

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

المسؤولية الماثارة عن البناء في ملك الغير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور :
زرّوق يوسف

من إعداد الطالبة :
زريعة صورية

لجنة المناقشة :

1/ الدكتور : شريط محمد رئيسا

2/ الدكتور : زرّوق يوسف مشرفا

3/ الأستاذ : حمزة عباس مناقشا

الموسم الجامعي : 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

شكر

في مثل هذه اللحظات يتوقف اليراع ليفكر قبل أن يخط

الحروف ليجمعها في كلمات ... تتبعثر الأحرف وعبثاً

أن يحاول تجميعها في سطور

سطوراً كثيرة تمر في الخيال ولا يبقى لي في نهاية المطاف

إلا قليلاً من الذكريات وصور تجمعي برفاق

كانوا إلى جانبي...

فواجب علي شكرهم ووداعهم و أنا أخطو خطوتي

الثانية في غمار الحياة

وأخص بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من أشعل

شعلة في دروب عملي وإلى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربي

إلى الأساتذة الكرام في كلية الحقوق وأتوجه بالشكر الجزيل إلى

الدكتور زروق يوسف الذي رافقتني طيلة هذا المشوار الدراسي

ولم ينخل علي بنصائحه، فله مني كل التقدير والاحترام..

إهداء:

أحمد الله حمد لا أحمد سواه ، وأشكره شكرا لا أشكر بعده لهدايته لي وإيصالي إلى علياء المعرفة

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى :

التي أرضعتني الحب والحنان والعطف والأمان إلى القلب الرحيم والنبع الجميل إلى التي حملتني وهن على

وهن إلى التي جعلت الجنة تحت أقدامها ولم تنساني بدعواتها إلى الوردة التي لا نظير لها والنور الساطع

الذي لطالما أنار لي دربي ، هذا الذي سرت وأسير فيه " أمي الغالية حفظها الله " .

إلى الذي أفنى عمره لإرضائنا وإسعادنا وملكت مفاتيح نجاحي بدواته إلى الذي ذاق مرارة التعب ومشقة

الحياة في سبيل إنارة درب العلم لأبنائه ووقف بجاني ماديا ومعنويا " أبي الحنون " أطل الله في عمره إلى

كل من علموني حرفا فصرت لهم عبدا معلما وأساتذتي من الإبتدائي إلى الجامعي

إلى اعمدة البيت ومصايحه أختي وإخوتي الأعزاء .

مقدمة :

موضوع البحث :

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جل التشريعات منذ القدم من حيث تنظيمه ضبط نطاقه

وكيفية إستعماله ومدى إستعماله وحمايته كما يعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا فمن له حق الملكية ،على

شيء كان له حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه .

ويتميز حق الملكية أو حق المالك على ملكه بأنه حق مانع مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز أن يشاركه في

ملكه أو أن يتدخل في شؤون ملكيته .

أما العقار فيعد من أهم الثروات التي يتركز عليها النظام الإقتصادي لمساهمة هذا الأخير في تحقيق التطور و

الإزدهار للمجتمع .

كما يعتبر حق الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعمدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم و

القوانين والأوامر التي صدرت منذ الإستقلال ، وقد عرفت المادة من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990

المتعلق بالتوجيه العقاري كما صنف المشرع الجزائري الملكية العقارية ، طبقا للمادة 23 من نفس القانون إلى أملاك

وطنية ، و أملاك خاصة ، وأملاك وقفية .

هذه الأملاك قد تقام عليها أعمال البناء كإنشاء المباني ، أو تمديد البنايات الموجودة ، أو تغيير للبناء أو إقامة

جدار للتدعيم أو التسييج وهذا ما تضمنته المادة 52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لكن يمكن أن تقام

هذه الأعمال على ملكية عقارية تابعة للغير ، ويكون بذلك فاعلها مخالفا للنصوص التشريعية وللقوانين التنظيمية ،

مما يرتب عليها مسؤولية جنائية ، أو مدنية وما يهمنا في موضوعنا هذا هو المسؤولية الجنائية التي تقوم بتوافر أركانها

المكونة للجريمة.

وقد درء المشرع الجزائري جريمة البناء في ملك الغير من خلال العديد من النصوص والقوانين ، ونظرا لأهمية الملكية

العقارية سواء كانت خاصة ، أو وطنية فلا بد من حمايتها في إطار القانون من الإعتداء الذي يقع عليها خاصة إذا

كان يهدد النظام العام والأمن العمومي .

أسباب إختيار الموضوع : هو الأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية والتي تعتبر ركيزة أساسية تعتمد عليها

الدول في صناعة القرار ، وخلق الثروة ولكن هذا لم يمنع من وقوع جرائم كثيرة عليها لذلك حرص المشرع الجزائري

على وضع ترسانة تشريعية تتضمن قوانين مختلفة سواء قوانين ذات قواعد موضوعية أو شكلية ، سواء قانون مدني أو

قانون العقوبات ، أو قانون الاجراءات المدنية ، أو قانون الإجراءات الجزائية ، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة.

المشاكل و الصعوبات :

و لعل أهم مشكلة في هذا البحث تمثلت في :

- ضيق الوقت .

- قلة المراجع الخاصة بالقانون العقاري .

و لهذا لم أتطرق لكل الجزئيات و العناصر المتعلقة بالموضوع .

إشكالية البحث :

و من خلال ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية :

ما نوع المسؤولية المثارة في حالة البناء على ملك الغير؟.

المنهج المتبع :

و للإجابة على هذه الإشكالية إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي ، و ذلك بتحليل مختلف النصوص القانونية

ذات الصلة بموضوع المسؤولية المثارة عن البناء في ملك الغير .

خطة البحث :

و بناء على أهمية الموضوع و الإشكالية المثارة بشأنه و المنهج المتبع قسمنا الدراسة في هذا البحث إلى فصلين و لكل

فصل مبحثين ، يحتوي الفصل الأول على الإطار العام للملكية العقارية المعتدى عليها ، ويحتوي على مبحثين أتحدث
فيهما على أصناف الملكية العقارية ، و أعمال البناء ، والفصل الثاني يحتوي على قيام المسؤولية المترتبة عن البناء في
ملك الغير، ويحتوي على مبحثين ، أتناول فيهما على التعدي على الملكية العقارية والجزاء المترتب عليها وعلى البناء
دون رخصة والجزاء المترتب عليها.

تمهيد للفصل الأول :

لقد شهدت النظم القانونية للأموال الوطنية في الجزائر مراحل عدة متميزة عن بعضها البعض وذلك نظرا للظروف السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية السائدة في كل مرحلة على حدى فهناك ثلاث مراحل إبتداءا من العهد العثماني ثم المرحلة الإستعمارية فمرحلة ما بعد الإستقلال وفي المرحلة الثالثة عرفت الأملاك الوطنية عدة تصنيفات تناولها المشرع الجزائري من خلال سنه لقانون ينظمها هذه الملاك قد تقام عليها اعمال مختلفة منها البناء .

وعليه سنتطرق في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المعتدى عليها وسنتعرض إلى تصنيف الأملاك الوطنية في المبحث الأول ثم إلى اعمال البناء في المبحث الثاني .

المبحث الأول : مفهوم الملكية العقارية المعتدى عليها:

تخصى الملكية العقارية في الوقت الراهن بأهمية كبيرة جعلت المشرع يهتم بها وينظمها بعدة نصوص قانونية تهدف كلها إلى حمايتها وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الملكية العقارية وعناصرها في المطلب الأول ثم إلى تقسيمات العقار في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية وعناصرها :

سنتناول في هذا المطلب تعريف الملكية العقارية في الفرع الأول ثم تعريف العقار في الفرع الثاني وعناصر الملكية العقارية في الفرع الثالث .

الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية :

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك جليا من خلال تعدد المراسيم القوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت المادة 02 من قانون رقم 25 / 90 في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية ، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري¹ .

الفرع الثاني: تعريف العقار

أولا تعريفه لغة : نقف على معنيين لكلمة العقار هما :

. العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

¹ تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري : ان الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة .

. العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا .

ثانيا تعريفه اصطلاحا: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف وقد عرفه المشرع في المادة ¹683 من القانون المدني الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة ، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص ، بالاختصاص القضائي.

الفرع الثالث: عناصر الملكية العقارية :

أولا حق الانتفاع وخصائصه :

1/ حق الإنتفاع : هو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير يشترط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده إلى صاحبه عند النهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع ومنه فهو حق عيني يقع على الشيء غير قابل للاستهلاك .

و تنص المادة 844 ق مدني الجزائري أن "حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد وبالشفاعة أو بالتقادم أو بمقتضى القانون، كما يجوز أن يوصى بحق الانتفاع للأشخاص المتعاقدين اذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصي به لحل المستكن " .

2/ خصائصه²:

¹ انظر المادة 683 من القانون المدني .

² بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة الثانية ماستر ل.م.د جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، معهد العلوم القانونية والإدارية لسنة 2010/2009 ، ص 10 .

- 1/ حق الإنتفاع يستخدم بدون واسطة .
- 2/ يشمل حق الإنتفاع " الإستعمال والإستغلال " وينتهي بموت المنتفع او بانقضاء الأجل المعين له طبقاً لنص المادة 852 من القانون المدني الجزائري .
- 3/ كما ينتهي بهلاك الشيء طبقاً لنص المادة 853 من القانون المدني الجزائري أو ينتهي كذلك بعدم إستعماله لمدة 15 سنة (يسقط بالتقادم) طبقاً لنص المادة 854 من القانون المدني الجزائري .
- 4/ يرد حق الإنتفاع على الأموال العقارية والمنقولة كما يرد على الأموال غير المادية كحق المؤلف .
- 5/ يخول المنتفع حق إستعمال الشيء للإنتفاع به شخصياً وورده لصاحبه عند نهاية الإنتفاع طبقاً لنص المادة 843 من القانون المدني الجزائري .
- 6 / للمنتفع حق إستغلال العقار فتكون له ثماره المدنية والطبيعية بينما منتجات الشيء يكون لمالك العقار طبقاً لنص المادة 846 من القانون المدني الجزائري .
- 7/ يجب على المنتفع أن يلتزم بالمحافظة على الشيء المنتفع به ويرده إلى مالكه عند إنتهاء مدة الإنتفاع كما لا يجوز للمالك أن يقوم بفعل ما من شأنه تعطيل حق الإنتفاع أو الإلتقاص منه (التعرض للمنتفع)¹ .
- 8/ كما يجوز للمنتفع التصرف في حق الإنتفاع وليس في ملكية الشيء محل الإنتفاع وهذا التصرف محدود بمدة حياته أو لمدة الإنتفاع² .

ثانياً: حق الاستعمال وحق السكن³ :

¹ بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص 10 .

² بوشنافة جمال ، المرجع ذاته ، ص 10 .

³ تنص المادة 855 من القانون المدني الجزائري على أن حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق .

حق الاستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ويحول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته هو إذن فرع من فروع حق الانتفاع ، ومن هنا فحق الانتفاع يحول لصاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال محدود بحاجاته الشخصية هو و أسرته .

كما أن حق الانتفاع وحق الاستعمال يرد على العقار والمنقول أما حق السكن فلا يرد إلا على العقار وبالذات على دار السكن .

كما أنه قد بين المشرع الجزائري حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 بمفهومه أن نطاق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج اليه صاحب الحق وأسرته خاصة أنفسهم وذلك دون الاخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشأ للعقد.

ثالثا : حق الارتفاق شروطه وإنتهائه:

1/ حق الارتفاق : نصت المادة 867 من القانون المدني الجزائري على أن " الارتفاق حق يجعلحدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الاتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال."

فحق الارتفاق حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق الذي يسمى بالعقار المخدوس ليجد من منفعة العقار المرتفق به والذي يسمى بالعقار الخادس.

كما أن حق الارتفاق ينشأ عن أسباب محددة نص عليها القانون ويتمثل موقع حق الارتفاق الذي يتنوع حسب العقار المرتفق به¹ .

كما أن حق الارتفاق يتميز بخصائص تميزه عن باقي الحقوق الأخرى وهي أن حق الارتفاق هو حق تابع للعقار المرتفق هو حق دائم كما أنه غير قابل للتجزئة.

¹ بوشنافة جمال، المرجع السابق ، ص 11 .

2/ شروط حق الإرتفاق : بناء على التعريف الوارد في نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري

يمكن أن نستنج الشروط التالية :

1/ يجب أن تكون العلاقة بين عقارين (عقار مرتفق وعقار مرتفق به) ، إذ أن مفهوم الإرتفاق ذاته هو

علاقة بين عقارين فحق الإرتفاق لا ينشأ إلا على العقار .

2/ يجب أن يكون العقارين مملوكين لشخصين مختلفين .

3/ يجب أن يكون التكليف مفروضاً على العقار وليس للفائدة الشخصية لصاحبه¹.

4/ يجب أن يكون التكليف مفروضاً لمصلحة العقار وليس للفائدة الشخصية لصاحبه.

3/ إنتهاء حق الإرتفاق :

ينتهي حق الإرتفاق بالطرق أو الأسباب التالية :

1/ بإنقضاء الأجل المحدد له وهذا ما ورد في نص المادة 877 من القانون المدني الجزائري .

2/ هلاك العقار المرتفق كلياً ينتهي حق الإرتفاق نهائياً وهذا ما ورد في نص المادة 878 من القانون المدني

الجزائري .

3/ إجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد وهذا ما ورد في نص المادة 878 من القانون

المدني الجزائري .

4/ كما ينقضي بعدم إستعماله لمدة 33 سنة إذا كان الإرتفاق مقرر لمصلحة مال موروث تابع لعائلة ليس

لها وارث طبقاً لنص المادة 879 من القانون المدني الجزائري .

5/ ينقضي إذ فقد العقار المرتفق المنفعة منه أو تضاعف الأعباء بدون فائدة وهذا ما ورد في نص المادة

881 من القانون المدني الجزائري .

¹ بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص 11 .

6/ كما ينقضي الإرتفاق بتغير وضع الأشياء بحث تصبح بحالة لا يمكن فيها إستعمال هذا الحق (بتغير وضع الأمكنة) المادة 880 من القانون المدني الجزائري¹ .

المطلب الثاني : تقسيم العقار:

يمكن تقسيمه إلى ثلاث سنتناول في الفرع الأول عقارات بحسب الطبيعة ثم في الفرع الثاني عقارات بحسب الموضوع وبعدها عقارات بحسب التخصيص في الفرع الثالث.

الفرع الأول : عقارات بحسب الطبيعة :

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني وبنيات وأشجار .

أولاً: الأرض:

لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء ، وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر، إلى مالكتها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية ان كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليه كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الأرض.

ثانياً: المباني:

هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن و المصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض ، تتخذ حيزاً ثابتاً ومستقراً فيها ، ويعتبر البناء ثابتاً ولو كان من الخشب ، مادام مستقراً في الأرض.

¹ بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص 11

ثالثا: النباتات المتصلة في الأرض¹ .

كل ما يثبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة ، فجميع النباتات المتأصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها، ويشترط في النباتات المعتمدة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكانية نقلها فلا تعبر عقارا للنباتات التي تنمو في أبيض ، لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات .

الفرع الثاني : عقارات بحسب الموضوع² .

عرفها المشرع في المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية ، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتيازات تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا.

الفرع الثالث : عقارات بحسب التخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا ملوك لنفس الشخص وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي والآلات الزراعية يستعين بها على زراعة أرض.

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز، صفة العقار لأنها أعدت لخدمة العقار أو

استغلاله أو مخصصة له وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري

¹ محمدي حميد ، محاضرات في مقياس مدخل للقانون العقاري للسنة أولى ماستر ل.م.د جامعة زيان عاشور بالجلفة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2013/2014 ، ص 1 .

² محمدي حميد ، المرجع ذاته ، ص 2 .

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار لا يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله . يعتبر عقار بالتخصيص .

ففكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله¹ ، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله .

المطلب الثالث: أصناف الملكية العقارية :

سنتناول في هذا المطلب الأملاك الوطنية العمومية في الفرع الأول ثم الملاك الخاصة في الفرع الثاني وبعدها إلى الأملاك الوقفية في الفرع الثالث

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ، ضمن لأصناف

القانونية التالية:

الفرع الأول : الأملاك الوطنية² :

ويحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية والمرسوم

التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة

للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

وكذا المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 بتعلق بجرد الأملاك الوطنية تشمل الأملاك

الوطنية على ما يلي:

¹ محديد حميد ، المرجع السابق ، ص 3 .

² بوشنافة جمال، المرجع السابق ، ص 1.

. الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

. الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

. الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

وتتميز الأملاك الوطنية بما يلي :

أولا الأملاك الوطنية العمومية¹ :

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور إما مباشرة (الطرق العمومية شواطئ البحر، مجرى المياه) وكذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية، المدارس الثانويات، المحاكم...)، وقد بينت المادة 26 من قانون رقم 30/90 مختلف طرق تكوين الاملاك الوطنية (الاكتساب ، التبادل ، الهبة ، نزع الملكية ، الشفعة..). أما أحكام المواد 27 إلى 37 فإنها نظمت إجراءات إدخال و إخراج الأملاك العمومية، بالإضافة إلى تلك المتعلقة بتعيين الحدود وتبيان توابع هذه الأملاك.

ثانيا الأملاك الوطنية الخاصة :

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية وقد بينت أحكام المواد 38 الى 58 من قانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الإقليمية (الولاية، البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها ، وقد كرست هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ، والتركات التي لا وارث لها والحطام التي تركها مالكيها ، أو التي

¹ بوشنافة جمال ، المرجع السابق، ص 1 .

يجعل صاحبها والكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في أحد توابع الأملاك الخاصة .

وعليه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاث طرق:

الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملاك التي تؤول إليها الدولة باعتبارها

شاغرة، والأملاك التي ليس لها وارث.

وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والبيع والوصية.

الفرع الثاني : الأملاك الخاصة¹ :

ويحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه. مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في

1990/11/18 المعدل بموجب الأمر رقم 26/95 و المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في

1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني ، فان الملكية الخاصة نظمتها

أحكام المواد 674 وما يليها وهي تكون إما : ملكية تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة.

أولاً: الملكية التامة:

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف

وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقاراً كان أو منقولاً ، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق

الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني وما يتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 و 28.

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات

وملحقات ، أما إذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقه وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها

1 بوشافة جمال ، المرجع السابق، ص 1 .

وذلك عداها يستثنيه القانون أو الاتفاق.

ثانيا الملكية المجزأة¹:

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث "الاستعمال"، "الاستغلال" "التصرف" التي حولها القانون للمالك بالذات ، لكن هذا الأخير قد يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير ، فيجزأ ملكيته ، كان يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.

ثالثا الملكية المشاعة أو (على الشيوع)² :

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم ، يقال للملك أنه شائع ويقال لكل واحد مالك على الشيوع ومشتاع أو شريك في الملك .

وقد حول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية فهو ما أقره المجلس الأعلى في قرار من قراراته بقوله : " إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب ، يجوز لكل شخص من الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة ، وكذا المحكمة العليا في أحد قراراتها حيث نصت على : "من المقرر قانونا أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء" ، كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار المحافظة على الملك المشاع أن يستظهر أمام المحكمة بوكالة عن جميع الورثة وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار

رقم: 116-228 المؤرخ في 1994/11/22.

¹ بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص 20 .

² محمديد حميد ، المرجع السابق ، ص 11 .

رابعاً الملكية المشتركة¹:

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص. تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد .

وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوخ الإجباري ، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملاً بما نص عليه المشرع في إحدى مواد بنصه : " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم" ، ومن ثم لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوخ فيحضر عليهم قسمه البساتين والمداخل ، والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك، لذلك يجب لفت انتباه الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساساً على هذه الجزاء لأن ذلك يعد خرقاً صارخاً للقانون.

الفرع الثالث: الأملاك الوقفية² :

الوقف " الحبس " كان قبل سنة 1984 يتم وفقاً للأحكام الشرعية الإسلامية وبصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 84/01 المؤرخ في 1984/06/09 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بتبرعات المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة وفي سنة 1990 أثناء سن القانون رقم 90/25 المتضمن توجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 و 32 ومنه تؤكد المادة 32

¹ محديد حميد ، المرجع السابق، ص 11 .

² بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص 21 .

بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملاك الوقفية وسيرها القانون الخاص وبالفعل تدعم التصرف القانوني

في سنة 1991 بصدور قانون رقم 09/10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ثم تلاه

المرسوم التنفيذي رقم 38/381 المؤرخ في 1998/02/01 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية

وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك ، والأملاك الوقفية حسب المادة 06 من قانون الأوقاف نوعان :

أولا الوقف العام : وهو ما جعل من جهات الخير العامة ابتداء ، أما المعنى القانوني له فقد أدرجه المشرع

الجزائري في المادة 06 الفقرة 01⁽¹⁾ من قانون الأوقاف 10/06 ، ويضمن الوقف العام قسمان وقف عام

محدد الجهة وقف عام غير محدد الجهة فأما الأول فهو وقف يحدد فيه الواقف مصرفا معيناً لريعه ولا يصبح

صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا إستنفذت ، أما الثاني فلا يعرف فيه وجه الخير الذي أراد الواقف

فيصرف ريعه في نشر العلم مثلا والبحث فيه او في ترميم المقابر او في إفطار الصائمين أو في سبيل الخيرات²

ثانيا الوقف الخاص³ :

هو ما يجسسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى جهة التي يعينها

الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم. ويصبح الوقف الخاص عاما إذا لم يتم قبوله من طرف الموقوف عليه

ويتولى ناظرا الوقف إدارة الأملاك الوقفية على العين الموقوفة والمحافظة عليها وتوابعها، وقد ألغى المشرع الجزائري

هذا النوع من الأوقاف بموجب القانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 المعدل والمتمم للقانون 10/91

¹ أنظر المادة 10/06 ، من قانون المتعلق بالأوقاف .

² بوشنافة جمال ، المرجع السابق ص 23.

³ بوشنافة جمال ، المرجع السابق ص 23 .

المبحث الثاني : أعمال البناء:

نصت المادة 52 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أعمال البناء وستتناولها في هذا المبحث حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى إنشاء المباني ثم إلى تمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء في المطلب الثاني وبعدها إقامة جدار للتدعيم أو التسييج في المطلب الثالث.

المطلب الأول: إنشاء المباني:

سنتناول في الفرع الأول تعريف الإنشاء ثم تعريف البناء في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الإنشاء : يقصد بالإنشاء الأحداث والإيجاد ، لإنشاء المباني يعني إستحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.

الفرع الثاني : تعريف البناء : عرف البناء : " بأنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها ، جبسا أو جيرا أو جديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير ذلك ، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرارويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء ، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"¹ فنحن نكون امام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقر ثابتا بالأرض.

أولا المواد المستعملة للبناء : يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهيكل ان

ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب احمر او حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه المواد

¹ حامد شريف : المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ، بدون طبعة سنة 1994 ، ص 2

قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتناسكة فاندجت في الأرض وأصبحت ثابتة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت¹.

ثانياً تدخل الإنسان في الإنشاء : يشترط أيضاً أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي ان يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة ، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات ، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض إتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي ادت العوامل الجوية والجيولوجية إلى تكوينها.

ثالثاً ثبات البناء وإستقراره : يشترط في المبنى ان يكون ثابتاً ومستقراً ومندمجاً في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به² ومنه فلا يعتبر البناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم إتصاله بالأرض إتصال ثبات وقرار وعدم تماسك هذا السور ظن وإذا توافرت هذه العناصر ، كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملاً أو ناقصاً .

المطلب الثاني: تمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء :

الفرع الأول تمديد البنايات الموجودة :

عبر المشرع في المادة 52 من **قانون التهيئة والتعمير** بتعبير " تمديد البنايات الموجودة " دون تفصيل ، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم هما معاً؟ ولعل ما يوحى لنا بان المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقياً أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك

¹ عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، الجزء 8 منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 ، ص 24

² محمد احمد فتح الباب : النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، الطبعة الثانية (1999 . 2000) دار النهضة العربية مصر ، ص 15 .

تعليتها ، وهذا ما يدعونا إلى إعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها ، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم ، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصلين شقتين لجعلها شقة واحدة¹.

الفرع الثاني تغيير البناء:

قد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يحتلط به ، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته ، وقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير ، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي إلى ساحات عمومية ، فكأن بالمشرع الجزائري قد إعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا ، وان التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة بخلاف المشرع المصري الذي استعمل إقامة الأعمال وتوسيع المباني وتعلية المباني مما جعل من الصعوبة لتمييز بين هذه الأعمال أحيانا فيوقع الإدارة في حرج قانوني.

وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 : هو تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له

المطلب الثالث: إقامة جدار للتدعيم أو التسييح²:

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط.

¹ محمد احمد فتح الباب، مرجع سابق ، ص 156

² عزري الزين ، ملتقى النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر ، جوان 2005 ، ص 09

وإذا كان المشرع قد اخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية ، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمره للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط ، غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق .

إن المشرع في المادة 52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييح المبنى ، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

أما في فرنسا فإنه وفقا لنص المادتين 01 . 421 و 01 . 111 من قانون تنظيم المدن الفرنسي¹ المعدل والمتمم بالقانون 86 الصادر في 1986/01/13 وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء باء بغرض السكن أو غيره² حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات ، الحصول على ترخيص بناء كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص العمال التي تنجز في أبنية سبق إنشاؤها إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها ، أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها ، أو إنشاء أدوار إضافية.

فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات المباني الحديثة ، كالأبنية والصورح التي توفر مكانا فسيحا بداخلها صالحا للإستعمال أو الإستغلال ، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع إختصاصها سكني أم خدمي إداري ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها أو تدعيمها وتقويتها ، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد سريان قانون المباني عليها

¹(Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation k ,même ne comportant pas de fondations , doit au préalable obtenir permis de construire ... le même permis est exigés pour les travaux exécutés sur les construction existantes lorsque 'ils ont pour effet d'en changer la destination , de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de crée des niveaux supplémentaires) .

² Jacqueline Morand -Deville , Droit de L'urbanisme ,2é édition ,Daloz ,1994 p 128.

إذا كان الهدف من قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبنى أو تحديث الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى وقد استثنت المادة 421 . 01 من قانون إنشاء وتنظيم المدن الفرنسي المشار إليها بعض أعمال البناء فلم تجعلها خاضعة لرخصة بناء مسبقة وحصرتها في ما يلي¹ :

. الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاضعة بتخزين الغاز، أو السوائل وشبكات مياه ومحاري الصرف الصحي ، وخطوط الأسلاك.

. منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الإتصال بالسكك الحديدية أو النهريه او الخاصة بالمشاة .

وأيضاً منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة او خاصة .

. المنشآت المؤقتة المقامة على احواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على

أرض الواقع وأيضاً المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد .

- نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض ، خلال مدة إقامتها .

. الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة .

. التماثيل والآثار و الأعمال الفنية إذ بلغ إرتفاعها **12 متر** أو أقل ، و أقل من **3,4 متر مكعب** في

الحجم .

. المرتفعات من الأرض التي لا يزيد إرتفاعها عن الأرض عن **60 سنتيمتر** (من المتر) .

. الأعمدة والأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضاً سرايات الإرسال و الإستقبال الإذاعي والتلفزيوني التي لا تزيد

سعتها عن **4 أمتار** .

¹ Henir Jaquot ,francois priet , Droit de L'urbanisme ,3^{ème} edition, Dalloz ,Delta, p 558.

- . الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل إرتفاع لها 2 متر مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها.
- . المنشآت التي لم تتضمنها البنود التسعة السابقة ، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع ولا يتعدى إرتفاعها 1,50 متر فوق سطح الأرض .
- وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية¹ :
- المجموعة الأولى : إما لطبيعتها او قلة أهميتها .
- المجموعة الثانية : إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل إنحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية .
- المجموعة الثالثة : قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والمهينات العامة

¹ أحمد مرجان ، تراخيص اعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية والقرارات الوزارية و أحدث احكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002 ص 150 .

خلاصة الفصل الأول

نستنج مما سبق عرضه في الفصل الأول أن المشرع الجزائري قد نظم الأملاك (الوطنية ، الخاصة ، والوقفية) وذلك نظرا للأهمية الكبيرة التي تحظى بها وهذا من خلال سنه لعدة قوانين عامة وخاصة سواء أكانت تتعلق بالحماية أو الضمان من كل إعتداء إلا انه على الرغم من أهمية هذه القوانين لازالت الملاك معرضة للإعتداء خاصة البناء في ملك الغير الذي سنتطرق إلى معرفة قيام المسؤولية المترتبة عنه في الفصل الثاني .

تمهيد للفصل الثاني :

إن المساس بحق الملكية العقارية يحول صاحبه الحق للجوء للقضاء المدني للمطالبة برد التعدي مع التعويض عنه في حالة ثبوت الضرر ، ولكن نظرا لأهمية هذا الحق المكرس دستوريا من جهة ، وأهمية الأملاك الواقع عليها الإعتداء وعلاقتها بمرفق عام ومساسها بالمصلحة العامة تدخل المشرع ليجرم بعض الأفعال وأفرد لها نصوصا خاصة سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى وهذا حماية للنظام العام والهدف من سن هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية .

هذا المساس بالملكية يرتب على فاعله مسؤولية جنائية التي تقوم بتوافر أركانها وعليه سنتطرق في الفصل إلى قيام المسؤولية المترتبة على البناء في ملك الغير وسنتعرض إلى جريمة التعدي على الملكية العقارية والعقوبات المقررة لها في المبحث الأول ثم البناء بدون رخصة والعقوبات المقررة عليه في المبحث الثاني .

المبحث الأول : جنحة التعدي على الملكية العقارية :

ستطرق في هذا المبحث إلى أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية في المطلب الأول وإلى العقوبات و
الجزاء المقررة في المطلب الثاني.

المطلب الأول : أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية :

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها سنتناول في الفرع الأول الركن الشرعي وفي الفرع
الثاني الركن المادي وفي الفرع الثالث الركن المعنوي .

إن الجريمة بالمفهوم العام هي : "فعل غير مشروع صادر عن إرادة جنائية ويقرر القانون لهذا
الفعل عقوبة أو تدبير من تدابير الأمن"¹ .

الفرع الأول الركن الشرعي : يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات التي جاءت بتجريم فعل
التعدي على الأملاك العقارية وأصبغت عليه وصف الجنحة وحددت له ظروف التشديد المتمثلة في : الليل .
التهديد . العنف . التسلق . الكسر . التعدد وحمل السلاح ، وحددت له الجزاء وظروف التشديد .

الفرع الثاني الركن المادي² : جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات "...كل من انتزع عقارا
ملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس..." وفي قرار المحكمة العليا رقم 97152 المؤرخ في
1989/01/17 " من المقرر قانونا أن جريمة الإعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية
نزع عقار مملوك للغير ، إرتكاب الفعل خلصة أو بطريق التدليس " .

¹ رضا فرج ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، الكتاب الأول ، قانون العقوبات ، القسم العام ، طبعة 79 ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع ،
الجزائر ، ص 87 .

² أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات ، الطبعة الثالثة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر ، 2001 ص 180 .

وعليه فإن الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية يتكون من عنصرين إنتزاع عقار مملوك للغير وأن يكون الإنتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس .

أولا إنتزاع عقار مملوك للغير :

1/ فعل الإنتزاع :

هذا يعني لقيام الجريمة يجب أن يكون الفاعل قد قام بسلوك إيجابي وهو النزاع أو الإنتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك وبالتالي يجب ان تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى من قام بفعل الإنتزاع على أن يكون الهدف من التعدي هو الإستيلاء على ملك الغير . وقد يصدر الإنتزاع من طرف شخص طبيعي أو معنوي غير الأشخاص المشار إليهم في نص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية وقد تكون من طرف شخص اخر ينوب عن الفاعل⁽¹⁾ فتحرك الدعوى العمومية ضده ، أما إذا صدرت من طرف الدولة أو الولاية أو البلدية بصورة غير مشروعة خارج الإطار الذي حددته القوانين والأنظمة فإن الإختصاص في الفصل في الدعوى يعود للقضاء لعدم جواز تحريك الدعوى العمومية ضدها، إلا أن المحكمة العليا عرفت الإنتزاع تعريفا خاصا وهو : أن يتمتع شخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي بطرده منه أو الرجوع إلى ذات العقار بعد طرده منه على أن يكون دخول العقار بقصد السكن إذا تعلق الأمر بعقار مبني ، أو الفلاحة إذا كان قطعة ارض إذ يجب إنتقال الحيازة من المالك أو الحائز إلى المعتدي² .

2/ أن يكون عقارا :

لابد ان يكون محل الإنتزاع واقعا على عقار ، ويكون العقار أرضا أو بناء أو عقارات بالتخصيص ولمعرفة العقار محل الجريمة يجب الرجوع إلى احكام القانون المدني والذي في المادة 683 منه³ .

¹ فاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة ، لسنة 2008 ، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر ، ص 14 . 15 .

² احسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص 76 .

³ أنظر المادة 683 من القانون المدني الجزائري .

ويعتبر عقارا بالتخصيص كل منقول يضعه صاحبه في خدمة هذا العقار أو إستغلاله وينصرف هذا التعريف إلى المنقولات بطبيعتها والتي رصدت خدمة للعقار كالجزار بالنسبة للأرض والأبواب و النوافذ بالنسبة للمنزل ويشكل كل إعتداء عليها إعتداء على العقار لما للعقار من أهمية إقتصادية و إجتماعية في النظم الحديثة أين أصبحت التشريعات تولى أهمية بالغة لحماية الملكية في حد ذاتها وإعتبرت كل مساس بها هو مساس بالنظام العام¹.

وسواء كان هذا العقار مبني أو غير مبني أي في شكل أراضي خاصة مثل الأراضي الفلاحية فقد خصها المشرع بحماية بالغة من أي إعتداء من طرف الغير أو إهمال من طرف أصحابها وبالرجوع إلى نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه : " يشكل إستثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في إستعمال الحق نظرا للأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المناطة بهذه الأراضي وبشكل إستثمار فعلي المباشر أو غير فعلي مباشر واجب على كل مالك أو حائز أو صاحب حق"².

وقد عرفت المادة 4 من نفس القانون الأراضي الفلاحية وهي : " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان او الحيوان إنتاجا يستهلك أو يستعمل في الصناعة... إلخ"³.

وتعتبر الأرض الفلاحية غير مستثمرة كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية على انها لم تستغل إستغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متتالين متعاقبين وإذا ثبت هذا العمل التعسفي يعذر المالك بإعادة إستثمار وزرع أرضه و يمنع له مهلة ستة أشهر ، وإن بقيت الأرض غير مشمرة لدى انتهاء الأجل الجديد مدته سنة واحدة من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية⁴ و إذا بقي على نفس التصرف تقوم

الهيئة العمومية لمديرية الأملاك و مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بإجراءات التالية:

¹ فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 18 .

² قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري .

³ أنظر المادة 4 من قانون 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري .

⁴ حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، بدون طبعة ، دار هومو الجزائر ، 2003 ، ص 18

1 / توضع أرض فلاحية حيز استثمار لشخص آخر و على نفقة المالك أو الحائز أو منتفع أي تكون مستغلة من طرف الغير على حساب المالك الحقيقي ولكن بطرق قانونية ، أو تعرض هذه الأرض إذا كانت مملوكة ملكية خاصة للفرد لتأجير أو بيع خاصة إذا كانت خصبة جدا

2 / و يتضح أن العقار بالتخصيص مثل الجدار المخصص لخدمة الأرض بمفهوم القانون المدني لا يخضع لأحكام حماية العقار المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات بل يخضع لأحكام المادة 350 من نفس القانون ، و لقد اختلفت الآراء في مسألة وقوع الإنتزاع على عقار ، فحسب الأستاذ : بن يوسف عبد القادر فإن الإنتزاع يرد على العقار بالتخصيص دون العقار بطبيعته ففي مقال له بعنوان " مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية جاء : " مادام أن سرقة مال منقول خلسة أو بطريق التدليس الذي يعتبره القانون عقار بالتخصيص هو الركن الوحيد الذي تعاقبه المادة 386 من قانون العقوبات أما التعدي على العقارات بطبيعتها تبقى من إختصاص القاضي المدني " ، أما الأستاذ : فاتح محمد التيجاني يرى ان التعدي يرد على العقارات بطبيعتها والمنقولات المخصصة لخدمتها ، وردا على نفس المقال قال : " ... إن الجرائم المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات تتميز عن الجرائم الأخرى التي ترتكب ضد الأموال بكونها تتعلق بالعقار أي الأشياء الثابتة مثل الأرض او المباني والعقارات بطبيعتها وليس فقط الأموال المنقولة التي يعتبرها القانون عقارات بالتخصيص ... إن تجريم التعدي على الملكية العقارية بمفهومه المميز والخاص بالأموال الثابتة هو قبل كل شيء تجريم أعمال العنف التي تهدف إلى إنتزاع الحياة الهادئة لقار غير منقول وليس فقط دعوى مدنية ترمي إلى إسترداد الحياة لأن النظام العام يقضي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب الإنصاف وتثبيت الحق ولا يقبل تصرفات المخلة به كيف ما كانت الأسباب والمبررات " ¹ .

¹ مجلة الإجتهد القضائي ، لغرفة الجرح والمخالفات ، عدد خاص ، الجزء الأول ، ص 2002 .

و ما دام المشرع قد كفل الحماية للعقار كما كفلها للمنقول فلا يثور الإشكال حول الحماية المخصصة للعقار بالتخصيص و إذا كنا لا نتصور سرقة عقار فإنه من الممكن جدا سرقة عقار بالتخصيص كباب المنزل و غيرها من المنقولات يمكن سرقتها .

لأن السرقة هي اعتداء على المنقولات التي تفترض إمكان نقلها و حيازتها من شخص لآخر ، بعكس العقارات فهي ثابتة و لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف¹ .

و لا يختلف الأمر إذا كانت ملكية العقار المنزوع تابعة للأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية بل يكفي أن يقع الاعتداء على عقار مملوك للغير .

3/ أن يكون العقار مملوك للغير :

أ/ مفهوم ملكية الغير :

يجب أن يكون العقار محل انتزاع مملوكا للغير أو في حيازة وقت القيام بالفعل المجرم و يستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر أو أن يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة إذ لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع عقار مملوك الغير² .

و قد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 70 الصادر سنة 1988 بأنه " يستفاد من صريح النص المادة 386 من قانون عقوبات أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش وبناء على ذلك فلا جريمة و لا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة"³ .

ب/ موقف الاجتهاد القضائي من مفهوم ملكية الغير :

¹ حسين فريجة ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، جرائم الأشخاص و الأموال ، الطبعة الثانية 2009 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 190 .

² د: فاضل خمار ، المرجع السابق ص 19 و ص 20 .

³ أنظر المادة 386 من قانون العقوبات باللغة الفرنسية .

لم تستقر المحكمة العليا حول مفهوم واحد في تفسيرها لملك الغير و يمكن أن نلمس اتجاهين مختلفين: الاتجاه الأول: اعتبرت المحكمة أن الغير المراد حمايته هو المالك الحقيقي الذي يملك سند رسمي مشهر و قد جاء هذا في قرار لها أن المادة 386 تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير .

الاتجاه الثاني: إن عبارة مملك للغير لم يقصد بها المشرع الملكية الحقيقية للعقار فحسب و إنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية و لذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني بل يتعداها ليشمل أيضا الحيازة القانونية .

إن هذا الاتجاه الحديث جاء منسجما مع القانون المدني الذي كفل حماية الحيازة لذاتها حتى يحافظ على النظام العام ذلك أن الحائز هو المالك الظاهر أمام الناس¹ .

4/ أن يكون الإنتزاع عن طريق الخلسة أو التدليس :

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية² .

أ/ الخلسة: 1/ تعريفها : هي إنعدام عنصر العلم والموافقة لدى الغير وبالتالي يكون المقصود بالخلسة في جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يتم الإنتزاع خفية عن المالك ودون علمه أو موافقته .

و قد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 350 من قانون العقوبات و هو استيلاء أو نزع الحيازة خفية أي بعيدا عن أنظار المالك و بعبارة أخرى الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير .

تختلف الخلسة عن الاختلاس فالخلسة هي طريقة احتيالية تؤدي إلى الإنتزاع بينما الاختلاس هو مباشرة الفعل المجرم و أخذ أموال الغير و انتزاع عقار مملوك للغير خلسة وفقا لنص المادة 386 من قانون

¹ فاضل خمار ، المرجع السابق ، ص 21 وما بعدها .

² بربارة عبد الرحمن : الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة ، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، السنة الجامعية

1999 . 2000 ، ص 76 .

العقوبات الجزائي هو سلب الملكية الصحيحة أو الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها من صاحبها دون علمه ودون وجه حق¹.

2/ محل الاختلاس:

يشترط في الشيء محل الاختلاس أن يكون مالا منقول و غير مملوك للجاني.

فالسرقه لا تقع إلى على مال أي على شيء يمكن تملكه و تكون له قيمته ويلزم أن يكون الشيء محل السرقه ذا قيمة مادية أو أدبية مهما كانت ضئيلة و لا تقع السرقه إلا على المنقولات فالعقارات يحميها المشرع من كل اعتداء صادر من الغير إلا أن العقارات بالتخصيص كآلات الري الثابتة بالمزارع و آلات الصناعية التابعة للمصانع تعتبر جميعا مالا منقولا.

و المال المنقول يشترط أن يكون ماديا أي أن يكون ملموس فالحقوق الشخصية كحق الدائن والمرتهن والحقوق العينية كحق الارتفاق وحق الانتفاع و غيرها لا يتصور أن تكون محلا للسرقه ولكن السندات المثبتة لهذه الحقوق تعتبر من المنقولات المادية التي تصلح للسرقه .

و يلزم أن يكون المال غير مملوك للجاني و هذا القول مستفاد من قول المشرع في المادة 350 " غير مملوك له ... " فلا يعقل أن يرتكب الجريمة مالك شيء نفسه فالسرقه جريمة عمدية تتطلب لقيامها توافر القصد الجنائي معنى أنه لا يكفي أن يعلم الجاني وقت ارتكابه الفعل أخذ الشيء بأنه بهذا الفعل يختلس شيء مملوكا للغير بدون رضائه و إنما يلزم أن تكون لديه نية تملك ذلك الشيء.

ب/ التديس: 1/ تعريفه : فهو عيب من عيوب الإرادة يتجسد في قيام الشخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية إضرارا به أو للإفلات من القانون ويكون ذلك بإستعمال طرق إحتيالية كإستعمال سندات مزورة

¹ فاضل خممار ، المرجع السابق ، ص 24 و ص 25 .

وتجدر الإشارة إلى ان المشرع عبر عليه في النص باللغة الفرنسية للمادة 386 بمصطلح "FRAUDE"¹ والذي يقابله في اللغة العربية مصطلح "غش" .

و يختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا ففي القانون المدني يحكم ببطلان العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة سواء كان السكوت المعتمد من ملابسة أو واقعة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية لأن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة² و ذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة و المتمثلة في أحد الطرق التدليسية التي وردت بالمادة 372 من قانون العقوبات على سبيل الحصر وهي:

- استعمال طرق احتيالية

- اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة

- أن تتخذ هذه الأكاذيب نطاق معين يؤدي إلى التصرف في مال أو منقول و ليس له الحق في التصرف فيه و تعتبر هذه الطرق وسائل تدليسية سوف نتطرق إلى واحدة منها بالشرح على سبيل التعريف بها.

2/ استعمال طرق احتيالية في التدليس:

و هي عبارة عن كذب تدعمه مظاهر خارجية تستهدف التأثير في المجني عليه لحمله على تسليم ماله إلى جاني و قد وضع الفقهاء تعريفا عاما للطرق الاحتيالية بأنها " كل كذب مصحوب بوقائع خارجية أو أفعال مادية يكون من شأنها توليد الاعتقاد لدى المجني عليه بصدق هذا الكذب كما يدفعه إلى تسليم ما يراد منه تسليمه طواعيته و اختيارا .

¹ أنظر المادة 386 من قانون العقوبات باللغة الفرنسية .

² نورة تيتاوي ومباركة بالي ، جريمة إنتهاك حرمة ملك الغير فقها وقانونا مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس ، جامعة الدكتور يحي فارس كلية الحقوق المدية ، 2012/2011 ، ص 18 .

و بالتالي إن غياب الدقيق لمصطلحي الخلسة و التدليس من الناحية الفقهية جعل المحكمة العليا لا تستقر بشكل واضح حول مفهوم واحد لكل من الإنتزاع و الخلسة والتدليس فهي غالبا ما تفسر التدليس بما تفسر به الخلسة والانتزاع و أحيانا تفرق بينهما ، ففي قرار لها عرفت الخلسة و التدليس كما يلي : " إن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة إنتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين : دخول عقار دون علم صاحبه ورضاه وأن لا يكون للداخل حق فيه " ¹.

إلا أن مجمل ما إستقرت عليه المحكمة العليا في مسألة تحديد المقصود من الخلسة أو التدليس بوصفهما محور قيام جريمة التعدي على الملكية العقارية محدد وملخص في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه : " حيث أنه كان يتعين على مجلس قضاء المدينة وقبل تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات بيان كيفية نزع العقار المملوك للغير خلسة أو بطريق التدليس وهذا خاصة ان المادة 386 من قانون العقوبات تهدف أساسا إلى معاقبة أولئك الذين يعتدون على عقار مملوك للغير أو يرفضون إخلائه بعد الحكم عليهم بحكم مدني مبلغ تبليغا قانونيا من طرف العون المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة " .

وفي قرار آخر " من الثابت قانونا أنه لثبوت عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية هو شغل الأمكنة خلسة أو تدليسا ، ومتى تبين من قضية الحال أنه لم يثبت من القرار المطعون فيه وجود حكم نهائي مدني ضد المتهم بالخروج من الأمكنة و وجود محضر معاينة يثبت بقاء المتهم فيها رغم التنفيذ ضده فإن الجريمة تبقى الجريمة تبقى عندئذ ثابتة ومادام أن القرار المطعون فيه لم يراعي هذه الأوضاع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يعرضه للنقض " ².

أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص 180 .

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

من خلال هذين القرارين المأخوذين على سبيل المثال فقط نستنتج أن ما إستقرت عليه المحكمة العليا

هو ضرورة توفر ثلاثة عناصر لقيم جريمة التعدي على الملكية العقارية وهي :

أ . صدور حكم قضائي يقضي بطرد شخص من عقار .

ب . إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ .

ج . عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها .

أ . صدور حكم قضائي يقضي بطرد شخص من عقار :

لابد لتقديم شكوى او تحريك دعوى عمومية بخصوص جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يسبقها

رفع دعوى أمام القسم المدني أو العقاري بخصوص ملكية العقار او حيازته وتنتهي بصدور حكم نهائي لصالح

المالك أو الحائز يقضي بطرد المعتدي من العقار ، المعني ويثبت ملكية أو حيازة المعتدي عليه للعقار ، على

أن يكون هذا الحكم نهائي أي استنفذت فيه طرق الطع العادية وحاز قوة الشيء المقضي فيه ، أو امر صادر

عن القاضي الإستعجالي في الحالات التي يكون فيها الطرد من إختصاص القاضي الإستعجالي وقد يقوم

مقام الحكم عقد الإيجار الممهور بالصيغة التنفيذية .

ب . إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ :

يجب أن يبلغ الحكم القضائي النهائي وينفذ بإتباع الإجراءات القانونية إذ تنفذ هذه الإجراءات من طرف

المحضر القضائي بإعتباره ضابط عمومي مخول له قانونا تنفيذ الأحكام القضائية المدنية بصفة عامة والسندات

التنفيذية¹ ، ويتمثل التبليغ في تسليم نسخة من الحكم أو السند المراد تبليغه إما إلى الخصم شخصيا أو احد

أقاربه أو تابعيه او البواب ن أو أي شخص يقيم في المنزل على ان يؤشر في آخر المحضر "مخاطبا إياه

شخصيا" أو "مخاطبا فلان" حسب الحالة ، ويعطي للمنفذ مهلة عشرين يوما لتسديد ما عليه وإلا تتخذ ضده

¹ المادة 05 من القانون 03/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن مهنة المحضر القضائي .

إجراءات التنفيذ الجبري والتي تتجسد في هذه الحالة في طرد من العقار بالإستعانة بالقوة العمومية ، لكن يجب أن لا يتم التنفيذ الجبري إلا بعد المحاولة الودية فإذا باءت هذه الأخيرة بالفشل يجرى المنفذ محضر عدم جدوى محاولة الطرد ، ويطلب من وكيل الجمهورية تسخير القوة العمومية ، ويتم الطرد بحضور المحضر القضائي والمنفذ لصالحه ويجري محضر تنزيل بعد الطرد إذا تعلق الأمر بقطعة أرض ومحضر طرد مع تسليم المفاتيح إذا تعلق بسكن ، أما إذا تم التنفيذ في غياب المنفذ ضده يجرى محضر فتح باب السكن وحصر الأشياء مع تسليم المفاتيح¹ .

ج . عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن بعد طرده منها :

يعتبر هذا العنصر الأساس في تحريك الدعوى العمومية والذي يسمح للمحكوم لصالحه رفع شكوى ضد المعتدي بتهمة التعدي على الملكية العقارية مع إرفاق شكاواه بالحكم القضائي أو السند التنفيذي الذي قضى بالطرد والمحاضر التي تثبت إحترام إجراءات التنفيذ و إستيفائها ، فإذا عاد المحكوم عليه بالطرد إلى العقار الذي طرد منه بعد التنفيذ عليه قانونا إنطبقت عليه صفة المتهم بجرمة التعدي على الملكية العقارية .

ومن خلال ما تقدم نستنتج ان المحكمة العليا إستقرت على ان المتهم في جريمة التعدي على الملكية العقارية وهو الشخص الذي يحتل او يعتدي على العقار مرتين على الأقل إذ لا يمكن متابعة شخص يحتل عقار لشخص آخر لمرة واحدة وبالتالي يمكن القول أن الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية لا يقوم إلا بتكرار السلوك الإيجابي .

الفرع الثالث : الركن المعنوي : وهو الجانب الإرادي لدى مرتكب الجرم ، فينبغي أن يكون الفاعل قد

أراد إرتكاب الفعل أو الإمتناع بإعتباره مخيرا في ذلك ، علما بأن تصرفه غير مشروع ، والعلم مفترض على

¹ بربارة عبد الرحمن : المرجع السابق ، ص 90 .

أساس أنه لا يعذر احد بجهل القانون حسب المبدأ الدستوري وهذا يقتضي سلامة العقل وحرية التصرف بطبيعة الحال .دون مراعاة للباعث الذي دفع الفاعل إلى ذلك بإعتبار أن الباعث أمر باطني لا يؤثر على قيام الجرم إلا الحالات إستثنائية قليلة حددها المشرع ونص على وجوب توافر باعث محدد لدى مقترفيها البحث في الأفكار التي تدور في خلد الجاني حين عزم على إرتكاب الفعل المجرم ، أي البحث في نية الفاعل و إنما الأعمال بالنيات¹ والمثال على ذلك البحث عن نية إزهاق الروح لدى من يقوم بضرب آخر للقول بقيام جنابة القتل ، فإن لم تتوفر هذه النية كنا امام جنابة الضرب والجرح العمدي المفضي إلى الوفاة دون قصد ، ونية تملك الشيء المسروق في جرم السرقة إذ في غيابه لا يشكل فعل أخذ الشيء المملوك للضحية سرقة، و بالنسبة لجنحة التعدي على الملكية العقارية طبقا لنص المادة 386 من قانون العقوبات يتعين توافر القصدين العام والخاص ، ويتمثل القصد العام في إرادة فعل إنتزاع العقار من يد حائزه والعلم بأن ذلك ممنوع قانونا ، والقصد الخاص أن تكون للمعتدي نية السيطرة و الإستحواذ على العقار وحرمان المعتدي .

¹ ابن رجب الحنبلي ، شروح الحديث جامع العلوم والحكم ، الجزء الأول، بدون طبعة ،مؤسسة الرسالة ،سنة 1422 هجري/2001 ميلادي ص 22

المطلب الثاني : الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية والجزاء المقرر لها :

سنتناول في هذا المطلب الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية في الفرع الأول ثم إلى الجزء المقرر لها في الفرع الثاني

الفرع الأول : الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

تنص الفقرة الثانية من المادة 386 من قانون العقوبات على عدة ظروف مشددة وهي ظرف الليل . التهديد . العنف . التسلق . التعدد . حمل السلاح . وتختلف الظروف المشددة عن أركان الجريمة بكون هذه الأخيرة شرط لتحقيق الوصف الجزائي بينما يضاف الظرف المشدد إلى أركان الجريمة ويشدد عقوبتها¹.

والمقصود بالظرف الليل الفترة الممتدة بين غروب الشمس وشروقها ، أما التهديد فهو إكراه معنوي تندرج تحته كافة صور إنعدام الرضا لدى المجني عليه ، والعنف هو كل تصرف غير مشروع يلحق بالغير ضررا جسمانيا ذا طبيعة مادية ، بينما التسلق هو دخول المساكن المسورة بأي طريقة عدا الدخول عن طريق الأبواب ، في حين يقصد بالكسر فتح أي جهاز من أجهزة الأقفال بالقوة ، والسلاح و كل اداة يمكنها أن تمس بسلامة الجسم عند إستعمالها فهي تشمل الأسلحة النارية والبيضاء .

الفرع الثاني : الجزاء المقرر لجريمة التعدي على الملكية العقارية :

أولا عقوبة الحبس : وهي العقوبة المقررة في الجنح والمخالفات ، وتعني سلب الحرية لمدة معينة ولأنها عقوبة رادعة وتمس بالحرية الفردية يجب ان توقع من طرف جهاز القضاء ، وتراعى فيها شخصية مرتكب الجريمة وكذا الخضوع لمبدأ الشرعية ، ويجب ان نميز بين الحالة العادية البسيطة و في حالة التشديد :

¹ مجلة الإجتهد القضائي ، المرجع السابق ، ص 78 .

1- عقوبة الحبس في حالة الجريمة البسيطة (العادية) :

وهي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالإعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة او عن طريق التدليس وفي هذه الحالة عند توافر أركان الجريمة فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة (01) إلى خمس سنوات (05) ويتفق هذا النص مع نص المادة 05 من قانون العقوبات⁽¹⁾ التي صنفت عقوبة الحبس من شهرين (02) إلى (05) سنوات هي جنحة حيث أن المشرع لم يكن متساهلا في قيام الجريمة حيث شدد فيها من الحد الأدنى من شهرين (02) إلى سنة (01) واحدة وهذا دليل على أنه إعتبر هذه الجريمة من الجرائم التي يجب ردع مرتكبها حتى لا يفتح أبواب الإعتداء على الملكية العقارية.

وإذا كان المشرع قد وضع حدودا للعقوبة ، ويمكن النزول في حالة الظرف المخففة عن الحد الأدنى إلا ان القاضي بالحد الأقصى لا يجوز له ان يجاوز عقوبة الحبس لمدة تزيد عن خمس (05) سنوات .

2 - عقوبة الحبس في حالة الظروف المشددة :

في هذه الحالة نص المشرع الجزائري على ظرف التشديد إن إفترن بفعل الإنتزاع رفعت العقوبة إلى الضعف ، فإذا كان الفاعل الذي قام بفعل الإنتزاع حاملا للسلاح مخبأ أو ظاهرا سواء كان قد إستعمله أو لم يستعمله ، فإن عقوبة الحبس تتضاعف إلى سنتين (02) كحد أدنى وإلى عشر (10) سنوات كحد أقصى وتجدد الإشارة أن ظرف التشديد يختلف عن عناصر الجريمة ، فمثلا الليل ليس جريمة في حد ذاتها ولكنه ظرف من شأنه مساعدة الجاني على فعله ، فالص يستتر بستار الظلام وذلك ظرف مشجع على السرقة أو

¹ أنظر نص المادة 05 من قانون العقوبات.

على القتل او التعدي على ملكية الغير ، وإذا كان ظرف التهديد هو جريمة في حد ذاتها يعاقب عليها القانون إلا أنه إذا إقترن بفعل الإنتزاع المنصب على الملكية العقارية فإنه يصبح ظرفا مشددا ، ولا يختلف أمر التهديد المنصوص عليه في المادة 284 من قانون العقوبات⁽¹⁾ تعاقب الجاني بنفس عقوبة التعدي على الملكية العقارية في حالة الظرف المشدد من حيث عقوبة الحبس .

كما أن إقتران الفعل المجرم بأكثر من ظرف مشدد كما لو إقترن الإنتزاع بظرف الليل مع حمل سلاح وتعدد الجناة و إستعمالهم للكسر والتسلق والعنف مثلا فإن ذلك لا يرفع من شأن الجريمة إلى جناية ، ولا بد من العقوبة إلى السجن المؤبد .

ثانيا عقوبة الغرامة :

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وهي عقوبة أصلية في الجناح ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بان يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدرا في الحكم وتراعى فيها مبدأ الشخصية والشرعية ، أي أن لا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون وإلا عد الحكم مخالفا للقانون ولا يجري على هذه العقوبة المصالحة ولا يجوز التنازل عنها إلا انها تخضع لوقف التنفيذ والتقادم ومن مزاياها انها غير مكلفة لخزينة الدولة عكس الحبس او السجن بل إن في تطبيقها مردود مالي للدولة ولقد أورد المشرع في المادة 386 من قانون العقوبات⁽²⁾ عقوبتين للغرامة :

1 - عقوبة الغرامة المالية في حالة الجريمة البسيطة :

إن تحديد الحد الأدنى والأقصى للعقوبة أمر ضروري لمعرفة نوع الجريمة ولتمييز الجاني العادي عن الجاني الخطير ، ومن ناحية أخرى للتقيد بالقانون الذي هو ضمانا للكافة من التعسف .

¹أنظر المادة 284 من قانون العقوبات.

²أنظر المادة 386 من قانون العقوبات .

إن الغرامة هي عقوبة وليست تعويضا فهي تقدر من المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه ، فعقوبة الإعتداء على الملكية العقارية تتراوح ما بين **2000** دج كحد أدنى و **20000** دج كحد أقصى ، إلا ان القاضي قد ينزل إلى الحد الأدنى عند إدخال ظروف التخفيف التي هي من سلطة القاضي التقديرية ولا يجوز للمتهم أن يتذرع بعدم تطبيقها في حالة توافر الشروط القانونية لإستفادته من الظروف المخففة المنصوص عليها في **المادة 53 من قانون العقوبات⁽¹⁾** ليست حقا مكتسبا للمتهم وإنما وضعها المشرع في متناول القضاة وترك تطبيقها لسלטتهم التقديرية ، وعليه فإن القضاة الذين لم يسعفوا المتهم من هذا الإجراء لم يخطئوا في تطبيق القانون .

2 - عقوبة الغرامة في حالة الجريمة المشددة :

في حالة إرتكاب الجاني لجنحة التعدي على الملكية العقارية و إقترن هذا التعدي بظرف من ظروف التشديد وإذا كان المشرع قد رسم الحد الأدنى والأقصى للغرامة في حالة الجريمة البسيطة فإنه فعل الشيء نفسه في حالة الجريمة المشددة وعلى ذلك نص على عقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين **10000** دج كحد أدنى و **30000** دج كحد أقصى وبمقارنة عقوبة الغرامة في حالة الجريمة العادية وفي حالة العقوبة المشددة نجد أن المشرع قد رفع الحد الأدنى إلى خمس مرات والحد الأقصى إلى مرة ونصف .

كما تجدر الإشارة أن المشرع جمع بين عقوبة الحبس وعقوبة الغرامة معا ، كما يجوز له في حالة إفادة المتهم بظروف التخفيف أن يحكم بالغرامة دون الحبس حتى و إن كانت العقوبة المقررة هي الحبس والغرامة .

¹ أنظر المادة 53 من قانون العقوبات .

المبحث الثاني : جريمة البناء دون رخصة :

نص المشرع الجزائري على مخالفة البناء دون رخصة بموجب المادة 76 مكرر 1 التي أضيفت بموجب المادة 12 من قانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ ، وقد كانت أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والمعدل والمتمم² قد تضمنت المخالفات المتعلقة بالتعمير ولكن ألغى المشرع الجزائري الباب الخامس المتعلق بمخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير وعقوباتها للمواد 50 ، 51 ، 52 ، 53 ، و 54 من المرسوم التشريعي 07/94 بموجب المادة 02 من قانون 06/04 .

ويلاحظ أن المرسوم التشريعي قبل إلغاء مواد مخالفات التعمير قد تضمن ثلاث أنواع من المخالفات وهي تشييد بناية بدون رخصة بناء ، تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء وعدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار .

وعليه سنتناول في هذا مبحث أركان جريمة البناء دون رخصة في المطلب الأول و في المطلب الثاني العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة.

¹ قانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 51

² المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، رقم 32 ، المعدل بموجب قانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي ألغى بعض مواد المرسوم التشريعي 07/94 ، والصادر بالجريدة الرسمية ، رقم 51 .

المطلب الأول : أركان جريمة البناء دون رخصة :

ستتطرق في هذا المطلب إلى تعريف جنحة البناء دون رخصة في الفرع الأول ثم إلى أركان جنحة البناء دون رخصة.

تعرف البناء دون رخصة بأنها : " إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية أو التوسيع أو التعديل والتدعيم أو إجراء تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهات الإدارية المختصة وفقا لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير " ¹.

وعرفت أيضا : " تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض الحصول على رخصة بناء مسبقة " ².

لنخلص أن الركن المادي لجنحة البناء دون رخصة هي جريمة إيجابية كونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم ³.

وحددت المادة 76 من القانون 29/90 ⁴ التي أعيد إدراجها بموجب المادة 07 من القانون

05/04 المعدل لقانون التهيئة والتعمير وأقرت انه يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

ويتضمن بذلك مخالفة الجاني لنص المادة 52 من قانون 29/90 التي تتضمن :

¹ نوال ريمة بجاعي، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير) ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، سبكرة ، سبتمبر 2013 ، ص 408

² عايدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق 2011 ، دار قانة ، باتنة ، ص 136 .

³ عايدة دريم : المرجع السابق ، ص 138

⁴ تم إلغاء المادة 76 من القانون 29/90 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي 07/94 وتم إدراجها بصياغة جديدة بموجب المادة 07 من القانون 05/04 السالف الذكر .

انشاء وتشبيد المباني الجديدة ، توسيع المباني المقامة أو تعليتها ، تغيير وتعديل الواجهات المفضية للمساحات العمومية .

أما المادة 76 من القانون 29/90 فقد منعت الشروع في أشغال البناء دون رخصة ، أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ، حيث ركزت المادة على المخططات البيانية التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم ، ولم ينص المشرع الجزائري على ضرورة إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض¹ .
ومما سبق يتبين ان المشرع الجزائري من خلال نص المادة 76 مكرر 4 المستحدثة بموجب القانون 05/04 قد حصر الفعل المادي للجنحة في عملية البناء فقط ، أما المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 قد حددت : "محاضر المخالفات ... محضر معاينة الأشغال شرع فيها بدون رخصة بناء " .

ليظهر أن الإرادة التشريعية وسعت دائرة الأشغال التي بدأ صاحبها فيها دون الحصول على الرخصة لتشكّل بذلك جريمة تكيف على أنها جنحة ، غير أن المشرع لم يضبطها ويحددها دون تحديد ركنها المادي وهذا ما لا يستجيب مع مبدأ قانون العقوبات بالتقيد بالنص العقابي وعدم القياس وعدم القياس لأنه يحكمه مبدأ لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون² .

¹ إبراهيم غربي : البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة ماجستير في الحقوق ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ، 2012/2011 ص 63 .

² عربي باي يزيد : إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ، قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق 2014/2015 ، ص 275 .

وتستوجب هذه اللجنة عدم الحصول على رخصة البناء كي يتحدد ركنها المادي وذلك في حالة عدم تقديم طلب للجهات الإدارية المختصة للحصول على رخصة أو عدم إستكمال الإجراءات المتعلقة برخصة البناء أو أن إنتهاء مدة صلاحية الرخصة دون تجديدها أو البناء مع وجود قرار بوقف الأشغال ، غير أن الحالات العامة لعدم الحصول على الرخصة هي تقاعس الجهات الإدارية في دراسة الملف¹ وعدم منح الرخصة في الاجال القانونية وكذا كثرة الوثائق المكونة لملف منح الرخصة بما يدفع الأفراد إلى إرتكاب هذه الجريمة .

عرفنا أن من اهم خصائص جنح التعمير أنها عمدية ذلك أن القصد الجنائي أو الركن المعنوي متوفر لدى الجاني ولا يفترض لأنه بدأ في الأشغال فعليا دون الحصول على رخصة بناء وهنا ليس له الاحتجاج بحسن نيته بعد العلم بضرورة الحصول على رخصة .

وعليه نخلص مما سبق ذكره أن المشرع الجزائري جانب الصواب في تحديد جنحة البناء دون رخصة ، حيث أنه لم يحدد الركن المادي والركن المعنوي لهذه الجريمة و إكتفى فقط بالعقوبات ، وهذا ما يخالف احكام القانون العقابي من حيث تحديد الجريمة بجميع أركانها خاصة الركن المادي حيث إشملت فقط على عملية البدء بالبناء دون الحصول على رخصة ولم يحدد باقي العمليات التي تدخل في نطاق أشغال البناء وهي عملية التشييد الجديد أو التعديلات أو التعلية أو واجهات البناء وغيرها ، لأن الأمر يتعلق بالتحريم ولا يجوز تجاوز النص أو القياس في التحريم .

¹ مقال : مديرية التعمير تطالب بمراجعة المرسوم 176/91 بعد 15 ألف مخالفة وهمد 687 بناية في 2013 منشور بالموقع الإلكتروني :

<http://ar.algerie360.com>

المطلب الثاني : الإجراءات والعقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة :

سنتناول في هذا المطلب إجراءات متابعة جريمة البناء دون رخصة في الفرع الأول ثم إلى العقوبات المقررة لها في الفرع الثاني .

الفرع الأول: إجراءات متابعة جريمة البناء دون رخصة :

نصت المادة 76 مكرر¹4 على إجراءات المتابعة من خلال تحرير محاضر إثبات مخالفة بناء دون رخصة من طرف العون المؤهل قانونا ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة ، وبعدها المتابعة الجزائية ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 08 أيام إبتداء من تاريخ تسليم محضر إثبات المخالفة.

لتظهر بذلك الإجراءات الإدارية بسبب البناء دون رخصة وتحدد المتابعة الجزائية من أجل فرض العقوبات المقررة لهذه الجنحة .

الفرع الثاني : العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة :

حيث تنقسم الجرائم بحسب جسامتها أو خطورتها إلى جنايات و جنح و مخالفات وتطبق عليها العقوبات المقررة لها حسب نص المادة 27 من الأمر 156/66 المؤرخ في 08/06/1996 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، ولكل نوع من هذه الجرائم عقوبات خاصة تنص عليها المادة 05 من قانون العقوبات⁽²⁾ على ان عقوبة الجناية الإعدام السجن المؤبد والسجن المؤقت من خمسة (05) إلى عشرون (20) سنة ، والجنح عقوبتها الحبس لمدة تزيد عن شهرين (02) إلى خمسة (05) سنوات والغرامة التي

¹ أنظر المادة 76 مكرر4 من قانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

² أنظر المادة 05 من قانون العقوبات .

تزيد عن 20.000 دج أما المخالفات فهي الحبس من يوم إلى شهرين (02) على الأكثر والغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج .وعليه فإن جريمة البناء بدون رخصة وفقا العقوبات المقررة لها في المادة 77 من قانون 29/90 هي : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ويمكن الحكم الحبس لمدة شهر (01) إلى ستة أشهر (06) في حالة العود إلى المخالفة ... " فهي تكيف على أنها جنحة .من خلال هذه المادة التي تشتمل على تباين واضح في مضمونها ذلك أن المشرع قرر عقوبة واحدة لجريمة البناء دون رخصة وهي الغرامة المالية وحدد فيها الحد الأدنى الذي يدخل ضمن عقوبات المخالفات ، في حين الحد الأقصى يدخل ضمن الجرح ، لتظهر صعوبة التحديد والتكييف القانوني لهذه الجريمة .

وحسب القواعد العامة أن قواعد النص التجريمي يكون آمرة لأنها يحكمها مبدأ المشروعية غير أن المادة 77/فقرة 2 من القانون 29/90¹ جاءت بمصطلح يمكن و هنا يثار التساؤل حول إلزامية تطبيق عقوبة الحبس في حالة العود من شهر (01) إلى ستة (06) أشهر وهي عقوبة الجنحة رغم انه لم يحدد أن تطبق العقوبة الأصلية المتعلقة بالغرامة في الحالة الثانية.

غير أن المادة 79 من قانون 15/08² المتعلق بتحقيق مطابقة البناء نصت على أنه : " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر (06) إلى سنة وتضاعف الغرامة " .

¹ أنظر المادة 77 /فقرة 2 من قانون 29/29 .

² أنظر المادة 79 من قانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء.

خلاصة الفصل الثاني :

لا حظنا مما سبق طرحه أن المشرع الجزائري قام في مجال التهيئة والتعمير بسن القوانين والتنظيمات وهذا للوصول إلى تناسب عمراي حقيقي بعيد كل البعد عن النقائص التي من خلالها يمكن أن نصل إلى أبواب مغلقة امام المشاكل التي تطرح جزء من التجاوزات وعلى الرغم مما أقره المشرع من قواعد قانونية متعلقة بالتعمير بصفة عامة وبالبناء بصفة خاصة ، إلا أن التطبيق العملي قد كشف عن إرتكاب مخالفات مازالت مستمرة وهو ما يعني أن القانون لا يكفي لإجراء الرقابة في مجال التعمير ، حيث ان العيب لا يقع بصفة كاملة على القوانين ولا على مدى إلمامها بكل الجوانب الخاصة بالتهيئة والتعمير ، ولكن يمكن أن نرد هذه التجاوزات بنسبة أكبر إلى الأشخاص الذين هم معنيين بها ، سواء من المواطنين أو الذين يطبقون هذه القوانين .

الخاتمة :

من خلال ما تم عرضه في موضوع هذا البحث من تعريف للملكية العقارية ، ومن أصناف لها وكذلك مختلف أعمال البناء التي تقام عليها إلا أن هذه الملكية كانت ولا تزال معرضة لمختلف الإعتداءات خاصة الإعتداء بالبناء عليها .

كما تم التطرق أيضا في هذا الموضوع إلى معرفة قيام المسؤولية المترتبة على البناء في ملك الغير فتم عرض أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية والجزاءات والعقوبات الناتجة عنها ، وكذلك تضمن هذا البحث جريمة البناء بدون رخصة والجزاءات والعقوبات المترتبة عنها . وهذا من خلال عرضنا لمختلف النصوص القانونية العامة والخاصة .

وما تم إستنتاجه أنه على الرغم من صدور عدة قوانين في هذا المجال إلا أن هذه الظاهرة أي " التعدي بالبناء على ملك الغير " ، لا تزال مستمرة إلى يومنا هذا .

وعليه ومساهمة مني في إثراء هذا الموضوع أفضل أن أختتم هذا البحث ببعض الإقتراحات التي بدت لي أنها ستدعم الجهود المبذولة للقضاء على ظاهرة البناء على ملك الغير ومن هنا أذكر :

1/ الإسراع في إتمام عملية مسح الأراضي : تظهر أهمية الإسراع بعملية المسح على مستوى التراب الوطني في انه تؤدي عند إتمامها إلى تحديد الأصناف القانونية المختلفة للأراضي إضافة إلى تحديد حقوق الملكية تبعا لذلك حسب طبيعة كل أرض والأهم من كل هذا أن لجان المسح سوف تدقق في السندات المقدمة لإثبات الملكية في كل أرض ثم تساهم بعد دراستها في تحديد مالك الأرض .

2/ تعديل أحكام القانون المدني وأخص بالذكر في هذا الصدد المواد من 782 إلى 791 من القانون المدني على

وجه الخصوص ذلك ان هذه المواد أصبحت تتناقض مع التشدد الذي جاء به تعديل قانون التهيئة والتعمير 05/04

ففي الوقت الذي أصبح بمقدور الإدارة اللجوء لهدم البناء الذي تم دون رخصة مباشرة دون اللجوء إلى القضاة خاصة

إذا تم هذا البناء على أرض من الأملاك العمومية حيث تملك الإدارة صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة

عليها وحمايتها ، فإن المواد التي أشرنا لها من القانون المدني تتساهل في التعامل مع البناء على أرض خاصة مملوكة للغير

وإذا كانت مواد القانون المدني لا تركز على إن كان هذا البناء برخصته أو بدونها فإنها تركز على النية وكفى من حيث

سوءها أو حسنها كما جاء في المادتين 784 و 785 من القانون المدني وأكثر من هذا فإنها تقلص من سلطة المالك

الحقيقي للأرض حيث تترك له الخيار في أجل سنة من يوم علمه بإقامة البناء على أرضه وهو أجل قصير في ان يطلب

إزالة البناء أو إستبقائه مقابل قيمة ما زاده إقتصاديا في الأرض من قيمة.

3/ ضرورة قيام المشرع بتسهيلات في عملية منحه للرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير كتقليل عدد الوثائق

المطلوبة في الملف بالإضافة إلى تقليص الآجال الممنوحة في دراسة الطلب حتى يشجع الراغبين في الحصول عليها

ويزداد عدد الطالبن لها وتقل بذلك ظاهرة الإعتداء على الملكية العقارية والبناء عليها بدون رخصة .

4/ ينبغي على المشرع أن يمنح للفرد في حالة قيامه بأشغال البناء دون رخصة الحق في تقديم أوجه دفاعه وعدم اللجوء

إلى الهدم مباشرة فحق الدفاع مضمون دستوريا.

5/ تدعيم عمل شرطة العمران رغم التعديلات التي شملت قوانين التهيئة والتعمير قد وسعت صفة الضبطية القضائية إلى عدة فئات لمعينة المخالفات المرتكبة حرقا للقانون ، فإن الحاجة تبقى قائمة لتدعيم شرطة العمران بعناصر أخرى نقول هذا لأنه لا يمكن من الناحية الفعلية الإستفادة من الضبطية القضائية التقليدية المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية في مراقبة تطور العمران نظرا لهذا نقترح أن يتم في هذا الإطار تفعيل لجان الحي بإعتبارها الأقرب للحي وسكانه وخباياه كما تعرف الوافدين الجدد عليه الذين يمكن أن يستغلوا غياب الرقابة في أي وقت لبناء بنايات غير قانونية وفرض سياسة الأمر الواقع .

أولا/ المؤلفات :

1/ باللغة العربية :

1/ أحسن بوسقيعة قانون العقوبات الطبعة الثالثة سنة 2001 الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائرية .

2/ أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية و

أحدث أحكام القضاء سنة 2002 دار النهضة العربية القاهرة مصر .

3/ حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة سنة 2003 دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر .

4/ حسين فريحة شرح قانون العقوبات الجزائري جرائم الأشخاص وجرائم الأموال الطبعة الثانية سنة 2009

ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر .

5/ حامد الشريف المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص بدون طبعة سنة 1994 دار المطبوعات

الجامعية الإسكندرية مصر .

6/ رضا فرج : شرح قانون العقوبات الجزائري الكتاب الأول قانون العقوبات القسم العام طبعة 79 الشركة

الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر .

7/ محمد احمد فتح الباب: النظام القانوني لأحكام البناء الطبعة الثانية 2000/1999 دار النهضة العربية

مصر .

8/ عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء 8 حق الملكية مع شرح مفصل

للأشياء والأموال الطبعة الثالثة الجديدة 1998 منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان .

9/ فاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار الطبعة الثالثة لسنة 2008 دار هومة للنشر والتوزيع لجزائر .

10/ إسحاق إبراهيم منصور شرح قانون العقوبات الجزائري الطبعة الثانية لسنة 1998 ديوان المطبوعات

الجامعية الجزائرية .

11/ ابن رجب الحنبلي شروح الحديث جامع العلوم والحكم مؤسسة الرسالة بدون طبعة الجزء الأول

سنة 1422 هجري/2001 ميلادي .

2/ باللغة الفرنسية :

1/ HENRI JAQUOT FRANCOIS PRIT , DROIT DE

L'URBANISME, 3^{ème} EDITION DALLOZ 1998 DALTO .

2/ JACQUELINE MORND- DEVILLE DROIT

L'URBANISME, 2 EDITION DALLOZ 1994.

ثانيا/ المذكرات :

1/ بربارة عبد الرحمن الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة رسالة ماجستير جامعة البلدية كلية

الحقوق السنة الجامعية 2000/1999

2/ نورة تيتاوني ومباركة بالي جريمة إنتهاك حرمة ملك الغير فقها وقانونا مذكرة نهاية الدراسة للحصول على

شهادة ليسانس جامعة الدكتور يحي فارس المدية كلية الحقوق السنة الجامعية 2012/2011 .

3/ عايدة ديرم : الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير

دار قانة باتنة 2011 .

4/ عربي باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة مقدمة لنيل

شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم

السياسية قسم الحقوق 2015/2014 .

5/ عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر جوان

2005 .

6/ إبراهيم غربي : البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري جامعة

الجزائر 1 يوسف بن خدة 2012/2011 .

ثالثا/ المحاضرات :

1/ بوشنافة جمال محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة الثانية ل. م. د جامعة يحي فارس

المدينة معهد العلوم القانونية والإدارية لسنة 2010/2009 .

2/ محديد حميد محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة الأولى ل. م. د جامعة زيان عاشور

بالجلفة كلية الحقوق والعلوم السياسية لسنة 2014/2013 .

رابعاً / المقالات :

1/ مقال مديرية التعمير تطالب بمراجعة المرسوم 176/91 بعد 15 ألف مخالفة وهدم 687 بناية في

2013 منشور بالموقع الإلكتروني [http // : ar .algrie360.com](http://ar.algrie360.com) تاريخ الإطلاع

. 2015/04/30

2/ نوال ريمة نجاعة : المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري

(مخالفات التعمير) مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني إشكاليات العقار

الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر 17 و 18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر

. 2013

خامساً / المجالات :

1/مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجرح والمخالفات عدد خاص الجزء الأول 2002.

سادساً / النصوص القانونية :

1/ القانون المدني الجزائري .

2/ قانون العقوبات الجزائري .

3/ قانون التوجيه العقاري الجزائري 25/90.

4/ قانون التهيئة والتعمير الجزائري 29/90 .

5/ قانون 03/91 المتضمن مهنة المحضر القضائي .

6/ قانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات .

سادسا : المراسيم التشريعية :

1/ المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري .

الفهرس:

البسمة و الإهداء و الشكر

مقدمة	(أ ، ب ، ج ، د)
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المعتدى عليها	08
تمهيد للفصل الأول:	10
المبحث الأول : مفهوم الملكية العقارية المعتدى عليها	11
المطلب الأول :تعريف الملكية العقارية وعناصرها	11
الفرع الأول : تعريف الملكية العقارية	11
الفرع الثاني : تعريف العقار	11
الفرع الثالث : عناصر الملكية العقارية	12
المطلب الثاني : تقسيم العقار	16
الفرع الأول : عقارات بحسب الطبيعة	16
الفرع الثاني: عقارات بحسب الموضوع	17
الفرع الثالث : عقارات بحسب التخصيص	17
المطلب الثالث : أصناف الملكية العقارية	18
الفرع الأول : الأملاك الوطنية	18
الفرع الثاني: الأملاك الخاصة	20
الفرع الثاني: الأملاك الوقفية	22
المبحث الثاني : أعمال البناء	24
المطلب الأول :إنشاء المباني	24

24	الفرع الأول : تعريف الإنشاء
24	الفرع الثاني : تعريف البناء
25	المطلب الثاني :تمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء
25	الفرع الأول : تمديد البنايات الموجودة
26	الفرع الثاني : تغيير البناء
26	المطلب الثالث :إقامة جدار أو التسييح
30	خلاصة الفصل الأول :
31	الفصل الثاني:قيام المسؤولية المترتبة على البناء في ملك الغير
32	تمهيد للفصل الثاني :
33	المبحث الأول : جنحة التعدي على الملكية العقارية
33	المطلب الأول :أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية
33	الفرع الأول : الركن شرعي
33	الفرع الثاني : الركن مادي
43	الفرع الثالث : الركن معنوي
45	المطلب الثاني :الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية والجزاء المقرر لها
45	الفرع الأول: الظروف المشددة لجريمة التعدي على الملكية العقارية
45	الفرع الثاني:الجزاء المقرر لجريمة التعدي على الملكية العقارية
49	المبحث الثاني :جريمة البناء دون رخصة
50	المطلب الأول : أركان جريمة البناء دون رخصة
53	المطلب الثاني : الإجراءات والعقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة

53	الفرع الأول : إجراءات متابعة جريمة البناء دون رخصة
53	الفرع الثاني : العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة
55	خلاصة الفصل الثاني :
57	الخاتمة :
61	قائمة المراجع :

الفهرس