sup>.

**ب - العقوبة :**

تتخذ الجريمة المنصوص عليها في المادة 395 ق ع وصف الجنائية ويعاقب مرتكبها بالإعدام .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك: عبد الرحمن بريارة ، المرجع السابق ، ص 98 .

<sup>2</sup> - راجع في ذلك : معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق ، دار المطبوعات الجامعية ، طبعة 1989، ص 228.

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

جريمة حرق المباني غير المسكونة : نصت على ذلك المادة 396 / فقرة 1 و 2 ق ع على ما يلي : « يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الأبنية إذا لم تكن مملوكة له مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك ولو متنقلة ... إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن ».

**أركان الجريمة : أربعة هي :**

1. **فعل الإحراق :** قد سبق توضيحه في جريمة وضع النار .

2. **نوع الشيء المحرق :**

نفس الشيء بالنسبة لمحل الشيء المحروق المذكور في جريمة وضع النار ، لكن الشيء الجديد هنا ان تكون هذه المحال غير مسكونة أو غير معدة للسكن .

3. **ملكية الشيء المحروق :**

القاعدة العامة أن للمالك الحرية الكاملة في التصرف بأي شكل من أشكال التصرف ولا تكون العقوبة إلا إذا الحق إضرار بالغير ، وفي هذه الحالة تطبق عليه عقوبة الجريمة المنصوص عليها بالمادة 395 ق ع وهي الإعدام لذا يشترط في هذه الجريمة أن يكون الشيء محل وضع النار غير مملوك للجاني .

4. **القصد الجنائي :**

يتوفر إذا كان الجاني يعلم أن الشيء الذي يعمد إحراقه ليس مملوكا له

**العقوبة :**

تكيف الجريمة المنصوص عليها في المادة 396 ق ع بأنها جنائية ويعاقب عليها بالحبس المؤقت ، وتشدد هذه العقوبة إذا كان الشيء المحرق ملكا للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية طبقا للمادة 396 مكرر ق ع قد ضاعف العقوبة إلى الإعدام وإذا أدى الحريق إلى موت شخص أو عدة أشخاص أو الى عاهة أو جروح ترفع العقوبة إلى الإعدام أو السجن المؤبد<sup>1</sup> طبقا لنص المادة 399 ق ع وتخفف العقوبة إذا كان الشيء المحرق ملك للجاني أو بأمر منه وان يلحق الحرق أضرارا بالغير ويترك تقدير ذلك للسلطة التنفيذية للقاضي.

<sup>1</sup> - إذا تسبب الحريق في موت عدة أشخاص أو حتى شخص واحد ترتفع العقوبة إلى الإعدام ، أما إذا تسبب الحريق في عاهة مستديمة أو إحداث جرح ، فترتفع العقوبة إلى السجن المؤبد.

**ثانيا : الجـنـح :**

**1 - جـريـمـة التـخـريـب العـمـدي لـجـزء مـن عـقـار :**

نصت على ذلك المادة 406 مكرر ق ع بقولها : يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج كل من ضرب عمدا أو أجزاء من عقار وهو ملك للغير .

- **فعل التخريب :** وهو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء<sup>1</sup>.
  - **محل التخريب :** يجب أن يكون عمل التخريب عقار لا منقولاً , كما اشترطت المادة أن يقع الفعل على جزء من التخريب .
  - **القصد الجنائي :**  
أن يدرك الجاني وان يكون على دراية انه بصدد فعل تخريب لجزء من عقار لا يملكه .
- العقوبة :**

تكفيها على أنها جنحة يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج .

**2 - جـريـمـة تحطيم ملك الغير :**

نصت عليها المادة 407 ق ع : « كل من خرب أو اتلف أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج ، ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه الحالة كالجنحة التامة ».

**أركان الجريمة :** أركانها ثلاثة وهي :

1. **فعل التخريب أو الإتلاف :** سبق وان اشرنا إليه .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : معوض عبد التواب، جرائم التخريب والإتلاف والحرق ، مرجع سابقا ، ص 83 .

**2. محل التخريب :**

وهي نفس جريمة أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 ق ع لكن هذه المادة 407 فتحت وسائل أخرى غير النار , كما وسعت مجال التخريب وان يكون كلياً أو جزئياً وان يقع التخريب على أموال الغير وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا « مادامت ملكية المحل المتنازع من اجله تعود بصفة قانونية الى المتهمين فان جنحة تحطيم ملك الغير متوفرة الأركان »<sup>1</sup> .

**3. العقد الجنائي :** هذه الجريمة من الجرائم العمدية يستوجب توافر القصد الجنائي .

**العقوبة :**

يكيف التحطيم لملك الغير بأنه جنحة يعاقب عليها بالحبس من سنتين إلى سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج .

كما يعاقب على الشروع بنفس عقوبة الجريمة التامة حسب المادة 407 ق ع وإذا وقع التخريب على مساكن أو غرف أو مباني أو أكشاك وكانت مسكونة أو تستعمل للسكن وأدت إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص أو إحداث جروح أو عاهات مستديمة أو استخدام مواد خطيرة تشدد العقوبة وتصل إلى الإعدام<sup>2</sup> .

**جريمة الحرق بغير قصد :**

نصت على هذه الجريمة المادة 405 مكرر ق ع « يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات وبغرامة من 10,000 دج إلى 20,000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير وكان ذلك نشأ عن رعونة أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة النظم ».

<sup>1</sup> - قرار رقم 995 , مؤرخ في 10 نوفمبر 1987 , أحسن بوسقيعة , المرجع السابق , ص 51 .  
<sup>2</sup> - راجع المواد من 395 إلى 404 من قانون العقوبات

أركان الجريمة وهي ثلاثة :

### **1 - حصول الحريق :**

أي قيام الجاني باستعمال النار فيقع الحريق فعلا ، فالقانون يعاقب على حصول الحريق التام لا على الشروع فيه بل يجب أن يؤدي الحريق إلى إتلاف أموال الغير ،

### **2- أن يكون الشيء محل الحرق مملوك للغير :**

يجب أن تكون الأموال التي أتلفت بسبب الحريق مملوكة للغير وبذلك تستثنى الأموال المملوكة للجاني .

وفي حالة ما إذا قام الجاني بحرق أمواله وامتدت السنة اللهب إلى أموال الغير وأحرقتها فإنه يعتد مرتكب للجريمة ولم يفرق المشرع في هذه الجريمة بين العقار والمنزل .

### **3 - أن يكون الحرق بسبب الإهمال :**

هذه استثنى الجرائم العمدية فالجاني لا يعاقب وفقا للمادة 404 مكرر ق ع إلا إذا ارتكب الفعل تسبب في الحريق وإتلاف ملك الغير عن إهمال ، ويعرف الإهمال بأنه الغفلة عن اتخاذ الاحتياطات الواجبة<sup>1</sup>.

### **العقوبة :**

تكيف بأنها جنحة ويعاقب عليها بالمادة 405 مكرر ق ع بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 20.000 دج .

### **ثالثا : مخالفات :**

وسوف نقصرها على جريمة إصلاح أو هدم بناع دون اتخاذ الاحتياطات .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : د . محمد صبحي نجم ، المرجع السابق ، ص 57

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

### - جريمة إصلاح أو بناء دون اتخاذ الاحتياطات :

نص المشرع الجزائري في المادة 441 فقرة 5 مكرر ق ع على انه : " يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج ، كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من قام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث " .

### أركان الجريمة : ثلاثة وهي :

#### أ - الفعل العادي :

ويتمثل في القيام بعمل البناء أو الهدم أو الترميم لمسكن آيلة للسقوط .

#### ب - أن يقع على بناء :

ويتمثل محل الجريمة في الأرض الفضاء التي سوف يقام عليها البناء لأول مرة ، أو البناء المراد تهديمه أو ترميمه أو تصدع أو أراد صاحبه أن يهدمه لإقامة بناء جديد مكانه .

#### ج - عدم اتخاذ الاحتياطات :

لابد من اخذ الاحتياطات اللازمة من اجل تفادي وقوع حوادث سواء على القائمين بأعمال البناء أو الترميم أو الهدم على المادة<sup>1</sup> .

### العقوبة :

عقوبة هذه الجريمة التي تأخذ وصف مخالفة هي الغرامة من 100 دج إلى 1000 دج كما يجوز أن تكون العقوبة الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك الفاضل خمار, المرجع السابق , ص 99 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في القوانين الخاصة :

في القوانين الخاصة :

أولا : الجرح :

من الجرح ما هو منصوص عليه في قانون الترقية و قانون التهيئة العمرانية .

### 1 - في قانون الترقية العقارية :

صدر قانون الترقية العقارية في 1986/03/04 تحت رقم 07/86 أين نص فيه المشرع على عدة جرائم تتعلق بالترقية العقارية ، إلا أن هذا القانون ألغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01-03-1993 ، والمتضمن النشاط العقاري .

هذا المرسوم الذي أمال إلى إعادة 31 سنة على قانون العقوبات دون أن يحدد نوع المخالفات المعاقب عليها دون أن يحدد الظروف المشددة التي أشار إليها ، يكتفي بذكر الوقائع الصادرة عن التعامل في الترقية العقارية .

### 2 - في قانون التهيئة والتعمير :

تنص المادة 77 من قانون 29/90 المؤرخ في 01-09-1999<sup>1</sup> والمتعلق بالتهيئة العمرانية بعد إلغاء المادتين 76 و 78 منه بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 - 05 - 1994 والمتعلق بشرط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندس المعماري على جريمة واحدة وهي جريمة تنفيذ أشغال واستعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون ، والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ذلك أن البناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة مع احترام ما جاء فيها وما يقتضيه القانون هو تعريض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتراوح بين 3000 دج و300.000 دج حيث يعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من

<sup>1</sup> - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/09/1990م، والمتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990 .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

الأشغال ، وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب فيها بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر ، وفي هذا الإطار منح القانون رقابة واسعة للوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط ، وفي حالة المخالفة يمكن للجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني<sup>1</sup>.

### **ثانيا : المخالفات :**

وقد نص عليها المرسوم التشريعي رقم 07/94 في المرسوم التشريعي رقم 07/94 أعطى قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الاختصاص للقاضي الجزائي للنظر في جميع الجرائم الناتجة عن مخالفات قانون رقم 29/90 وفي نفس المادة 77 منه تحدثت عن جرائم المباني دون تعدادها ، لذا جاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18-05-1994 ، لذا جاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18-05-1994 ليوضح غموض المادة 77 حيث جاء بمادة وحيدة هي المادة 50 والتي تنص على أنواع المخالفات التالية :

### **- جريمة تشيد نيابة دون رخصة :**

تعتبر رخصة البناء ترخيص مسبقا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي التي سوف تجري منها أشغال البناء ، وذلك بعد تقدم بملف إداري وهذا من اجل بسط رقابة الإدارة على المجال العمراني ، وتعد جريمة البناء دون ترخيص مسبق من أهم الجرائم الواقعة على العقار المبني نظرا لأهميتها لردع المخالفات الواردة على العمران ، وهذا ما تطرقت إليه المادة 52 من قانون 29/90 سالف الذكر ، بشرطها لرخصة البناء كما استتنتت المادة 53 من نفس القانون سوى البنايات التي لها طابع سري وهي المتعلقة بالدفاع الوطني .

فتشيد بناء دون رخصة فوق ارض تابعة للأملك الوطنية عمومية تكون العقوبة بغرامة 2000 دج أما إذا كانت المخالفة وقعت فوق أملاك الوطنية الخاصة فتكون العقوبة بغرامة قدرها 1500 دج .

<sup>1</sup> - راجع قي ذلك: الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 101 .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

### - جريمة تشيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :

تعد رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات<sup>1</sup>، وهذا ما فرضته المادة 52 من القانون 29/90 والغرض من تسلمها هو احترام قواعد البناء التي فرضتها الرخصة وتكون بصدد جريمة ، في الحالات التالية :

- تجاوز معامل شغل الأرض .
- تجاوز معالم شغل أرضية الطريق .
- عدم احترام الارتفاع المرخص به .
- الاستيلاء على ملكية الغير .
- تعديل الوجهة .
- انجاز منفذ أو منافذ غير مقررة أو غير قانونية .

وعليه كل مخالفة يرتكبها صاحبها تعرضه لغرامة طبقا لنص المادة 50 فقرة 2 حسب الحالة التي بلغ تجاوزها ، فإذا كان تجاوز معامل شغل الأرض يقل عن نسبة 10% فإن الغرامة هي 400 دج ، إما إذا كان التجاوز يفوق 10% فإن الغرامة تقدر ب 900 دج وهكذا بالنسبة لبقية المخالفات .

وعليه فمن تحصل على رخصة البناء فعليه التقيد بما جاء فيها وإلا فإن الإدارة لن تسلمه رخصة المطابقة حسب نص المادة 56 من قانون 25/90 سالف الذكر .

### - جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار :

ويقصد بها أن يقوم المالك أو القائم بالأشغال بمجموعة من الإجراءات فرضها المشرع تتمثل في :

- وضع لافتة تبيين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة .
- إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حسب المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91 سالف الذكر .

<sup>1</sup> - نفس المرجع السابق , ص 105

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

حيث انه بموجب المادة 51 من المرسوم 176/91 ألزم المشرع المستفيد من الأشغال أن يضع طيلة مدة عمل الورشة لافتة مرئية من الخارج توضع فيها جميع المعلومات ، مدة البناء ، نوع البناء ، صاحب البناء ، تاريخ انطلاق الأشغال ونهايتها .

فإذا لم يتم بذلك المخالفة ويتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة والتي تقدر ب 200 دج عن كل مخالفة ، كما يتحقق الجرم إذا لم توضع اللافتة أصلا .

وهدف هذه اللافتة هو مدى تنفيذ المستفيد بمطابقة البناء لرخصة البناء ، وهذه الجرائم سابقة الذكر يكلف بها ضباط الشرطة القضائية ، ومن اجل هذا أعطى المشرع الجزائري الصفة لهم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/95 وهم : مفتشو التعمير المهندسون المعماريين ، المصرفون ، الإداريون ، التقنيون السامين ، وهؤلاء على غرار ضباط الشرطة القضائية ، وللإشارة فان المخالفات المذكورة أنفا تثبت في محاضر تحرر طبقا للنماذج المحددة عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 318/95 الصادر في 14 - 10 - 1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان والموظفين المؤهلين لتقضي مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>1</sup> .

**الجرائم الواقعة على العقارات الغير المبنية :**

**أولا في قانون العقوبات :**

تختلف طبقا لتكليف الفعل أي كل حال تشمل الجنايات ، الجنح والمخالفات وتقتصر في توضيح ذلك على جناية وضع النار في ملك الغير .

جريمة وضع النار في ملك الغير : نصت على ذلك المادة 396 ق ع في فقرتها 4 و5 بقولها : " يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة للغير إذا لم تكن مملوكة له وقد سبق وان تطرقنا لهذه المادة عند الحديث عن الجرائم الواقعة على المباني " .

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية لسنة 1997 م ، رقم 4 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

**الفقرة 04 :** جاء فيها " غابات أو حقول مزروعة أو أشجار أو مقاطع أشجار أو أخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات " .

**الفقرة 05 :** جاء فيها " محصولات أو قش أو محصولات موضوعة في أكوام أو في حزم<sup>1</sup> " .

**أركان الجريمة :** وهي أربعة :

● **فعل وضع النار :** استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق<sup>2</sup> .  
● **محل الجريمة :** حددتها المادة 396 في الفقرة الرابعة والخامسة على سبيل الحصر , والحكمة من تعداد المشرع لهذه الموال يتلخص في سببين : - هذه الموال سريعة الالتهاب , - إحراقها يعد مساسا خطيرا بالاقتصاد الوطني .

● **أن تكون الأموال مملوكة للغير :** يجب أن تكون الأموال المحروقة ملك للغير وان يكون الحرق يقصد الإضرار بالغير .

● **القصد الجنائي :** تكليف هذه الجريمة بأنها جنائية ويعاقب فاعلها بسلب حرته دون الغرامة والعقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة ، وتشمل على ظروف تشديد وظروف تخفيف .

**1- الظروف المشددة :** لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي :

- إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأمالك الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 396 مكرر ق ع .

- إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص فتكون العقوبة الإعدام طبقا للمادة 1/399 ق ع

- أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن

المؤبد عملا بالمادة 02/399 ق ع .

**2 - الظروف المخففة :** إذا تم وضع النار في ملك الجاني فان العقوبة هي السجن

المؤقت من خمس إلى عشر سنوات طبقا لنص المادة 397 ق ع .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : الفاضل خمار , المرجع السابق , ص 110 .

<sup>2</sup> - راجع في ذلك : عبد الرحمان بربارة , المرجع السابق , ص 97 .

ثانيا : الجرح :

**- جريمة تخريب المحصولات :**

نصت عليها المادة 413 ق ع : " كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة ".<sup>1</sup>

أركان الجريمة : لها أربعة أركان :

**1. فعل التخريب :**

ويقصد به الإتلاف بأية وسيلة ممكنة ، واعتبر حرث الأرض التي بها أعشاب تعبیر عن توافر الركن المادي في جريمة إتلاف الزرع ويكون التخريب بعدة أفعال<sup>1</sup>.

**2. أن يقع التخريب على محاصيل أو أغراس قائمة :**

المادة سالفة الذكر لم تحدد مقدار الأغراس التي وضع عليها الاعتداء أو التخريب وإنما ذلك متروك لتقدير سلطة قاضي الموضوع كما لم تحدد أنواع المحاصيل و الأغراس المراد حمايتها .

**3. أن تكون المحصولات و الأغراس مملوكة للغير :**

الأصل أن القانون لا يعاقب الجاني على تخريب ملكه وبالتالي التخريب المعاقب عليه هو الذي يقع على أغراس الغير ومحصولاتهم<sup>2</sup>.

**4 - القصد الجنائي :**

يكفي القيام بالفعل سواء كان الهدف من ورائها الانتقام من صاحب المحصولات أو الأغراس أو إلحاق الإضرار به أو غير ذلك ؟

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب المرجع السابق .ص 127 .

<sup>2</sup> - الفاضل خمار . المرجع السابق .ص 116 .

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

**العقوبة :** تأخذ هذه الجريمة وصف جنحة ويعاقب مرتكبها بالحبس من سنتين الى خمس سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج ، كم يمكن الحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 ق ع<sup>1</sup>.

### **ثالثا : المخالفات :**

**1 - جريمة تخريب ملك الغير :** نصت عليه المادة 1/444 ق ع : " يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر, وبغرامة من 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين".

" كل من اقتلع أو خرب أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير ، وكل من اتلف لعماء وكل من قطع حشائش أو بذور ناضجة أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير".

**أركان الجريمة :** هي أربعة :

**1. فعل التخريب :** سبق أن بينا مفهوم التخريب والإتلاف فالأفعال المذكورة في المادة 1/444 ق ع من شأنها الضرر بكائن هو النبات سواء كانت شجرة أو حشائش أو بذور أو يقصد بالاقتراع أن تجتث الشجرة أو النبتة من جذورها وفصلها عن الأرض .

**2 - محل التخريب :** يجب أن يكون محل التخريب حشائش أو بذور ناضجة خضراء أو أشجار ، وان تكون متصلة بالأرض ، وقد حدد المشرع الحد الأدنى لقيام الجريمة وهو أن يقع التخريب على شجرة لكن لم يحدد الحد الأقصى ، ويبقى تقديره متروك للسلطة التقديرية للقاضي<sup>2</sup>.

**3- أن يكون محل التخريب مملوكا للغير :** إذا قام الجاني بقطع ما يملك فإنه لا يعاقبه القانون ، بل أن الفعل الذي يستدعي معاقبة الفاعل هو أن يقوم هذا الشخص بالفعل مستهدفا أملاك الغير .

<sup>1</sup> - المادة 14 من قانون العقوبات .

<sup>2</sup> - راجع في ذلك : الفاضل خمار , المرجع السابق , ص 122.

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

**4- القصد الجنائي :** تستلزم هذه الجريمة توافر القصد الجنائي الخاص والذي يتمثل في العلم بان محل التخريب مملوكا للغير ويقصد إضراره .

**العقوبة :** تأخذ هذه الجريمة وصف مخالفة ويعاقب عليها بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر ، وبغرامة تقدر بـ 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين ، وفي حالة العودة لارتكاب نفس الجريمة تضاعف العقوبة طبقا للمادة 445 ق ع<sup>1</sup>

**2 - جريمة إغراق الطرق :** نصت عليها المادة 444 ق ع بحي جاء فيها : " كل من اغرق الطرق وأملاك الغير وذلك برفعه مصب مياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات عن مستوى الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة ."

**أركان الجريمة :** أربعة وهي :

1. **فعل الإغراق :** فالإغراق هو جعل الماء يغطي أملاك الغير ، ويحصل الإغراق إما بالماء كما قد يكون بشيء آخر كالماء المستعمل .

2. **الشيء محل الإغراق :** هو كل أملاك الغير حيث تشمل الطرقات والحقول والمزارع والأرصفة ، وذلك بإضرار بمستعملي الطرق وإلحاق الضرر بمالك الأرض .

3- **أن يكون محل الإغراق مملوك للغير :** عادة ما تكون الطرق ملك لعامة الناس ولذلك فكل من يستعمل الطرق له الحق في حمايتها ويجب أن يتحقق ملك الغير .

4- **القصد الجنائي :** علم الجاني بأن الأرض الذي يصب عليها الماء غير مملوكة له فيتحقق القصد الجنائي .

**العقوبة :** تكيف بأنها مخالفة ويعاقب على فعلها بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر ، وبغرامة من 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين ، ويعاقب على العودة بمضاعفة العقوبة .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك نص المادة 444/445 قانون العقوبات

في القوانين الخاصة :

**1 - المخالفات :**

**أ - جريمة الصيد في ملك الغير :**

جرم المشرع الصيد في ملك الغير تكريسا لمبدأ استثناء المالك بالاستغلال واستعمال الشيء المملوك له ، وهذا ما أكدته المادة 47 من قانون رقم 10/82<sup>1</sup> المتعلق بالصيد .

**1. جريمة الاصطياد في ارض الغير دون موافقته :**

بما أن حق الملكية وحق جامع أي يجمع السلطات الثلاث ( استعمال - استغلال - التصرف ) لذا وجب الحصول على رخصة مسبق للصيد , وان لا يتعدى على ملكية الغير وفي حالة ذلك فانه يجب معاقبته بالغرامة التي تتراوح بين 100 دج إلى 1000 دج وتضاعف العقوبة إذا ارتكبت المخالفة في ارض زراعية لم تجنى محاصيلها بعد، أو ارض مطوقة بسياج يفصل بينهما وبين الأرض المجاورة ولكنها غير ملتصقة بمسكن .

**2 - جريمة الصيد في ارض الغير :**

نصت عليها المادة 49 بقولها : " يعاقب بالحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من 300 دج إلى 850 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من اصطاد في ارض الغير دون موافقته .

إذا ارتكبت المخالفة ليلا يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة مت 500 دج إلى 1000 دج دون الإخلال بعقوبات اشد ، نص عليها القانون ، وتحريك الدعوى العمومية مقيد بالنسبة لجريمة الصيد في ملك الغير بالشكوى المسبقة للطرف المتضرر .

**عناصر الجريمة : أربعة وهي :**

**1. القيام بالاصطياد :** وذلك بقيام الجاني بنشاطات يقوم بها عادة الصياد مثل حمل السلاح والاستعانة بكلاب الصيد .

**2. أن يقع الصيد في ارض الغير :** يجب أن يقع في ارض مملوكة للغير .

<sup>1</sup> - القانون رقم 10/82 مؤرخ في 10/21/1982 م المتعلق بالصيد ، الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 1982 م .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

3. عدم موافقة مالك الأرض : يعد الصيد في ارض الغير دون موافقته جريمة قائمة بأركانها .

4. أن تكون الأرض محاذية بمنزل مسكون أو مطوق بسياج : توفر هذا الركن يجعل قيام الجاني بالصيد يمس حرمة المسكن ويشكل اعتداء صارخ على ملك الغير .

### العقوبة :

تشدد العقوبة إذا ارتكبت بمحاذاة منزل مسكون أو إذا ارتكبت الجريمة ليلا<sup>1</sup> ، أو بمنزل مطوق بسياج فترتفع العقوبة من الحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر في الجريمة العادية إلى عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين في ظروف التشديد<sup>2</sup> ، والغرامة من 300 دج إلى 850 دج ، وفي حالة الجريمة العادية تتحول إلى عقوبة بغرامة من 500 دج إلى 1000 دج ، غير انه إذا وجدت عقوبة أشد في قانون العقوبات ، فان العقوبة الأشد هي التي تطبق .

### المبحث الثاني : أحكام الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

#### المطلب الأول : الدعوى العمومية كآلية لحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

تعرف الدعوى بأنها وسيلة قانونية تخول للشخص حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه من الاعتداء الذي وقع عليه .

أما الدعوى العمومية فهي الوسيلة القانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات الغير مشروعة ، فهي ترمي إلى توقيع الجزاء الجنائي وتهدف إلى وضع حد للاضطراب الذي يلحق بالمجتمع من جراء اقتراب الجريمة ، فغايتها الرئيسية هي المطالبة بتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 169.

<sup>2</sup> - وتضاعف العقوبة المتشددة بالنظر الى صفة الجاني اذا كان من المكلفين بضبط الصيد تبعا للمادة 51 من نفس القانون .

<sup>3</sup> - اسحاق ابراهيم : المبادئ الاساسية لقانون الاجراءات الجزائية . ص 120.

## الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

وتتميز الدعوى العمومية بطبيعتها العامة لان النيابة العامة تملك سلطة المتابعة واتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة ، لذا فهي تنوب المجتمع قانونيا في مجال قانون العقوبات وتمتد الدعوى العمومية بثلاث مراحل تبدأ بالنشأة ثم التحريك فامباشرة .

### 1. نشأة الدعوى العمومية :

نشأ مع ارتكاب الجريمة أي من لحظة ارتكاب الفعل المجرم أي استناد إلى حق المجتمع في العقاب ، إلا أن نشوء الدعوى العمومية لا يعني بالضرورة أنها تتحرك إذ يمكن أن تنشأ هذه الأخيرة ولا تتحرك حسب كل جريمة .

وعليه فإن نشأة الدعوى العمومية تقتصر أليا بوقوع الجريمة أو بارتكاب إحدى الأفعال المنصوص والمعاقب عليها ، وفقا للتشريع الجزائي ، وينطبق ذلك على الجرائم الماسة بالأموال العقارية الخاصة ، أين نكون أمام نشوء دعوى عمومية سواء تقديم الطرف المتضرر شكوى أمام الجهات القضائية المختصة ، أو تنازل عن حقه في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بوقف الاعتداء على ملكيته ، فكل شخص تعرض مسكنه للاعتداء ولم يتخذ في مقابل هذا أي رد فعل يرمي إلى استعادة وحماية مركزه القانوني يعتبر متنازلا عن حقه المدني المتمثل في التعويض ، إلا أن هذا لا يشكل مانعا من نشوء الدعوى العمومية أو عائقا أمام النيابة العامة لممارسة صلاحياتها .

### 2. تحريك الدعوى العمومية :

يقصد بتحريك الدعوى العمومية اتخاذ الإجراءات المناسبة من اجل تقديم الأطراف أمام الهيئة القضائية المختصة ، ويعتبر ذلك من إجراءات المتابعة بما فيها البدء بالتحريات ضبط الوقائع ثم نسب تلك الوقائع الى شخص معلوم أو مجهول ، وكقاعدة عامة النيابة بوصفها ممثلة المجتمع هي السلطة المؤهلة قانونيا والمخولة لممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لكافة الجرائم بما فيها تلك المتعلقة بالعقارات .

إلا أن المشرع الجزائري لم يقصر صلاحية تحريك الدعوى العمومية على النيابة بشكل مطلق بل أجاز للطرف المتضرر تحريك هذه الأخيرة بمراعاة الشروط المحددة في قانون الإجراءات الجزائية ، أما عن طريق الادعاء المباشر أو بواسطة التكليف بالحضور إلى

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

جلسة المحاكمة ، أو بموجب شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لنص المادتين 72 و 73 من ق إ ج ، ويعد هذا انطلاقا للدعوى العمومية خلافا للقاعدة العامة<sup>1</sup>.

### 3. مباشرة الدعوى العمومية :

ويقصد بها الإجراءات المتخذة منذ انتهاء من توجيه التهمة للفاعل إلى غاية صدور الحكم مرورا بكافة المراحل بما فيها إحالة الملف على الجهات الفاعلة في موضوع الدعوى.

فمباشرة الدعوى العمومية إجراء لاحق عن النشأة والتحريك ، فلا يمكن اتخاذ أي إجراء يكون الهدف منه محاكمة المتهم دون ان تقوم الجريمة أصلا .

وتتطلب مباشرة الدعوى العمومية توافر عنصرين :

- النيابة العامة : والتي أعطاها المشرع صلاحية الإشراف عليها .
- المتهم : وهو من تقع عليه المتابعة الجزائية , بغض النظر إذا كان فاعلا أصليا أم شريكا في الجريمة .

ولعل أهم ما يميز الدعوى العمومية خضوعها لمبدأ الملائمة حسب المادة 360 ق إ ج : " يباشر بنفسه أو بأمر باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للبحث والتحري عن الجرائم المتعلقة بقانون العقوبات ... يبلغ الجهات القضائية المختصة بالتحقيق أو المحاكمة ، لكن تنظر فيها أو تأمر بحفظها بقرارها قابل دائما للإلغاء ... " <sup>2</sup>.

والهدف من إقرار لمبدأ الملائمة هو تمكنها من صلاحيتين :

- سلطة تحريك الدعوى العمومية وتوجيه التهمة تبعا للوصف الجزائي الذي تراه مناسبا بالطبع بعد دراستها للملف مع احترام ما يقتضيه مبدأ الشرعية الجنائية .
- فهي جواز إتباع إحدى الوسائل المنصوص عليها قانونيا لتحريك الدعوى العمومية , ومنها إحالة القضية إما على جهة التحقيق بموجب طلب افتتاحي أو حالة التلبس أو بطريقة الادعاء المباشر ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك .

<sup>1</sup> DR, ahmed abed.la saisie du juge d'instruction – opu – Ena – L – édition 1988 .page . 34.35

<sup>2</sup> - راجع القانون رقم 01- المؤرخ في 26 يونيو 2001 م ,المتضمن تعديل قانون الإجراءات الجزائية .

**ثانيا : عبء الإثبات الجنائي :**

أن تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة موقوف على مدى توافر أدلة الإثبات الجنائية ، مما يحقق رجحان كفة الأدلة و حيث تكتسي مسألة الإثبات أهمية بالغة سواء أمام جهة الاتهام أو جهة الحكم ، ويقصد بالإثبات إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون في شأنها، وجود واقعة محل النزاع<sup>1</sup>.

فالمهدف من الإثبات هو التحقيق من ارتكاب الجريمة ونسبتها للمتهم ليتأسس الحكم عليها كما يلعب الإثبات دورا هاما في تحديد العقوبة من حيث إبراز الظروف وملابسات الجريمة لتكون بصدد التشديد أو التخفيف ، ويقع عبء الإثبات في المسائل الجزائية على عاتق النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام ، وليس على المتهم أن يثبت براءته .

**تدخل النيابة العامة في الجرائم العقارية أو الأوامر الصادرة عنها :**

**أولا : تدخل النيابة العامة :**

نظرا للسلطة الواسعة الممنوحة للنيابة العامة في مجال تقدير الإخطار الآنية ومدى تأثيرها في حقوق الغير بطرح تساؤل يتعلق بالأسباب التي تجعل النيابة العامة في الجزائر تتحفظ عن التدخل فيما لو تعرضت ملكية الغير العقارية للاعتداء ، واقتصر دورها على المتابعة الجزائية وفقا للإجراءات العادية أو صرف الأطراف لرفع دعواهم أمام القضاء المدني .

**ثانيا : الأوامر الصادرة عن النيابة العامة :**

قيد المشرع الجزائري سلطات النيابة العامة ، كما تعلق المر بنزاع حول العقارات فلم يفسح لها مجال يسمح لها باتخاذ إجراء تخطي أو تحريك الدعوى العمومية ما لم ترتكب أفعال تشكل بعناصرها المتوفرة ، جريمة التعدي على الملكية العقارية كما سبق ذكره ومن حيث وجوب أن تكون الملكية مثبتة بموجب سند رسمي مشهر وان يكون القضاء قد فصل

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : د . أنور سلطان ، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية للطبع والنشر بيروت ، طبعة 1986 ص 04 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

في النزاع حول الحق ففي حالة عدم قيام عناصر الجريمة أو كانت الأدلة غير كافية عدت الوقائع مسألة مدنية لا تستوجب تدخل النيابة<sup>1</sup>.

### الفصل في المتابعة الجزائية :

#### أولا : تحديد الصفة لدى الطرف المدني<sup>2</sup> :

تعد الصفة والمصلحة المنصوص عليها في المادة 495 ق إ م إ حاجزين لا يمكن تخطيها إذ يجب التحقق من توفرهما قبل التعرض للقضية بالمناقشة وتترتب على انعدام المصلحة والصفة لدى المدعى ، عدم قبول الدعوى المدنية التبعية شكلا دون الحاجة إلى مواصلة إجراءات المحاكمة حسب نص المادة 459 ق إ م ، فالمصلحة هي الحاجة إلى الحماية القضائية ويشترط أن تكون المصلحة قائمة وحالة .

أما الصفة فهي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها أو صفة المدعى أي علاقته بالحق المطالب به ، وتعد الصفة فيما يخص الدعوى التي يهدف إلى درء الاعتداء الحاصل على الملكية العقارية من أهم الإشكالات القائمة .

#### ثانيا : حدود جبر الضرر في الدعوى المدنية التبعية :

تتنوع المسائل الفرعية المدنية التي تثار أمام المحاكم الجزائية وما يهمنها هو المسائل الفرعية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي تدور حول الملكية العقارية<sup>3</sup>، وتعد مسألة الملكية سواء من حيث إثباتها أو الفصل في نزاع يتمحور حولها من صميم اختصاص القاضي المدني ، وهي بذلك تخرج من دائرة اختصاص القاضي الجزائي ، فإثارة دفع يتعلق بالملكية أمام القاضي الجزائي ، وتعد مسألة فرعية ويقصد بالمسألة الفرعية تلك المسائل العارضة التي يجب الفصل فيها من طرف جهة قضائية أخرى غير التي تنظر في موضوع المتابعة إما قبل تحريك الدعوى العمومية إذا كانت متعلقة بالدعوى أو قبل الفصل

<sup>1</sup> - اسحاق ابراهيم منصور : المرجع السابق ص 122 وما يليها .

<sup>2</sup> - طاهري حسين : الوجيز في شرح قانون الاجراءات الجزائية : دار المحمدية العامة ، طبعة 1996 ص 89

<sup>3</sup> - عبد الحميد زروال : المسائل الفرعية اما المحاكم الجزائية . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر طبعة

1994 . ص 26 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

في الموضوع إذا كانت فرعية عن الحكم ، وهذا ما يشكل استثناء عن قاعدة " قاضي الأصل هو قاضي الفرع " ، وقد نصت على المسائل الفرعية المادتين 330-331 ق إ ج

**ثالثا : سلطة القاضي الجزائي فيما إذا تم الدفع لمسألة فرعية :**

استبعاد المسائل الفرعية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية من مجال اختصاص القاضي الجزائي ، يطرح إشكالا يتعلق بصلاحيات المحكمة في إعادة العقار المعتدى عليه للطرف المدني أو الحكم بالطرد من العين والتي تعتبر في الأصل مخولة للقاضي المدني<sup>1</sup>.

**رابعا : حجية الحكم الجزائي أمام القضاء المدني :**

يعتبر الحكم الجزائي الفاصل في الدعوى العمومية نتيجة ارتكاب المتهم جريمة انتزاع أملاك عقارية خاصة سندا بيد الطرف المتضرر يسمح له باللجوء إلى القضاء المدني بقسمة سواء الناظر في الموضوع أو الناظر في المسائل المستعجلة لفرض التماس جبر الضرورة واستعادة العقار المغتصب<sup>2</sup>.

### **1 - حجية الحكم الجزائي أمام قاضي القسم المدني :**

سبق وان اشرنا أن المشرع الجزائري لا يحمي الحيازة الفعلية ، إنما يتدخل القضاء الجزائي لردع الاعتداء الحاصل لإضرار بالملكية الثابتة غير المتنازع عليها المستندة إلى سند رسمي ومشهر يثبت صحتها أو بموجب حكم قضائي نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه و ثم تنفيذه طبقا للإجراءات القانونية فهو ليس سند منشئ لحق أو ناظر في أصل الملكية ، فالحق يظل قائما لا ينقضي باحتلال الأماكن من جديد .

ومع ذلك فان القاضي المدني مطالب بالأخذ بعين الاعتبار ما قضت به المحكمة الجزائية وان لا يتجاهل حكم نهائي سبق صدوره في محتكمة جزائية معينة.

<sup>1</sup> - ادوار غالي الذهبي : حجية الحكم الجنائي امام القضاء المدني . ص 233 .

<sup>2</sup> - راجع في ذلك : عبد الرحمان بربارة , المرجع السابق , ص 136

**2 - حجية الحكم الجزائي أمام قاضي الاستعجال :**

يعتبر قاضي الأمور المستعجلة غير مختص نوعيا بالفصل في اجل الحق المتنازع عليه إنما يختص بفحص المستندات ، والأمر يرد الاعتداء الحال فالأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق وإنما تدخل قاضي الاستعجال يعد ضروريا لوضع حد للتعدي والحكمة من التعجيل يجبر الضرر دون المساس بأصل الحق الذي سبق أن حصلت محكمة الموضوع تطبيقا لنص المادة 186 ق إ م ، وتكون الأوامر الصادرة فيه مشمولة بالنفذ المعجل بقوة القانون<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني : موقف الاجتهاد القضائي من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة**

**فرع 1 : صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار :**

الحكم القضائي بالمعنى العام هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنها عادة أن تنهي الخصومة ، وان يضع حد للنزاع<sup>2</sup>، إما في معناه الضيق هو كل ما تصدره المحاكم وحدها من قرارات ، وبمجرد صدور الحكم القضائي يعد هذا الأخير أهم السندات التنفيذية وأقواها ، لأنه يفصل في النزاع بعد سماع تصريحات أطراف الخصومة والأدلة على الأدلة المقدمة ، حيث تنفذ هذه الأحكام تنفيذا جبريا كالأحكام التي تقضي بالطرد أو إخلاء العقار المتنازع عليه<sup>3</sup>.

فالحكم القضائي الذي نقصده هنا هو الحكم الذي بموجبه الفصل في الملكية أو تكريس الحيازة في حالة الاعتداء عليها ، ذلك أن القاضي المدني هو المختص بالفعل في نزاعات الملكية العقارية الخاصة<sup>4</sup> ، و بلاضافة لذلك يجب أن يكون الحكم بالطرد حكما نهائيا سواء كان صادر عن قاضي الموضوع أو قاضي الاستعجال ، وفي هذه الحالة النيابة هي المكلفة بتنفيذ الأحكام القضائية ، ويعتبر الحكم نهائيا إذا استنفذ طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف ، وحاز حجية الشيء المقضي فيه .

<sup>1</sup> - قرار رقم 32135. مؤرخ في 09/03/1985م ، المجلة القضائية عدد 2 سنة 1990، ص 131 .

<sup>2</sup> - يحي بكوش ، الاحكام القضائية وصياغتها الفنية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ط 1984 ، ص 9.

<sup>3</sup> - راجع في ذلك : عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 84 .

<sup>4</sup> - راجع في ذلك : الفاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 29 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

ولا يفوتنا أن نشير أن الأحكام القابلة للمعارضة والاستئناف لا يجوز تنفيذها كقاعدة عامة ، واستئناف على هذه القاعدة يجوز تنفيذها الأحكام الصادرة عن قسم الاستعجال دون انتظار ما قد تسفر عنه المعارضة أو الاستئناف .

كما جاء في قرار المحكمة العليا بأن : " الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق ، ومن المقرر أيضا أن تدخل قاضي الاستعجال يعد ضروريا بوضع حد لتعدي مالك المحل التجاري في استيلائه على قاعدة مؤجرة للغير بصورة قانونية ، ومن ثم النعي على القرار المطعون فيه بما يثيره الطاعن من تجاوز السلطة وعدم الاختصاص غير سديد ويتعين رفضه " <sup>1</sup> .

وعليه نستخلص مما سبق انه يجب استصدار حكم من القاضي العقاري ( قاضي الموضوع ) أو القاضي الاستعجال يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية وان يكون الحكم نهائيا قابلا للتنفيذ الجبري .

### **فرع 2 : إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ :**

لا يكفي استصدار حكم نهائي حائز على لحيية الشيء المقضي فيه يقضي بالطرد للمعتدي من العقار محل المطالبة القضائية بل يجب أن يبلغ وينفذ هذا الحكم ويتطلب ذلك توافر ما يلي :

- 1- أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل .
- 2- أن يتم التبليغ بصورة صحيحة .
- 3- أن يباشر التنفيذ بالوسائل الودية أولا<sup>2</sup> .

فإذا لم يستحب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة يلجأ إلى التنفيذ الجبري بواسطة القوة العمومية لتمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها .

<sup>1</sup> - 3 قرار رقم 32135 مؤرخ في 1985/03/09 ، مجلة قضاية ، عدد 02 سنة 1990 ، ص 130 .  
<sup>2</sup> - راجع في ذلك : عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 86 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

أولاً : أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل :

أن الشخص المؤهل قانونياً للقيام بإجراء التبليغ هو المحضر القضائي طبقاً لما تقضي به المادة 5 فقرة 01 و فقرة 02 من القانون رقم 03/91<sup>1</sup>، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي والتي جاء فيها ما يلي : " المحضر ضابط عمومي يتولى تبليغ المحررات والإعلانات القضائية والإشعارات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات عندما لا ينص القانون على خلاف ذلك ، كما يقوم المحضر بتنفيذ الأحكام القضائية في كل المجالات ماعدا المجال الجزائي وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي " .

ثانياً : أن يتم التبليغ بصورة صحيحة :

أن التبليغ الصحيح للأحكام والقرارات الصادرة من الجهات القضائية المختصة يكون بتسليم نسخة من السند المراد تبليغه إلى الخصم شرط أن التبليغ طبقاً للقواعد والأصول المنصوص عليها قانونياً وفقاً لأحكام المواد 22, 23 , 24 , 26 , من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم التبليغ في إحدى الصور التالية :

- 1- إما تسليم نسخة من السند المراد تبليغه إلى الخصم المطلوب تبليغه , ويؤشر في آخر المحضر " مخاطب إياه شخصياً " .
- 2- إلى احد أقاربه أو تابعيه أو البوابين أو أي شخص يقيم بالمنزل نفسه وبذكر مخاطباً فلان .
- 3- استحال تسليم نسخة لعدم العثور على الشخص المطلوب أو من يمثله قانونياً رفض المعني بالاستلام يقوم المحضر القضائي في هذه الحالة بالإشارة إلى الواقعة في ذيل المحضر ويعد التبليغ صحيحاً .

<sup>1</sup> - قانون رقم 03/91, مؤرخ في 08/01/1991 , المتضمن تنظيم مهنة المحضر , جريدة رسمية , عدد 02 سنة 1991 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

4- إذا كان المطلوب تبليغه مقيماً بالخارج يرسل التبليغ إلى النيابة ويؤشر وكيل الجمهورية على الأصل ويحول النسخة لوزارة الشؤون الخارجية ليتم تسليمها له عن طريق أعوان دبلوماسيين وقنصلين أو لأي سلطة بمقتضى اتفاقيات دبلوماسية<sup>1</sup>.

والحكمة من التبليغ الصحيح هو إعلام الشخص بمحتوى ما قضت به الجهات القضائية وحساب آجال الطعن فإذا تعلق الأمر بحكم غيابي يبدأ سريان مهلة المعارضة ب 10 أيام ابتداء من تاريخ التبليغ ، فان قام المعني بالمعارضة توقف تنفيذ الحكم ، أما إذا لم يستعمل حقه في المعارضة أعتبر الحكم حضورياً قابلاً للاستئناف خلال مدة شهر واحد ، وعند انقضاء مهلة 20 يوماً المحددة بالمادتين 330,332 ق إ م تبدأ مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري ، ويعتمد المحضر القضائي في عملية التنفيذ على الصيغة التنفيذية للحكم الممهورة بالصيغة التنفيذية طبقاً لنص المادة 320 ق إ م .

### **ثالثاً : مباشرة التنفيذ ابتداء بالوسائل الودية :**

إن ما توتر عليه العمل في قضايا الطرد أن لا يلجأ والمحضر القضائي إلى إجراءات التنفيذ الجبري إلا إذا باءت المحاولات الودية بالقتل فبعد انتهاء مهلة 20 يوماً أي مدة التنفيذ الاختياري يقوم المنفذ بإجراء محاولة طرد ضد المحكوم عليه فإذا استجاب هذا الآخر يحرر محضر يثبت عملية الطرد ، أما في حالة رفض الإخلاء فيحرر محضر عدم جدوى محاولة الطرد وبذلك يقدم التماس إلى السيد وكيل الجمهورية من أجل تقديم القوة العمومية وذلك لإجراء الطرد بالقوة ، وهذا طبقاً لأحكام المادة 324 ف2 وف3 من ق إ م ، المعدلة والمكملة بالأمر رقم 80/71 المؤرخ في 29-12-1971 والمنشور الوزاري رقم 03 المؤرخ في 01-03-1972 المتضمن بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية .

كما يجوز للمحضر القضائي أن يقوم بمحاولة طرد ثانية إذا كان يعتقد أن المنفذ عليه يستجيب حتى يتجنب اللجوء إلى القوة العمومية التي تعد آخر وسيلة يلجأ إليها المحضر القضائي طبقاً للمادة 324 ق إ م .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق . ص 88 .

## الفصل الثنائي : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة

وقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 75 في 14-02-1982 : " حيث أن المادة 386 من قانون العقوبات التي أشار إليها القرار وطبقها على الطاعن تعاقب كل من حكم عليه بحكم نهائي بإخلاء عقار ملك للغير وامتنع عن مغادرته بإرادته رغم صدور أحكام نهائية وتنفيذها عليه من طرف المنفذ الشرعي " <sup>1</sup>.

### **الفرع 3 : عودة المنفذ عليه لإستغلال الأماكن بعد طرده منها :**

لا يمكن أن تنشأ جريمة التعدي على الملكية بمجرد انتزاع عقار مملوك للغير , بل لا بد من توافر عنصري الخلسة والتدليس وفق منظور المحكمة العليا وبمفهوم المخالفة يستبعد من مجال التجريم الدخول إلى العقار المملوك للغير لأول مرة , ذلك أن الاجتهاد الثابت للمحكمة العليا اشترط الرجوع إلى احتلال الأماكن من جديد بعد صدور حكم نهائي يقضي بالطرد , فإذا ثبت عودة المنفذ عليه إلى العقار جاز للمحكوم لصالحه رفع دعوى جزائية ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 ق ع شرط أن يرفق شكواه بالحكم أو القرار القضائي الفاصل في النزاع بالطرد وكذا محضر التنزيل أو تسليم المفاتيح , لان هذين السندين يشكلان وسيلة إثبات لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة , وكذلك طبقا لقرار رقم 448 مؤرخ في 15-05-1990 وهذا مؤداه : " يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض , ونفذت عليهم الأحكام والقرارات وطردها من قبل المنفذ من العقار فعادوا إليه في الحال واحتلوا الأرض وتصرفوا في محاصيلها " <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : الفاضل خمار , المرجع السابق . ص 31  
<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر , حماية الملكية العقارية الخاصة , المرجع السابق , ص 93 .

## الختاتمة

### الختاتمة :

إن الملكية العقارية الخاصة في الجزائر لها مكانة مهمة في التشريع , بل ومن أهمها صار تكريسها بنص الدستور مما جعلها من بين المقدرات الثابتة بنص الدستور , وجملة النصوص القانونية المختلفة والمتعددة لتكريس قدسيته تارة وتقييدها في بعض الحالات تارة أخرى , والتي تهدف إلى الإلمام بمختلف الجوانب القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر .

وبعد أن قمنا بتسليط الضوء على نوعين من الحماية التي تستهدف الملكية العقارية الخاصة ألا وهما الحماية المدنية والجزائية , ألا أنه لا يوجد مجال للشك في أن المشرع الجزائري قد توخى من وراء بسطه لهذه الحماية في صورتها المدنية والجزائية هو دفع الاعتداء كيفما كان بما توفره الطرق المشروعة بالجوء الى القضاء بوصفه الضمانة الرئيسية للأفراد للحفاظ على حقوقهم , ومنعا للاقتضاء الفرد حقه بنفسه , فالمعتدي على حقه أن يلجأ إلى القضاء ويطلب رفع الاعتداء سواء بموجب دعوى مدنية تظهر في شكل إحدى دعاوي الملكية الثلاث , وفي حالة ما إذا لم تؤدي الدعوى المدنية إلى إعادة الحق إلى صاحبه , فالدعوى العمومية تعتبر وسيلة للردع العام والخاص , تسمح باستعمال القوة العمومية لفرض النظام وإجبار الكافة على احترام سيادة القانون , ومن خلالها توصلنا إلى:

بالنسبة للحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة , يوجد نظامان للشهر العقاري هما : نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني , ليكون في النظام الأول شخص المالك محل اعتبار عند إجراء عملية الشهر , فيكون العقار محل التصرف محل اعتبار حيث قام المشرع بتبني نظام الشهر العيني , ويتضح ذلك جليا بصدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام , وتأسيس السجل العقاري الذي تعد عملية المسح دعامة الأساسية حيث لم يتم مسح سوى 4/1 المساحة لتبقى 4/3 المساحة غير مسموحة , وهذا لا يعني عدم خضوع هذه الأخيرة إلى أي نظام , لان هذه المناطق يطبق فيها نظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية المسح .

## الختاتمة

لنظامي الشهر العقاري الخاص والعيني انعكاسات على السندات المثبتة للملكية العقارية التي تتباين وتتنوع تبعا لكون العقار سواء كان مبنيا أو ارض فضاء أو ارض فضاء واقعا في منطقة شملتها عملية المسح العقاري , وبالتالي يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية , أما إذا كان العقار واقعا في منطقة لم تشملها عملية المسح فتثبت هذه الملكية بالعقد الرسمي ,العقد العرفي ,العقود الإدارية , الأحكام القضائية , عقود الشهرة , شهادة الحيازة مع مراعاة دائما إجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها

كما أن نطاق الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة لا يشمل فقط الملكية التامة التي يستجمع فيها المالك سلطاته الثلاث من استعمال واستغلال وتصرف , وإنما تشمل كذلك حماية الملكية العقارية الخاصة , مدنيا تعد دعوى الاستحقاق أهم الدعاوي باعتبارها دعوى عينية , الهدف من ممارستها إعادة الملكية كالمالك الحقيقي , إلى جانب دعوى منع التعرض للملكية ودعوى وقف الأعمال الجديدة , حيث أن يكون المدعي ذو صفة حتى تقبل دعواه , أي يجب أن يثبت علاقته بالحق المدعي به طبقا للمادة 459 ق إ م إ, أما بالنسبة للحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة فنستخلص ما يلي :

في حالة ما لم تؤدي الدعوى المدنية إلى إعادة الحق لصاحبه , فالدعوى العمومية هي الحل لذا خص المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة بالحماية من وجهة نظر قانون العقوبات بموجب نص وحيد هو نص المادة 386 ق العقوبات .

لقد ركز المشرع على مدى توافر نية المعتدي في سلب ملكية العقار من الشخص والظهور بمظهر المالك مع اعتبار الخلسة والتدليس ركنين خاصين في الجريمة , إضافة إلى الأركان العامة للجريمة وهي الركن الشرعي , المادي , المعنوي , حيث كان من الأفضل اعتبار الخلسة والتدليس ركني تشديد .

## الختاتمة

استبعد المشرع الجزائري من دائرة الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة الحيابة غير المشروعة , والملكية المتنازع عليها خلافا للمشرع المصري الذي يحمي الحيابة حتى ولو كانت غير مشروعة .

كما توجد جرائم أخرى تلحق بالملكية العقارية الخاصة , كجريمة انتهاك حرمة المنزل وجريمة التعدي على ملك الغير , وما يميزها عن جريمة الاعتداء طبقا لنص المادة 386 ق ع هو انتفاء عنصر السلب بغرض التملك .

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

**أود أن أختتم هذه الدراسة بمجموعة من الاقتراحات والتي هي :**

- من خلال ما تم التطرق إليه في دراستنا لموضوع الحماية العقارية الخاصة " المدنية الجزائرية " , يجب على المشرع التسريع في تطبيق وتحين عملية المسح التي تعتبر هي المخرج الوحيد للتخلص من النزاعات المتعلقة بالعقار بصفة عامة والملكية بصفة خاصة والذي بموجبه نستطيع تحديد الملاك الأصليين لهذه الاراضي سواء كانت فضاء او مبنية
- الاسراع في انشاء المحاكم العقارية المختصة .
- تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري .

# الختاتمة

من خلال دراستنا توصلنا الى النتائج التالية :

- لا جدوى من تقرير حق الملكية ما لم تكن هناك وسائل وأدوات تابعة تحميه سواء تعلق الأمر بالنصوص القانونية أو الدعاوي التي ترمي إلى درء الاعتداء الواقع من الغير , سواء في جانبها المدني أو الجزائي .
- تحمي الملكية العقارية الخاصة في شقها المدني بموجب دعوى الاستحقاق دعوى منع التعرض , دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية , ولا تقتصر الحماية على الملكية التامة بل تتعدها لتشمل الشائعة والملكية المشتركة.
- في كلتا الحالتين سواء تعلق الأمر بالحماية المدنية أو الجزائية فللقاضي الجزائي كلمته حين يقوم ببسط الحماية على ملاك المستندين في دعواهم إلى سند رسمي مسجل ومشهر باعتبار القضاء هو الضمانة الرئيسية للأفراد في حالة الاعتداء على ملكيتهم.

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع :

- الفاضل خمار : الجرائم الواقعة على العقار , الجزائر , دار الهومة . ط 2006 .
- أحسن بوسقيعة : قانون العقوبات مدعم للاجتهاد القضائي , الديوان الوطني للأشغال التربوية , ط 2000 .
- إبراهيم الشباسي : الوجيز في شرح قانون العقوبات الجزائري , القسم العام دار الكتاب اللبناني بيروت , طبعة 1981.
- شيهوب مسعود : المبادئ العامة للمنازعات الإدارية , الجزء الأول , الأنظمة القضائية المقارنة و المنازعات
- حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة , و كتاب نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري , وكتب محررات شهر الحيازة . دار هومة . ط 2002
- عبد الله سليمان : قانون العقوبات الجزائري , القسم العام , الجزء 2 , د م ج ط 1998 .
- بربارة عبد الرحمان : الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة , رسالة ماجستير , جامعة البليدة , السنة الجامعية 1999-2000
- د . محمد صبحي نجم : شرح قانون العقوبات الجزائري , القسم الخاص , ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 2000.
- جيلالي بغدادي : الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية . الجزء 2 . الديوان الوطني للأشغال . طبعة 2001 .
- معوض عبد التواب : الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق دار المطبوعات الجامعية , طبعة 1989 .
- معوض عبد التواب : التسجيل العيني علما وعملا , مصر , توزيع دار الفكر العربي دون تاريخ طبعة .

## قائمة المصادر والمراجع

- أنور سلطان : قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، الدار الجامعية للطبع والنشر ، بيروت ، طبعة 1986 .
- يحيى بكوش : الأحكام القضائية وصياغتها الفنية ، المؤسسة الوطنية للكتاب . 1984 .
- خالد رمول : المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري . قصر الكتاب . طبعة 2001 .
- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر: المنازعات العقارية . دار هومة . ط 2001
- عبد الحميد الشواربي : إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط 1999 .
- شريف الطباخ : الموسوعة النموذجية في الإثبات في ضوء القضاء و الفقهاء الجزء 1 ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، ط 1 سنة 2004 .
- محمد المنجي : الحيابة منازعات الحيابة الوقفية طبقا لقانون 1992/23 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط 3 .
- محمد نجمي ، الحيابة دراسة تأصيلية من الناحيتين المدنية والجنائية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط 2 .
- عمار بوضياف : المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي أبريل 2006 .
- ريم مراحي : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، بدون طبعة .
- نعيمة حاجي : المسح العام وتأسى السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى و الجزائر . 2009 .

## قائمة المصادر والمراجع

- مانع جمال عبد الناصر: الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية , العدد التجريبي المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي , تبسة , أفريل 2006 .
- الأستاذ عبد الرحمن ملزي : محاضرات في القانون المدني التكوين المتخصص في القانون 2 العقاري الدفعة الثالثة السنة الأكاديمية 2002-2003.
- ألور العمروسي الوافية في شرح القانون المدني .
- عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني , حق الملكية , ج 8 , دار إحياء التراث العربي بيروت . ط 1968.
- أنور طلبه : الوسيط في القانون المدني . ج 11 .
- قمر محمد مرسي : الموسوعة الجامعة في التعليق على القانون المدني . الجزء 8، دار الفكر الجامعي الإسكندرية . ط 2003 .
- الغوتي بن ملحمة : جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري , رسالة ماجستير في العلوم الجنائية , جامعة الجزائر بن عكنون , سنة 1990 .
- محمد حسنين : طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية .
- المجلة القضائية : قسم المستندات والشهر للمحكمة العليا , العدد 04 , سنة 1991 .
- Dr.ahmedabed.la saisie du juge d'instruction- opu – Ena L - -  
édition 1988 .
- G: marty et p. reynand . p. jestaz . op cit .

## قائمة المصادر والمراجع

### المواد القانونية المذكورة في المذكرة :

- المادة 16 , 17 , 18 , من القانون رقم 11/91 .
- المادة 20 من الدستور 1996 المعدل .
- المادتين 32 , 33 , من الأمر 74/75 .
- المادتين 45,46 , من المرسوم التنفيذي , 32/73 .
- المادة 2 , 3 , 4 , 6 , 9 , 10 , من القانون 02/07 .
- المادة 05 , 06 , 11 , 12 , 13 من المرسوم التنفيذي 147/08 .
- المادة 02 , 09 , من المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 .
- المادة 02 , من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 .
- المواد من 690 إلى 712 القانون المدني الجزائري .
- المادة 52 من دستور 1996 الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 438/86 المؤرخ في 1997/12/07 .

### القوانين والمراسيم التنفيذية :

- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 , المتضمن النشاط العقاري , الجريدة الرسمية , عدد 14 ' سنة 1993 .
- قانون رقم 29/90 , المؤرخ في 1991/09/01 , المتعلق بالتهيئة العمرانية , الجريدة الرسمية رقم 52 , سنة 1990 .
- قانون رقم 10/82 المؤرخ في 1982/08/21 , المتعلق بالصيد , الجريدة الرسمية , رقم 34 , سنة 1982 .
- قانون رقم 08/01 المؤرخ في 26 يونيو 2001 , المتضمن تعديل قانون الإجراءات الجزائية .
- قانون رقم 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 , المتضمن تنظيم مهنة المحضر , الجريدة الرسمية , عدد 02 , سنة 1991 .

## قائمة المصادر والمراجع

- قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 , المتضمن تأسيس إجراء المعاينة , حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
- قانون رقم 19/87 , المؤرخ في 1987/12/08 , المتضمن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وإنتاجهم , الجريدة الرسمية عدد 05 , المؤرخة في 1987/12/09 .
- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 , يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية , الجريدة الرسمية , عدد 26 , المؤرخة في 2008/09/25 .
- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 , المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 , المؤرخ في 1984/12/24 , المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام , الجريدة الرسمية العدد 30 , المؤرخة في 1976/04/13 .
- التعلية رقم 03 المؤرخة في 2008/03/27 .
- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 , المتضمن نظام الملكية المشتركة .
- القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 , المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الصادر عن وزير المالية , الجريدة الرسمية , العدد 20 , المؤرخة في 1977/03/09 .

# الفهرس

- الإهداء .....
- شكر وتقدير .....
- المقدمة ..... أ, ب, ج
- الفصل الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ..... 07
- المطلب الأول : إثبات الملكية العقارية الخاصة ..... 07
- الفرع 1 : في ظل نظام الشهر الشخصي ..... 07
  - عن طريق عقد الشهرة ..... 11
  - عن طريق التحقيق العقاري ..... 14
- الفرع 2 : في ظل نظام الشهر العيني ..... 22
  - المسح العام كآلية لإثبات الملكية العقارية ..... 25
  - الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية ..... 28
- المطلب الثاني : نقل الملكية العقارية الخاصة ..... 30
- الفرع 1 : نقل الملكية العقارية الخاصة كأصل عام ..... 30
  - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد البيع ..... 30
  - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الهبة ..... 30
  - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق التبادل ..... 31
  - نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق الوصية ..... 31
- الفرع 2 : نقل الملكية العقارية الخاصة باستثناء ..... 32
  - نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة ..... 32
  - خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية ..... 33

# الفهرس

- 34 ..... مراحل وإجراءات نزع الملكية
- 37 ..... ممارسة حق الشفعة على الملكية العقارية الخاصة
- 39 ..... المبحث الثاني : منازعات حماية الملكية العقارية الخاصة
- 40 ..... المطلب الأول : نطاق الحماية
- 41 ..... الفرع 1 : الملكية التامة
- 42 ..... الفرع الثاني : الملكية الشائعة
- 47 ..... الفرع الثالث : الملكية المشتركة
- 48 ..... المطلب الثاني : وسائل الحماية
- 48 ..... الفرع 1 : دعوى الاستحقاق
- 50 ..... الفرع 2 : دعوى منع التعرض
- 51 ..... الفرع 3 : دعوى وقف الأعمال الجديدة
- 53 ..... الفصل الثاني : الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
- 53 ..... المبحث الأول : صور التعدي على الملكية العقارية الخاصة
- 53 ..... المطلب الأول : انتزاع عقار مملوك للغير
- 53 ..... تعرف الانتزاع
- 54 ..... حالات الانتزاع
- 55 ..... اقتران الانتزاع بالخلسة واستخدام طرق تدليسية
- 57 ..... المطلب الثاني : انتهاك حرمة المساكن
- 62 ..... المطلب الثالث : تجريم التعدي كحماية للملكية العقارية الخاصة
- 62 ..... الفرع 1 : الجرائم الواقعة على العقارات المبنية

# الفهرس

- 63 ..... في قانون العقوبات
- 69 ..... في القوانين الخاصة
- 72 ..... الفرع 2 : الجرائم الواقعة على العقارات الغير المبنية
- 72 ..... في قانون العقوبات
- 77 ..... في القوانين الخاصة
- 78 ..... المبحث الثاني : أحكام الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
- 78 ..... المطلب الأول : الدعوى العمومية كآلية للحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
- 79 ..... الفرع 1 : تعريف الدعوى العمومية
- 79 ..... الفرع 2 : تحريك الدعوى العمومية
- 81 ..... تدخل النيابة العامة في الجرائم العقارية والأوامر الصادرة عنها
- 84 ..... المطلب الثاني : موقف الاجتهاد القضائي من جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
- 84 ..... الفرع 1 : صدور حكم قضائي يقضي بالطر من الملكية العقارية الخاصة
- 85 ..... الفرع 2 : إتمام اجراءات التبليغ والتنفيذ
- 88 ..... الفرع 3 : عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها
- 92 ..... الخاتمة
- 96 ..... قائمة المصادر والمراجع
- 101 ..... فهرس المحتويات

# الفهرس

---