

جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العنوان:

التعدي على الأملاك العقارية وآليات مكافحته

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

- بإشراف البروفيسور:

أ- د بن صالح محمد الحاج عيسى

- إعداد الطالبتين:

عبد العالي سهام

خيرة بن ادريس

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
أ - النوعي احمد	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
أ - بن صالح محمد الحاج عيسى	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
أ - قوق ام الخير	أستاذ محاضر	مناقشا
أ - خضرون عطاء الله	أستاذ محاضر	مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

شكر وعرفان

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذنا المشرف، لما بذله من توجيهات

علمية دقيقة ومرافقة أكاديمية منتظمة طوال فترة إعداد هذه المذكرة كما نشكر

الاستاذة زينب العيدودي على مساعدتها القيمة، والتي كان لها الأثر الحاسم في

إخراج هذا العمل في صورته النهائية.

كما نعرب عن تقديرنا لكل من ساهم في دعم هذا البحث، علميًا أو معنويًا،

من أساتذة وزملاء، سائلين الله تعالى أن يجزيهم خير الجزاء.

إهداء

إلى من كانا سندي في مسيرتي العلمية، وعلماني أن النجاح لا يُنال إلا بالصبر والاجتهاد

إلى من غمراني بالدعم والتشجيع في كل خطوة

إلى من كانا لي النور في دربي، والسند في ضعفي، إلى من غمرا حياتي بالحب والدعاء

والتضحيات والديّ العزيزين إلى أسرتي الكريمة وصهري اسماعيل

الذي كان سنداً وعوناً لي

إلى أساتذتي الأفاضل، الذين لم يخلوا عليّ بعلمهم

إلى كل من آمن بي ورافقني في هذه المسيرة

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع وثمره لجهدي ، و عرفاناً وإمتناناً إلى كل من يقدر

العلم ويبجّله تبجيلاً، إلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد.

سهام عبد العالي

إهداء

لي روح أبي الغالية التي تسكن قلبي ودعواتي، رحلت عني جسداً
لكن إرثك وحبك لا يزال يضيء دربي، هذا الإنجاز هو ثمرة غراسك
ودعواتك التي رافقتني، رحمك الله رحمة واسعة وأسكنك فسيح
جناته".

إلى أسمى آيات العطاء البشريّ، أمي الحبيبة...

إلى رفيق الدرب، وصديق الأيام جميعاً بجلوها ومرّها: زوجي، إلى من
حلّت بركة وجودهم في حياتي، ومن ملأت ضحكاتهم الجميلة عمري،
أولادي، أهدي هذا العمل المتواضع...

إلى أولئك الذين يفرحهم نجاحنا، ويحزنهم فشلنا، إلى الأقارب قلباً ودماً
ووفاء...

خيرة بن دريس

ملخص:

تتمثل الآليات الوقائية للحد من التعدي على الملكية العقارية في الجزائر في جملة من التدابير القانونية والإدارية الاستباقية الرامية إلى تحصين الحقوق العقارية وضمان استقرارها، من خلال شهر الحقوق العقارية وتسجيلها بالمحافظة العقارية، واستخراج دفتر العقاري، وتحديد العقارات وتسييجها. كما تشمل بالنسبة للأموال العقارية الوطنية إجراءات الجرد والتحديد والتسجيل والرقابة الإدارية المستمرة، فضلاً عن تمتعها بضمانات قانونية خاصة تتمثل في عدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو التملك بالتقادم. وتتغرز هذه الحماية بإمكانية اللجوء إلى القضاء عبر الدعاوى المدنية والجزائية المقررة قانوناً، بما يسهم في الوقاية من مختلف أشكال التعدي على العقار وحماية الملكية العقارية الخاصة والوطنية.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، التعدي على العقار، الحماية الوقائية، الشهر العقاري، الأملاك الوطنية الحماية القانونية، الحماية الإدارية.

The preventive mechanisms aimed at limiting encroachments on real property ownership in Algeria consist of a set of proactive legal and administrative measures designed to safeguard property rights and ensure their stability. These measures include the registration and publication of property rights through the Land Registry, the issuance of title deeds, and the demarcation and fencing of properties. With regard to national real estate assets, protection is ensured through inventorying, delimitation, registration, and continuous administrative supervision, in addition to special legal guarantees such as their inalienability, immunity from seizure, and non-acquisitive prescription. This protection is further reinforced by the possibility of resorting to judicial remedies through civil and criminal actions provided by law, thereby contributing to the prevention of various forms of encroachment on private and national real property.

Keywords: Real Property Ownership, Property Encroachment, Preventive Protection, Land Registration, National Property, Legal Protection, Administrative Protection.



تعتبر الملكية العقارية من أقدم النظم القانونية التي ارتبطت بوجود الإنسان وإستقراره، إذ لم تكن الحاجة في المجتمعات البدائية ملحة إلى وضع قواعد قانونية لحماية العقار، نظرا لوفرة الأراضي وإعتماد الإنسان آنذاك على الترحال والتنقل بحثا عن الغذاء والمأوى. غير أنّ تطور الحياة الإنسانية واتجاه الإنسان نحو الاستقرار بالقرب من الأنهار والبحار، وما صاحب ذلك من ممارسة النشاط الزراعي، أدى إلى بروز فكرة التملك العقاري باعتبارها ضرورة اجتماعية واقتصادية تستوجب الحماية والتنظيم.

ومنذ الحضارات القديمة، ظهرت بوادر الحماية القانونية للملكية العقارية، حيث تضمنت شريعة الملك أورنمو (2103-2111 ق.م)¹ قواعد تمنع التعدي على الأراضي الزراعية وتُلزم الأفراد باستغلال أراضيهم وعدم الاعتداء على ملك الغير، مع تقرير جزاءات وتعويضات ضد كل من يتسبب في الإضرار بالأراضي أو يهمل استغلالها. كما كرّست شريعة الملك لبث عشتار (1924-1934 ق.م)² مبدأ حماية الملكية الخاصة من خلال فرض جزاءات قانونية على المعتدين عليها.

وقد عرفت الملكية العقارية تطورا ملحوظا عبر مختلف المراحل التاريخية، إذ بلغت درجة التقديس في العهد الروماني والقرون الوسطى وعهد الثورة الفرنسية، قبل أن تتراجع هذه النظرة المطلقة في العصر الحديث تحت تأثير النزعة الاجتماعية، فأصبحت الملكية حقا مقيدا بأداء وظيفة اجتماعية وتحقيق المنفعة العامة، بما يحقق التوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة الجماعية.

وانسجاما مع هذا التطور، أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالملكية العقارية، فكرّس حمايتها دستوريا، ونظمها بموجب نصوص قانونية متعددة، سواء ضمن أحكام القانون المدني أو قانون العقوبات أو القوانين الخاصة بالمنظمة للعقار، بهدف توفير حماية قانونية فعالة ضد مختلف أشكال التعدي، باعتبار العقار من أهم الدعائم الاقتصادية والاجتماعية التي تقوم عليها الدولة الحديثة. وذلك باعتبار الإقليم من أبرز المقومات الحديثة للدولة، فبسط السيادة لا يكون إلا بما تملكه الدولة من اراضي سواء أكانت تابعة للأفراد القاطنين فيها (الأملاك الخاصة) أو الأملاك التابعة للدولة أو أحد أشخاصها المعنوية التي تعرف بما تسمى الأملاك الوطنية. والجزائر كغيرها من الدول سعت إلى حماية هذه الأملاك.

¹ رزيق بلقاسم، التطور التاريخي للملكية العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2015، ص 10.

² <https://almerja.net/reading.php?idm=177456>, visitée le 16/05/2026 à 09 heure.

فُتَعِدَّ الملكية العقارية من أهم الحقوق المالية التي نظمها المشرع الجزائري، حيث تُعرّف في إطار القانون المدني، خاصة المادة 674، بأنها حق يخول للمالك سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه في حدود ما يقرره القانون.

كما جاء قانون التوجيه العقاري رقم 90-25¹ ليؤكد على ضرورة تنظيم الملكية العقارية وتحديد أنماطها بما يحقق التوازن بين المصلحة الخاصة ومتطلبات التنمية الوطنية.

وجاء في المادة 683 من قانون المدني الجزائري تعريف للعقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار ماعد ذلك من شيء فهو منقول، ويجب التفريق بين العقارات المبنية وغير المبنية فالأولى تشمل كل إنشاء ثابت لا يمكن نقله دون تلف، ويشمل الملكية الخاصة والمشاركة اما المقصود بغير مبنية فهي الأراضي التي لا تحتوي على منشآت ثابتة، وتشمل الأراضي الفلاحية، والأراضي العارية داخل المناطق السكنية أو الصناعية.

وعليه تنقسم الأملاك العقارية في الجزائر إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة، حيث ان الأملاك الوطنية هي مجموعة الأملاك التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية، وتخضع لنظام قانوني خاص يهدف إلى تنظيمها وحمايتها واستغلالها لتحقيق المصلحة العامة. وتنقسم هذه الملكية الوطنية إلى قسمين رئيسيين: الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

نعني بالملكية الوطنية العمومية هي تلك العقارات المخصصة للاستعمال المباشر للجمهور أو لتسيير مرفق عام، وتتميز بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو التقادم، نظراً لارتباطها الوثيق بالمنفعة العامة. ومن أمثلتها الطرق العامة، الشواطئ، الموانئ، والحدائق العمومية².

أما الملكية الوطنية الخاصة، فهي العقارات التي تملكها الدولة او الجماعات المحلية ملكية خاصة لكنها غير مخصصة للاستعمال العام او المرافق العامة، وتخضع في الأصل لأحكام القانون الخاص مع بعض الخصوصيات الإدارية، مثل الأراضي غير المستغلة التابعة للدولة، والعقارات الفارغة، وبعض المباني الإدارية غير المخصصة.

¹ القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

² -عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 120.

أما الملكية العقارية الخاصة فهي تلك التي تعود ملكيتها للأفراد أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخواص، وتخضع بشكل كامل لأحكام القانون المدني وقواعد الملكية الخاصة حيث يتمتع المالك فيها بحقوق الإستعمال والإستغلال والتصرف دون قيود إلا ما يفرضه القانون لتحقيق النظام العام.

ونسنتهي من هذه الدراسة الأملاك الوقفية، باعتبارها نظاما قانونيا خاصا ومستقلا يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والقوانين المنظمة للأوقاف، ويتميز بطبيعته الخاصة التي تخرجه عن نطاق الأملاك الوطنية والملكية الخاصة.

وبذلك، يتضح أن تنظيم الأملاك العقارية في الجزائر يقوم على تمييز دقيق بين الملكية العامة والخاصة بما يضمن حماية المال العام من جهة، واحترام حقوق الأفراد من جهة أخرى، ومن خلال نص المادة 386¹ من قانون العقوبات الجزائري، نستنتج بان التعدي على الأملاك العقارية هو فعل مجرم يتمثل في الإنتزاع أو الإستيلاء على عقار، أرض، مبنى، مسكن، مملوك للغير أو للدولة، دون رضا صاحبه وبطرق غير مشروعة بهدف الحيازة أو التصرف.

مجال الدراسة:

تتبع دراسة موضوع التعدي على الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الخاصة من المكانة التي يحتلها العقار بصفة عامة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، باعتباره عنصرا أساسيا في تحقيق التنمية والإستقرار وتلبية مختلف الحاجات العامة والخاصة.

فالعقار يمثل ثروة وطنية ذات قيمة اقتصادية وقانونية كبيرة، سواء تعلق الأمر بالأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية أو بالأملاك المملوكة للأفراد.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الأملاك العقارية الوطنية في كونها تشكل الدعامية الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في تسيير المرافق العامة وإنجاز المشاريع التنموية، الأمر الذي يستوجب توفير حماية قانونية خاصة لها من أجل الحفاظ عليها ومنع كل أشكال التعدي أو الإستغلال غير المشروع. كما أن تقسيمها إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة يبرز إختلاف النظام القانوني المطبق على كل نوع، سواء من حيث طرق الإستغلال أو الحماية أو إمكانية التصرف فيها.

¹ الامر 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 11/06/1966 معدل ومتمم.

أما الأملاك العقارية الخاصة، فتبرز أهميتها من خلال ارتباطها بحق الملكية الخاصة الذي يعد من الحقوق الأساسية التي يحميها القانون، حيث تمنح للأفراد سلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف في أملاكهم في حدود ما يقرره القانون. كما تساهم هذه الأملاك في تشجيع الاستثمار وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للأفراد.

كما تتجلى أهمية دراستنا الأساسية للموضوع في إبراز الدور الذي تلعبه التشريعات العقارية، لاسيما القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، والقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وقانون التهيئة والتعمير 90-29، إضافة إلى أحكام القانون المدني، وقانون العقوبات، في الحد من التعدي على الملكية العقارية وضبط طرق استغلالها واليات حمايتها.

أسباب اختيار الموضوع:

وقد تعددت الأسباب ونذكر من بينها:
الانتشار المتزايد لظاهرة التعدي على العقارات في الواقع العملي، سواء من خلال الإستيلاء غير المشروع أو البناء الفوضوي، أو النزاعات المتعلقة بالملكية والحيازة .

كثرة المنازعات العقارية المطروحة أمام الجهات القضائية والإدارية، مما يعكس الأهمية العملية للموضوع وحاجة المجتمع إلى حماية قانونية فعالة للعقار .

ارتباط العقار بالحياة اليومية للأفراد، باعتباره وسيلة للسكن والاستثمار ومصدرا للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي .

ملاحظة الصعوبات التي يواجهها الأفراد في إثبات حقوقهم العقارية أو إسترجاع أملاكهم المعتبرة عليها خاصة في ظل تعقد الإجراءات وطول المنازعات .

تنامي ظاهرة الإعتداء على الأملاك الوطنية واستغلالها بطرق غير مشروعة، الأمر الذي يؤثر على المصلحة العامة ومشاريع التنمية .

أهمية العقار في تحقيق الإستقرار الأسري والاجتماعي، مما يجعل حمايته مسألة تمس الفرد والمجتمع والدولة في آن واحد .

معرفة ودراسة النصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية التي تفيدها في عدم الوقوع في جريمة التعدي على الملكية العقارية بنوعها.

أهداف الدراسة:

تتمثل الأهداف الجوهرية التي نسعى كباحثين علميين إلى تحقيقها من خلال دراسة موضوع التعدي على الملكية العقارية واليات مكافحته هو التحري عن مدى فعالية المنظومة القانونية الجزائرية في حماية

الملكية العقارية من مختلف صور التعدي، سواء تعلق الأمر بالأموال الوطنية أو الملكية العقارية الخاصة .

-إبراز النفاذ والثغرات القانونية أو العملية التي تعيق تحقيق الحماية الفعالة للعقار، سواء على مستوى النصوص القانونية أو على مستوى التطبيق الإداري والقضائي .

- تحليل أسباب انتشار ظاهرة التعدي على الملكية العقارية، والوقوف على العوامل القانونية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية المؤدية إليها .

-تقييم مدى انسجام الآليات القانونية المقررة لحماية العقار مع متطلبات الأمن العقاري واستقرار المعاملات وحماية الاستثمار .

-بيان مدى قدرة وسائل الحماية الإدارية والقضائية والجزائية على ردع المعتدين وضمان استرجاع الحقوق العقارية المعتدى عليها .

-البحث في مدى تحقيق التوازن بين حماية المصلحة العامة المرتبطة بالأموال الوطنية وبين ضمان حق الملكية الخاصة باعتباره حقا دستوريا .

-إبراز الدور الذي تلعبه التشريعات العقارية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي من خلال حماية العقار وتنظيم استغلاله .

-الإسهام في إثراء البحث العلمي في المجال العقاري، خاصة فيما يتعلق بإشكالية حماية الملكية العقارية في ظل تزايد المنازعات والتعديات الواقعة عليها.

ومن خلال البحث في الموضوع واجهتنا بعض الصعوبات منها:

- شاسعة الموضوع مما أدى الى صعوبة الإلمام بكل عناصره وكذا تنوع وكثرة الجرائم إذ يمكن لكل جريمة أن تدرج كعنوان لمذكرة.

- كثرة المراجع وتشابك النصوص التشريعية يؤدي إلى صعوبة إستيعاب كافة الوثائق بحيث أن كل نص يحيلك لنص قانوني آخر يجعل مهمة الاعتماد عليه امرا مجهدا.

- قلة الوقت الناتج عن صعوبة التوفيق بين المسار الدراسي والعملية والعائلي.

وبناء على ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى كفاءة آليات حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري بين التحصين والردع؟

منهج وخطة البحث:

إن طبيعة الموضوع تفرض علينا نوعية المنهج الواجب اتباعه، فدراستنا للموضوع تعتمد على تحليل النصوص ومناقشتها، لذلك كان المنهج المتبع هو الوصفي التحليلي وهو من أفضل المناهج كونه يعتمد على القراءة التحليلية للنصوص المتعلقة بموضوع الدراسة والمنهج التاريخي و المقارن. تم تقسيم الدراسة الى فصلين الفصل الأول بعنوان آليات تحصين الملكية العقارية ضد أشكال التعدي وقسمناه بدوره الى مبحثين المبحث الأول بعنوان تحصين الأملاك الوطنية بحماية ذات طابع خاص والمبحث الثاني بعنوان تحصين الملكية العقارية الخاصة وآليات حمايتها.

أما بالنسبة للفصل الثاني فكان بعنوان التدابير المقررة لردع التعدي على الملكية العقارية وقسمناه بدوره الى مبحثين الأول تطرقنا فيه الى دراسة الحماية الجزائية للأملاك الوطنية والمبحث الثاني كانت الدراسة حول الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة.

الفصل الأول:

آليات تحسين الملكية العقارية ضد

اشكال التعدي

تُعَدّ الملكية العقارية من أهم الحقوق التي أقرها الدستور حيث يحرص المشرّع على حمايتها، لما لها من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وكذا ارتباطها المباشر بالتنمية والاستثمار. فهي لا تمثل مجرد سلطة قانونية يباشرها المالك على عقاره، بل تُعَدّ أيضًا ركيزة أساسية لضمان الأمن القانوني والتعاملات داخل المجتمع.

ونظرًا لتزايد مظاهر التعدي على الملكية العقارية، سواء تعلّق الأمر بالأموال الوطنية أو الملكية الخاصة تدخل المشرّع الجزائري لوضع منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تحصين هذه الملكية من مختلف أشكال الاعتداء، وذلك من خلال إقرار آليات وقائية ذات طابع إداري ومدني، تسبق وقوع التعدي وتعمل على منعه. وتتجلى هذه الحماية من خلال تخصيص الأملاك الوطنية بنظام قانوني خاص يضمن صيانتها واستغلالها وفقًا للمصلحة العامة، مع منح الإدارة سلطات وامتيازات تمكّنها من التدخل الفعّال لحمايتها. كما لم يغفل المشرّع حماية الملكية الخاصة، حيث كرّسها ضمن القواعد العامة للقانون المدني، ودعّمها بآليات قانونية متعددة كالشهر العقاري والتحقيق العقاري ووسائل الإثبات، إلى جانب توفير حماية قضائية وإدارية تضمن تحصين هذا الحق وعليه، سنحاول من خلال هذا الفصل دراسة مختلف الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرّع لتحسين الملكية العقارية، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين:

نحاول ان نتطرق في المبحث الأول تحصين الأملاك الوطنية بحماية ذات طابع خاص، من خلال دراسة في إطار القانون 90/30، والحماية الإدارية وما تتضمنه الإدارة من سلطات ودور الرقابة والامتيازات المخولة لها مع إبراز خصوصية حماية الأراضي الفلاحية ثم الحماية المدنية للأملاك الوطنية وفقا للشرعية العامة.

أما المبحث الثاني فخصصناه لتحسين الملكية الخاصة وتعدد آليات حمايتها، من خلال بيان حمايتها الإدارية من خلال الصلاحيات المقررة للإدارة في مجال حماية الملكية العقارية ودور التحقيق والشهر العقاري في إثباتها والنصوص الخاصة كقوانين التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري ودوره في حفظ العقار الفلاحي في المطلب الاول، ثم نبين الوسائل القضائية المقررة لحمايتها، من خلال دعاوى الاستحقاق ومنع التعرض ودعوى وقف الاعمال الجديدة واسترداد الحيازة كمطلب ثاني.

المبحث الأول: تحصين الأملاك الوطنية بحماية ذات طابع خاص

تُعَدّ الملكية العقارية الوطنية من أهم مكونات الثروة العامة للدولة، لما تمثله من دعامة أساسية لتنمية البلاد، ونظرًا لما قد تتعرض له هذه الأملاك من اعتداءات أو استغلال غير مشروع، بات من الضروري إقرار آليات قانونية كفيلة بحمايتها وحصنها بحماية ذات طابع خاص. ويهدف هذا التحصين إلى ضمان صون هذه الأملاك والحفاظ عليها، مع تنظيم استغلالها في إطار قانوني يحقق المصلحة العامة ويحول دون ضياعها أو التلاعب بها وعليه فإن هذا التحصين يجعلها في وضع قانوني قوي ضد الاعتداء أو الاستيلاء غير المشروع أو التصرف غير القانوني أو الحيازة بدون سند.

لهذا قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين: المطلب الأول نتطرق الى دراسة الحماية الإدارية للأملاك العقارية الوطنية وفقا للقانون 90-30 اما في المطلب الثاني نوضح الحماية المدنية وفقا للشريعة العامة.

المطلب الأول: الحماية الإدارية للأملاك العقارية الوطنية وفقا للقانون 90-30

يقصد بالحماية مجموعة التدابير والوسائل القانونية والإدارية التي تهدف إلى صون هذه الأملاك والمحافظة عليها، من خلال توفير الضمانات الكفيلة بالحد من كل أشكال الاعتداء أو التعرض التي قد تصدر عن الغير، سواء كانوا أفرادًا أم جهات إدارية. وتخضع الأملاك الوطنية لنظام حماية خاص، بالنظر إلى الأهمية البالغة التي تكتسبها باعتبارها أساسًا تعتمد عليه الدولة في ممارسة وظائفها وتحقيق مهامها المختلفة تتمثل هذه الادوات في، الجرد والرقابة والصيانة.¹

الفرع الأول: القواعد القانونية لاكتساب المال العام واستعماله

يتم اكتساب المال وإدماجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية في الحالات التي تتوفر فيها الشروط القانونية المنصوص عليها، وذلك عن طريق وسائل مختلفة كالعقود مثل البيع أو الهبة أو الوصايا، أو بطرق جبرية كنزع الملكية للمنفعة العامة أو إثبات حالة الشغور أو ممارسة حق الشفعة المقرر قانونًا لفائدة الإدارة. ويتم هذا الإدماج بموجب قرار صادر عن السلطة المختصة.²

كما يمكن إخراج هذه الأموال من الأملاك الوطنية بنفس الكيفيات والإجراءات التي تم بها إدراجها، ويختلف نظام الإدماج أو الإخراج بحسب طبيعة الأموال المعنية.

¹ سماعيل هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية المجلد الرابع، العدد الثاني 2018، جامعة سيدي بلعباس، ص 242.

² نفس المرجع، 237 ص

أولاً- قواعد ادماج الأملاك الطبيعية:

يتم إدماج بعض الأملاك الوطنية بصورة آلية دون الحاجة إلى قرار إنشائي من الإدارة، حيث يقتصر دورها في هذه الحالة على تحديد وضبط الحدود الطبيعية للمال، مثل الشواطئ والإمداد القاري والأودية وغيرها من الأملاك المنصوص عليها بناءً على التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020، تحديداً المادة 20، تم تكريس حماية قوية للأملاك العامة والأنهار باعتبارها ملكاً للمجموعة الوطنية.¹ وفي هذا الإطار، تلتزم الإدارة بإجراء تحقيق يتم بحضور المالكين المجاورين، قصد تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم، مع إمكانية الطعن في نتائج التحقيق عند الاقتضاء. وتتم هذه الإجراءات وفقاً للمواد 08 إلى 12 من المرسوم التنفيذي 12/427. ونظراً لكون الدولة هي المالكة لهذه الأملاك، فإنها تتحمل عبء تسييرها وحمايتها وتحديدتها وفقاً للقواعد القانونية المعمول بها.

تشتمل الأملاك الوطنية العمومية حسب نص المادة 15 من القانون رقم 90-30:

- شواطئ البحر.
- قعر البحر الإقليمي وباطنه.
- المياه البحرية الداخلية.
- طرح البحر ومحاسره.
- مجاري المياه ورقاق مجاري المياه.
- المجال الجوي الإقليمي.
- الثروات الطبيعية والسطحية والجوفية.²

1- حماية الساحل في إطار القواعد العامة للأملاك الوطنية:

تُشكل حماية الساحل في الجزائر، وفقاً للقانون 02-02، نظاماً قانونياً خاصاً يُكمل ويُعزز القواعد العامة الواردة في قانون الأملاك الوطنية 90-30 يهدف هذا القانون إلى منع التدهور البيئي وضمان الاستغلال العقلاني لهذا الملك العمومي الحساس،³ تتمثل الحماية الإدارية للساحل وفقاً للقانون 02-02 في ممارسة الإدارة لسلطات ضبطية صارمة تهدف إلى صيانة الأملاك الوطنية الساحلية من خلال نظام الترخيص

¹ الدستور الجزائري المعدل في 1 نوفمبر 2020 المادة 20 و 22 منه.

² عمار علوي، نفس المرجع سابق، ص 121.

³ قانون رقم 02-02 مؤرخ في 22 ذو القعدة 1422 الموافق 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتشمينه.

المسبق والمؤقت¹، حيث يُمنع شغل أو استغلال أي جزء من الساحل إلا بموجب رخصة إدارية قابلة للإلغاء تضمن الحفاظ على الطبيعة الجوهريّة للموقع. "يخضع استغلال الموارد الطبيعية وكذا القيام بأي عمل مهما كانت طبيعته في الساحل، إلى ترخيص مسبق أو موافقة مسبقة تسلمهما السلطة الإدارية المختصة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما"².

بالإضافة إلى الدور الرقابي الذي تلعبه المحافظة الوطنية للساحل بالتنسيق مع الجماعات المحلية في معارضة التعديات، وإصدار قرارات الإزالة والهدم الإداري للمنشآت غير القانونية، وذلك لضمان حق الجمهور في الوصول الحر للشواطئ وحماية الأنظمة البيئية من الاستغلال العشوائي.

2- مظاهر حماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية:

يُقصد بالعقار الفلاحي في الجزائر كل أرض مخصصة لممارسة النشاط الفلاحي، سواء تعلق الأمر بالإنتاج الزراعي أو تربية المواشي أو الأنشطة المرتبطة بالاستغلال الفلاحي. ويكتسي العقار الفلاحي أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة باعتباره وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي ودعم التنمية الريفية، لذلك أحاطه المشرع الجزائري بحماية قانونية وإدارية من خلال مجموعة من القوانين، أبرزها القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية، والقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، وذلك بهدف ضمان استغلاله العقلاني ومنع التعدي عليه أو تحويله عن طابعه الفلاحي.³ فالقانون رقم 90-25 يضع الإطار العام لتنظيم العقار وتوجيه استعماله بما يضمن وظيفته الاقتصادية والاجتماعية، بينما يخول القانون رقم 90-30 للإدارة سلطات حماية الأملاك الوطنية من التعدي والاستغلال غير المشروع، عبر آليات الرقابة والتدخل الإداري واسترجاع العقارات المعتدى عليها. ويأتي القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، ليعزز هذه

¹ عمارة فطيمة الزهرة، بن صالح محمد الحاج عيسى، فاعلية الوسائل الإدارية في تحقيق الحماية الوقائية للساحل في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد التاسع العدد الأول 2025، مخبر بحث الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، ص 1324.

² المادة 12 من القانون 02-02 سابق الذكر.

³ قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008.

الحماية من خلال تكريس آليات المحافظة على الأراضي الفلاحية وضمان استغلالها بصورة عقلانية، ومنع تحويلها عن نشاطها الزراعي، أو التعدي عليها بالبناء غير المشروع بما يساهم في دعم الأمن الغذائي وتحقيق التنمية الفلاحية المستدامة¹، باتخاذ التدابير اللازمة لاسترجاع الأراضي غير المستغلة أو المستعملة بصورة مخالفة للقانون، الأمر الذي يعكس التكامل الوظيفي بين هذه القوانين في حماية الثروة العقارية الوطنية والفلاحية وتحقيق نموذج تنموي للقطاع الفلاحي للبلاد.

ثانيا - قواعد تصنيف الأملاك الوطنية الاصطناعية:

تصنف العقارات التابعة للدولة ضمن الأملاك الوطنية العمومية بقرار من الوزير المكلف بالمالية أو الوالي المختص إقليميا. بالنسبة للطرق، التي تعد من الأموال العامة بحكم تهيئتها للاستعمال الجماهيري وتمتد صفة العمومية لمرافقها وكذا المنشآت الفنية.²

كما تُعد بعض الأملاك نتيجة عمل بشري وتهيئة خاصة، ولذلك لا تُكتسب صفتها العمومية إلا بصور قرار إداري صريح يقضي بإدماجها ضمن الأملاك العمومية وتخصيصها لتحقيق المنفعة العامة. ومع ذلك، فإن القضاء يكتفي في بعض الحالات باعتبار الطرقات عمومية بمجرد فتحها للاستعمال العام كما يُعَد بالنسبة للمنشآت الجديدة بواقعة استلامها الفعلي. وتتنوع هذه الأملاك العمومية الاصطناعية لتشمل عدة مجالات منها³:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية

¹ وفقا للقانون رقم 08-16 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.

² سناء بولقواس، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 95، السنة 2021، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ص 505.

³ عمار علوي، نفس المرجع السابق، ص 121.

- الحدائق المهيأة.
 - البساتين العمومية.
 - الاعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة.
 - المحفوظات الوطنية.
 - المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عمومي
 - المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وجوا وبحرا.
- ويجدر الإشارة الى انه يتم تصنيف الأملاك العمومية الاصطناعية البحرية والمينائية، باستثناء الموانئ العسكرية وملحقاتها، بالاشتراك بين السلطة المكلفة بالميناء والإدارات المختصة، وفقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها¹.

الفرع الثاني: حماية الأملاك العقارية الوطنية ضد تصرفات الإدارة

إن طبيعة العمل الإداري ومرونة بعض النصوص قد تؤدي أحياناً إلى ارتكاب الإدارة، من خلال أعوانها مهما كانت رتبهم، لأخطاء تمس الأملاك العقارية التابعة لها أو التي تتولى تسييرها، مثل الإهمال في الصيانة أو التقصير في الجرد أو عدم القيام بمهام الوقاية اللازمة.

أولاً-الصيانة طبقاً للمادة 27 من القانون 90-30²

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسييرها والحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك. تُعدّ الصيانة من أهم صور الحماية المقررة للأملاك العقارية العمومية، ويُقصد بها المحافظة على هذه الأملاك وضمان استمرارية أدائها لوظيفتها المخصصة لها. ويقع على عاتق الشخص العام التزام قانوني باتخاذ كافة التدابير والإجراءات المادية والتنظيمية الكفيلة بتحقيق هذا الغرض³.

وعليه، تلتزم الإدارة بصيانة الأملاك التي تشرف عليها أو تتولى تسييرها، إذ أن أي تقصير أو إهمال في هذا الواجب من شأنه أن يؤدي إلى عرقلة تخصيص هذه الأملاك للمنفعة العامة، قد يترتب عنه أضرار

¹ - سناء بولقواس، نفس المرجع سابق، ص 505.

² - قانون رقم 90-30 سابق الذكر.

³ - سماعيني هاجر، نفس المرجع سابق، ص 243.

أو فقدانها لقيمتها الوظيفية.

ويختلف ذلك عن نظام الملكية الخاصة، حيث أن إهمال المالك لأملكه يترتب عليه ضرر شخصي في حين أن الأملاك العمومية تستوجب تدخل الإدارة بصفة دائمة للقيام بأعمال مادية تهدف إلى الحفاظ عليها، لأن أي إخلال بواجب الصيانة قد يؤدي إلى تلفها أو تعطيلها عن أداء دورها في خدمة المرفق العام¹.

تستمد سلطة الإدارة في مجال الصيانة أساسها من النظام القانوني للملكية العامة الذي وضعه المشرع بهدف ضمان حماية عناصر الأملاك العمومية والمحافظة عليها. ويُعدّ هذا النظام الإطار المرجعي الذي تُستمد منه قواعد الصيانة، باعتبار أن الأملاك العمومية أكثر عرضة لمختلف الأخطار نظراً لوظيفتها المرتبطة بتلبية الحاجات العامة، سواء كانت مخصصة للاستعمال المباشر من الجمهور أو لخدمة المرافق العامة.

وبناءً على ذلك، فإن الحفاظ على هذه الأملاك يقتضي تدخلاً دائماً من الإدارة لضمان استمراريتها وصونها من كل ما قد يؤدي إلى تدهورها أو زوالها.

ثانياً- الجرد:

تتمثل هذه العملية في إجراء إداري يقوم على التسجيل الوصفي والتقويمي لمختلف عناصر الأملاك العقارية العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، وكذلك تلك التي تملكها أو تستغلها المؤسسات والهيئات العمومية التابعة لها، والمخصصة لأداء مهام محددة.²

تتم هذه العملية من خلال إعداد بطاقة تعريفية تُحدد فيها المؤسسة أو الهيئة الحائزة للعقار، مع وصفه بدقة من حيث طبيعته، ومحتواه، وموقعه الجغرافي، وقيمه، وكذا طبيعة الحقوق الواردة عليه. ويلاحظ أن هذا الإجراء الإداري يطبق على جميع الأملاك العمومية، سواء كانت طبيعية أو اصطناعية مع اختلاف تقنيات الجرد حسب طبيعة كل صنف، حيث يتم تحديد هذه التقنيات بموجب قرارات وزارية تنظيمية.

كما أنه في الحالات التي تستدعي خصوصية بعض عناصر الأملاك العمومية، يتم إعداد جرد خاص يتماشى مع طبيعتها وخصوصياتها، بما يضمن دقة الإحصاء وحسن التسيير.

¹ مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 49 جوان 2018، المجلد ب، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2018، ص 428.

² المادة 08 من القانون 90-30 المعدل والمتمم سابق الذكر.

جاء المرسوم التنفيذي رقم 455/91 ليحدد أشكال وكيفيات وشروط إنجاز عملية الجرد، حيث أوجب على مختلف المؤسسات الوطنية، مهما كانت طبيعتها إدارية أو تجارية أو إقليمية أو مصلحة، مسك دفاتر جرد تشمل جميع الأملاك العقارية الموجودة بحوزتها، سواء كانت مملوكة لها بصفة مباشرة أو مخصصة لها. تشمل عملية الجرد جميع الأملاك العقارية انطلاقاً من جرد أملاك الدولة والجماعات الإقليمية، مع ضرورة إعدادها وتحيينها بصفة مستمرة كلما اقتضت الحاجة ذلك. وتتولى إدارة الأملاك الوطنية، التابعة لوزارة المالية مهمة مركزة عمليات الجرد والإشراف على إنجازها ومتابعتها وضبطها ومراجعتها بشكل دوري إضافة إلى تجميع وتحليل المعطيات المتحصل عليها في إطار إعداد الجرد العام للأملاك العقارية العمومية. ويتم هذا الجرد استناداً إلى عدة أصناف، أهمها:

- جرد العقارات غير المخصصة الموضوعة تحت تسيير إدارة الأملاك الوطنية .
 - جرد الأملاك المخصصة للهيئات والمصالح والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري .
 - جرد الأملاك التابعة للدولة الممنوحة للجماعات الإقليمية أو للمؤسسات ذات الطابع التجاري .
 - جرد الأملاك والمرافق التابعة للأملاك العمومية الاصطناعية مثل الطرقات والسكك الحديدية والموانئ والمطارات .
 - جرد الأملاك العمومية الطبيعية كالأملاك البحرية والمائية والغابية وغيرها .
- أما بالنسبة للأملاك الجماعات الإقليمية، فيتم جردها انطلاقاً من إحصاء الأملاك التابعة لها، سواء المخصصة للمصالح العمومية أو الممنوحة للمؤسسات ذات الطابع التجاري، إضافة إلى الأملاك والمرافق العمومية الاصطناعية وغيرها من أصناف الملكية العمومية التي لم يتم إدراجها في عملية الجرد.¹ وعليه فقد أسند المشرع الجزائري، من خلال قانون الأملاك الوطنية، مهمة جرد الأملاك العمومية إلى مختلف الإدارات والمؤسسات والهيئات، سواء ذات الطابع الإداري أو التجاري، بهدف إعداد جرد وصفي وتقويمي دقيق للعقارات العمومية وضمان حسن تسييرها وحمايتها.²

ثالثاً- الرقابة:

تمارس السلطة الوطنية الرقابة على حسن استعمال الأملاك الوطنية استناداً إلى الصلاحيات المخولة لها قانوناً، وذلك بما ينسجم مع طبيعتها والغاية التي خُصصت من أجله .

¹ تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91/455 على: تسهر إدارة الأملاك الوطنية تحت سلطة الوزير المكلف بالمالية، على مركزية عمليات الجرد، وإنجازها، وتتابع سيرها وضبطها باستمرار .

² سماعيني هاجر، نفس المرجع السابق، ص 242.

وهذا وفقا لنص المادة 24 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على مبدأ حماية الأملاك الوطنية وضمان حسن استعمالها، حيث تخول للإدارة المختصة صلاحيات الرقابة والسهر على استعمال هذه الأملاك بما يتوافق مع طبيعتها والغرض الذي خصصت له.

وبالرجوع إلى تقسيم الأملاك الوطنية التي تتوزع بين مختلف الأشخاص العامة، والمتمثلة في الدولة والولاية والبلدية، يتضح أن كل جهة منها تلتزم بممارسة الرقابة على الأملاك التابعة لها في حدود الصلاحيات المخولة لها قانوناً. وعلى هذا الأساس، سيتم التطرق إلى اختصاصات كل جهة في مجال الرقابة على الأملاك العقارية التابعة لها.

1- أملاك الدولة

تلتزم الدولة بممارسة نوع من الرقابة على استعمال وتسيير الأملاك التابعة لها، وذلك بهدف حمايتها من مختلف التعديات التي قد تتعرض لها، سواء من طرف الأفراد نتيجة سوء الاستعمال، أو من قبل المصالح والهيئات والمؤسسات العمومية التي خُصصت لها هذه الأملاك أو استفادت منها من أجل أداء وظائف محددة.

وتتم هذه الرقابة عن طريق إدارة الأملاك الوطنية، التي منحها المشرع الجزائري سلطة دائمة في مراقبة ظروف تسيير واستعمال هذه الأملاك، بما يضمن المحافظة عليها واستغلالها وفقاً للأهداف المخصصة لها.

ان الصلاحيات الأساسية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم المرسوم 21-394 يوضح ويركز على آليات الرقابة والتفتيش. والمخولة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، حيث أوكلت إليها مجموعة من المهام تتمثل فيما يلي:

- اتخاذ كل الإجراءات الرامية إلى تحديد الأملاك العمومية والمحافظة عليها، مع مراقبة ظروف استعمالها .
- توجيه وتنشيط نشاطات المصالح غير الممركزة التابعة لها .
- تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة، وضمان حماية ملحقات الأملاك العمومية .
- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة .
- ممارسة الرقابة على ظروف استعمال الممتلكات التابعة للأملاك العمومية .

- السهر على تنفيذ الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإجراءات الإدماج والتصنيف وإلغاء التصنيف وتحويل تسيير ملحقات الأملاك العمومية، بالتنسيق مع المصالح المعنية .
- اقتراح التدابير المتعلقة بكيفيات تحديد الأتاوى والمنتجات العائدة إلى ميزانية الدولة مقابل شغل الأملاك العمومية واستغلالها¹.

ويتضح من خلال هذه الصلاحيات أن المشرع الجزائري منح للمديرية العامة للأملاك الوطنية دورًا محوريًا في مجال الرقابة على الأملاك العمومية، بما يضمن حمايتها وحسن تسييرها واستعمالها وفقًا للأهداف المخصصة لها.

تنص المادة 25 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على ضرورة ضبط وتسجيل الأملاك الوطنية بدقة من خلال مختلف السجلات والوثائق الإدارية، حيث جاء فيها أن المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات الترقيم والقوام والجرد يجب أن تبين بدقة الحركات المتعلقة بالأملاك الوطنية. كما أوجبت أن يعكس هذا التدوين الوضعية الحقيقية للأملاك من حيث محتواها وملكيته أو تخصيصها، وذلك تفادياً لأي متابعات إدارية أو قضائية أو عقوبات منصوص عليها في التشريعات والتنظيمات المعمول بها.

من خلال هذا النص يمكن فهم أن المشرع الجزائري ألزم، بموجب المادة 25، الجهات المختصة بمسك مختلف السجلات والوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية، كالمحاسبات والفهارس وسجلات الجرد والترقيم، على أن تعكس هذه البيانات بصورة دقيقة وصحيحة الوضعية الحقيقية للأملاك من حيث محتواها وملكيته أو تخصيصها، وذلك ضماناً لحسن تسييرها وتقادياً للمساءلة الإدارية أو القضائية والعقوبات القانونية المترتبة عن أي إخلال بذلك.²

"أكد المشرع الجزائري من خلال المادة 38 من القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، المعدلة للمادة 134 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، على حق الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في ممارسة رقابة دائمة على استعمال الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة، كما خول النص لأعوان إدارة الأملاك الوطنية المحلفين، والمنتمين على الأقل إلى سلك المفتشين، صلاحية القيام بالمعاينات الميدانية للتحقق من مدى

¹ المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021، المتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وسيرها.

² القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم سابق الذكر.

احترام القواعد القانونية المنظمة لاستغلال هذه الأملاك، والكشف عن أي تجاوزات أو استغلال غير مشروع لها.¹

2- أملاك الولاية

تُعد الولاية في التنظيم الإداري الجزائري وحدة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتمتلك ذمة مالية تشمل أصولاً عقارية ومنقولة سخرها المشرع لتمكينها من أداء مهامها الإنمائية والخدمية ضمن حيزها الجغرافي. وبناءً على هيكلها الإداري ونظامها القانوني، تمثل الولاية حلقة وصل استراتيجية وأداة فنية لتحقيق التكامل والتنسيق بين اختصاصات البلديات من جهة، والتوجهات المركزية للدولة من جهة أخرى.²

وقد استمد قانون الولاية مرتكزاته الجوهرية من المبادئ الدستورية لسنة 1989، وهو ما انعكس على حجم الصلاحيات الممنوحة لكل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي. وفي سياق تسيير الممتلكات يحوز الوالي سلطات محورية في مجال الرقابة والحفاظ على الأوعية العقارية التابعة للولاية، مستمداً ذلك من مركزه القانوني المزدوج، بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي من جانب، وممثلاً للدولة على المستوى المحلي من جانب آخر،³ علاوة على ما سبق، يختص الوالي بممارسة رقابة قانونية وميدانية صارمة على الأملاك العقارية العامة، التابعة لإقليم الولاية، ولتكريس هذه الرقابة، منحه المشرع سلطة الإشراف على إستعمال وتسيير الممتلكات العامة (البرية، البحرية، والمائية).⁴

ويتجسد ذلك إجرائياً في انفراده بصلاحية منح تراخيص الشغل المؤقت للمرافق العمومية، بناءً على تدابير التنسيق والتشاور مع المصالح التقنية المختصة، مع الاحتفاظ بحق سحب هذه التراخيص في أي وقت إذا ما تعارض الاستغلال مع مقتضيات المصلحة العامة، وتُصنف هذه الصلاحيات ضمن الوسائل الوقائية الهادفة إلى حماية العقار العمومي من خلال ممارسة مهامه. عن طريق الضبط الإداري بموجب المادة 114 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية، يُعد الوالي المسؤول الأول عن استتباب النظام العام

¹ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1432 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتم القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

² مهدي شعوة، نفس المرجع سابق، ص 431.

³ بعلي محمد صغير، قانون الإدارة المحلية، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص 71.

⁴ نفس المرجع، ص 81.

والأمن، والسكينة، مما يمنحه سلطة اتخاذ القرارات التنظيمية اللازمة لحماية الممتلكات من أي اعتداء أو استغلال غير قانوني¹.

3- أملاك البلدية:

تُعدّ البلدية القاعدة الأساسية للمحتوى المحلي، وهي تجسيد فعلي لمبدأ اللامركزية الإدارية في الدولة، باعتبارها المرآة العاكسة لهذا النظام، ويعود ذلك إلى ما تتمتع به من مزايا عديدة، تتمثل أساساً في تخفيف الأعباء عن الإدارة المركزية، وتجسيد المبادئ الديمقراطية من خلال إشراك المواطنين في تسيير الشؤون العامة واتخاذ القرارات المتعلقة بتحسين إطار معيشتهم والمحافظة عليه².

إن الاعتراف للبلدية بالشخصية المعنوية يمنحها صلاحيات واسعة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالشؤون المحلية، لاسيما ما يرتبط منها بمراقبة استعمال الأملاك العمومية التابعة لها. وبذلك، تضطلع البلدية بدور أساسي في الحفاظ على هذه الأملاك وحمايتها من مختلف أشكال الاعتداء أو الاستغلال غير المشروع. وعلى هذا الأساس، ألزم قانون البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي، في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، باتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان سلامة الأملاك العمومية التابعة للبلدية، لا سيما تلك الموجهة للاستعمال المباشر والمستمر من طرف الجمهور، كالحدائق العمومية والطرق. وفي حالة وجود خطر جسيم، يتدخل رئيس البلدية لاتخاذ الإجراءات الضرورية والعاجلة لدفع ذلك الاعتداء بحسب ظروف كل حالة³. وبناءً عليه، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، في هذا الإطار، مجموعة من المهام تتمثل أساساً في:

- السهر على مراقبة استعمال وتسيير الأملاك العمومية البلدية .
 - اتخاذ الإجراءات الردعية ضد كل مساس بهذه الأملاك .
 - اتخاذ الاحتياطات والتدابير اللازمة لحماية الأملاك العمومية التابعة للبلدية .
- مراقبة مدى احترام المعايير المتعلقة بصيانة الأملاك المصنفة ضمن التراث الثقافي وعليه يمكن القول إن البلدية تستمد مسؤوليتها في حماية أملاكها العقارية من القوانين والصلاحيات المخولة لها في إطار مبدأ الشرعية، غير أن الواقع يبرز ضعفاً في تطبيق هذه القواعد وتراخياً في فرض احترام استعمال الأملاك، مما يجعلها عرضة للإعتداءات المتكررة من طرف الأفراد.

¹ المادة 114 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية.

² بعلي محمد صغير، نفس المرجع السابق، ص 65.

³ القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل، 1990 المتضمن قانون البلدية، ج.ر، عدد 15.

الفرع الثالث: حماية الأملاك العقارية الوطنية من اعتداءات الأفراد

تتعرض الأملاك الوطنية لعدة أخطار من طرف الأفراد، مثل سوء الاستعمال، أو الشغل غير المرخص، أو مخالفة قواعد الضبط الإداري، أو الاعتداء عليها بالاغتصاب، مما يستوجب توفير حماية قانونية وإدارية فعّالة لمواجهتها، وعليه سيتم التطرق إلى قواعد الحماية المقررة لمواجهة هذه التعديات، من خلال شرح بعض النقاط كالآتي:¹

أولاً - التنفيذ الجبري المباشر:

تتفرد الإدارة في تنفيذ قراراتها الإدارية بامتيازات تجعلها في مركز قانوني متميز مقارنة بالأفراد، وهي من أهم الصلاحيات التي منحها لها المشرع الجزائري، إذ تملك سلطة إصدار قراراتها وتنفيذها مباشرة على الأفراد دون الحاجة إلى حكم قضائي مسبق، يتمثل حق التنفيذ الجبري في سلطة الإدارة في فرض تنفيذ قراراتها على الأفراد قسراً عند امتناعهم عن التنفيذ الطوعي، وذلك دون اشتراط الحصول على إذن قضائي مسبق.²

ورغم أن هذا الحق يُعد استثناءً يتيح للإدارة حماية حقوقها ومصالحها العامة في حالات حصرية حددها القانون، إلا أن الأصل العام يفرض عليها اللجوء إلى القضاء لاستصدار أحكام تنفيذية في حال رفض الأفراد الخضوع لقراراتها، تمتلك الإدارة سلطة فرض جزاءات إدارية مباشرة لحماية الأملاك العقارية العامة مثل سحب رخص (استغلال المياه المعدنية أو المحاجر)، وذلك بصفتها سلطة عامة. ويخضع هذا الحق لمبدأ المشروعية؛ فلا عقوبة إلا بنص قانوني. كما تلتزم الإدارة باحترام حقوق الأفراد، وتتحمل المسؤولية القانونية عن أي ضرر ينتج عن التعسف أو مخالفة القانون عند تنفيذ هذه الجزاءات.³

شروط وضوابط التنفيذ المباشر لحماية الأملاك الوطنية:

- الاستناد إلى نص قانوني أو تنظيمي: يجب أن يكون الإجراء مدعوماً بنص تشريعي أو قرار إداري تنظيمي، وذلك لضمان المشروعية ومنع تعسف الإدارة في استخدام سلطتها، مع قصر هذا الامتياز على الحالات التي تتعرض فيها الأملاك العمومية لضرر محقق.

¹ فريجة حسين، التنفيذ الإداري المباشر، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، عدد، 23، 2002، ص 25.

² محمد سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، القاهرة، 1991، ص 85.

³ نفس المرجع، ص. 87-88.

- الامتناع عن التنفيذ الطوعي: لا تتحرك الإدارة بالتنفيذ الجبري إلا إذا رفض الفرد الانصياع للقرار طواعية (مثل رفض وقف البناء فوق ملك عام) في هذه الحالة، وبمجرد ثبوت سوء نية المخالف، يحق للإدارة التدخل المباشر.
- نموذج الهدم الإداري: إذا استمر المخالف في البناء رغم تبليغه رسمياً بقرار الوقف، يُخوّل قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة إجراءات الهدم لإزالة الاعتداء، وتكون التكاليف والأعباء المالية على نفقة الشخص المخالف.
- الاقتصار على محل القرار: يجب أن يقتصر التنفيذ على تحقيق الأثر المباشر للقرار الإداري دون تجاوز، لضمان استعادة الحالة الأصلية للملك العمومي المتضرر.

ثانياً - اللوائح الإدارية:

تعد اللوائح الإدارية أو (قرارات الضبط) أداة محورية في حماية الأملاك الوطنية العقارية، حيث تمنح الإدارة سلطة إصدار قواعد قانونية عامة ومجردة تهدف إلى منع الاستعمال السيئ للمال العام وسد العجز التشريعي بفضل ما تتميز به من مرونة وقابلية للتكيف مع مقتضيات الزمان والمكان.

وتتجسد صور التدخل اللائحي في أساليب وقائية وتنظيمية متنوعة، منها الإخطار السابق أو (الإعذار) في التشريع الجزائري الذي يلزم الأفراد بإعلام السلطات مسبقاً بنشاطهم لتمكينها من تقدير مدى خطورته على الملك العام ومعارضته إذا خالف الشروط القانونية، وكذلك أسلوب تنظيم النشاط الذي يكتفي بوضع ضوابط وكيفيات لممارسة الحريات الفردية بما يضمن عدم الإضرار بالأملاك الوطنية، مما يجعل من هذه اللوائح وسيلة فعالة للتوفيق بين نشاط الأفراد وسلامة الملك العمومي قبل الاضطرار للجوء إلى الإجراءات الردعية.¹

المطلب الثاني: الحماية المدنية للملكية العقارية الوطنية وفقاً للشريعة العامة

تتمتع الأملاك الوطنية بنظام قانوني استثنائي يهدف إلى صونها وضمان استقرار تخصيصها للمنفعة العامة، حيث تتضافر القواعد الموضوعية في القانون المدني مع الآليات التنفيذية في القانون 90-30 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لتشكيل حصانة قانونية شاملة، وعليه فإن هذا التحصين يجعلها في وضع قانوني قوي ضد الاعتداء، أو الاستيلاء غير المشروع، أو التصرف غير القانوني، أو الحيازة بدون سند، مما يمنح الإدارة سلطات واسعة لاستردادها وحمايتها من أي شوائب تشوب حيازتها.

¹ مهدي شعوة، نفس المرجع السابق، ص 434.

كما تستند هذه الحماية في التشريع الجزائري إلى تكامل وثيق بين القانون المدني والقانون المتعلق بالأموال الوطنية، حيث تهدف إلى صون الممتلكات العقارية والمنقولة التابعة للدولة وضمان تخصيصها للمنفعة العامة، ومن جهة، يقرر القانون المدني خاصة في المادة (689) المبادئ الأساسية التي تخرج الأموال العامة من دائرة التعامل المالي، وهي عدم قابلية التصرف فيها، وعدم جواز الحجز عليها، وعدم اكتسابها بالتقادم مهما طال زمن الحيازة، مع منح الإدارة حق اللجوء إلى دعاوى الحيازة والتعويض عن الأضرار.

«Civil protection derives its legal basis from article 689 of the Civil Code, according to which "State property shall not be disposed of, seized or owned by statutory limitations" s Property Act No. 90/30, which explicitly stipulates that "Public national property is inalienable, statutory or impounded" and therefore, through the text of the above-mentioned articles, we can say that the public owner may not dispose of public funds as public utility funds¹» .

الفرع الأول: مبدأ عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية

يُعدّ حق التصرف من الحقوق العينية الأصلية المرتبطة بحق الملكية، ويختص به مالك الرقبة² وحده، مع استثناء الحالات المتعلقة بالنيابة في التعاقد. ويُطبق هذا الحق بشكل واسع في مجال القانون الخاص، غير أنه يكاد يندمج في نطاق القانون العام، لأن الأملاك العامة مخصصة بطبيعتها للمنفعة العامة ولا يجوز أن تكون محلاً للتعامل القانوني.

ويستند هذا المبدأ إلى اعتبار التصرف في الأموال العامة إخلالاً بالنظام العام، مما يؤدي إلى بطلان العقود المتعلقة بها بطلاناً مطلقاً، حتى ولو تم إبرامها وفق الإجراءات الشكلية لنقل الملكية العقارية. كما يتعين على القاضي إثارة هذا البطلان من تلقاء نفسه، باعتبار أن المال العام يخرج من دائرة التعامل المدني بقوة القانون³.

¹ Dr. Karkouri Mebarka Hanane. Role of the legislative system in establishing legal protection of Algeria's tourism property. Journal of Private Law. ISSN 2992 – 1201. Volume :01. N° : 01.p 06.

² شرح مالك الرقبة هو الشخص الذي يملك الأصل القانوني للملك (العين أو العقار) دون أن تكون له بالضرورة كل صلاحيات الاستعمال أو الاستغلال الكاملة.

³ سليمي الهدي. صالح بوغرة. الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري. مجلة العلوم القانونية والسياسية. المجلد 09. العدد 03. ديسمبر 2018. ص 765.

كما هناك استثناءات واردة على قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، وفقاً لـ القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، في حالات محدودة لا تمس المبدأ العام، أهمها خروج المال العام من التخصيص وفقدانه لصفته العمومية ليصبح ملكاً خاصاً للدولة، أو إعادة تصنيفه ونقله من الأملاك العمومية إلى الأملاك الخاصة للدولة وفق إجراءات قانونية محددة، إضافة إلى بعض حالات التنازل الاستثنائي التي يجيزها القانون لتحقيق متطلبات المصلحة العامة أو الاستثمار¹.

الفرع الثاني: عدم قابلية الأملاك الوطنية للملك بالتقادم

نصت المادة الرابعة من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على مبدأ عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتقادم، حيث تشمل هذه القاعدة الأملاك الوطنية العمومية العقارية. وبموجب هذا المبدأ، لا يجوز للأفراد اكتساب ملكية لهذه الأملاك مهما طالّت مدة الحيازة، لأنها مخصصة للمنفعة العامة وتخرج من دائرة التعامل والتملك الخاص².

تعود جذور هذا المبدأ إلى ما قبل الثورة الفرنسية، حيث نشأ في البداية من اجتهادات الفقه والقضاء، قبل أن يتبناه المشرع الفرنسي لاحقاً ويكرّسه في تشريعاته. ويقوم هذا المبدأ على قاعدة عدم قابلية اكتساب

الأملاك الوطنية بالتقادم، بهدف حماية الملك العام من الضياع ومنع إفقار الدولة، إذ إن وضع اليد على العقار بدعوى اكتسابه بالتقادم يتعارض مع طبيعة الأملاك الوطنية المخصصة لتحقيق المنفعة العامة التي أنشئت من أجل³.

في هذا الإطار، تبرز أهمية إجراء الاعتراض على منح شهادة الحيازة كآلية لحماية الأملاك الوطنية من أي اعتداء محتمل. فقد منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية الاعتراض ورفض طلب شهادة الحيازة إذا كانت تمس بالأملاك الوطنية، وذلك بعد أخذ رأي مديرية أملاك الدولة.

كما يمتد هذا الدور إلى عقد الشهرة، حيث يلزم الموثق قبل تحريره بإخطار كل من مديرية أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي لإبداء الرأي، مع إمكانية الاعتراض إذا تبين أن العقد يمس بالأملاك الوطنية، بما يضمن حماية فعّالة للملك العام.

¹ بهية عفيف. الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية. مجلة تشريعات التعمير والبناء. العدد الرابع ديسمبر 2017. جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، ص 95 إلى 97.

² نفس المرجع. ص 97.

³ سليمي الهدي. صالح بوغزارة. نفس المرجع السابق. ص 766.

تتجلى أهمية قاعدة عدم جواز اكتساب الأملاك الوطنية العمومية بالتقادم في كونها تمنع أن يؤدي إهمال الإدارة أو سكوتها أو تسامحها مع وضع يد الغير دون إذن إلى زوال الصفة العمومية عن المال العام. فمجرد عدم تدخل الإدارة لا يُفقد المال العام طابعه المخصص للمنفعة العامة، وبالتالي لا يمكن اكتسابه بالتقادم أو الحيابة مهما طال مدتھا، لأن ذلك يتعارض مع الغرض الذي خُصصت له الأملاك العمومية. كما يظل للدولة حق رفع دعوى الاستحقاق ضد واضع اليد في أي وقت، حتى بعد مرور مدة طويلة¹.

تقر المادة 827 من القانون المدني الجزائري مبدأ التقادم المكسب، الذي يتيح اكتساب الملكية متى استوفت الحيابة شروطها القانونية المتمثلة في العلنية والهدوء والاستمرار وقيام نية التملك، وذلك خلال المدة التي يحددها القانون. غير أن نطاق تطبيق هذا الحكم يقتصر على الأملاك الخاصة، في حين تُستثنى منه الأملاك الوطنية العمومية التي لا تقبل التملك بالتقادم بحكم طبيعتها المرتبطة بالمنفعة العامة². وكمثال عن ذلك أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة المدنية في الملف رقم 358399 بتاريخ 2007/05/18 والمنشور في مجلة المحكمة العليا لسنة 2007 العدد 2 ص 161، مبدأً مستقرًا مفاده أن أراضي المستثمرات الفلاحية تُعد من الأملاك الوطنية غير القابلة للاكتساب بالتقادم المكسب. ويترتب عن هذا الاتجاه القضائي أن مجرد الحيابة أو وضع اليد، مهما استمرت مدته، لا يمكن أن يترتب أي أثر قانوني في اكتساب الملكية، باعتبار أن هذه الأراضي تندرج ضمن الأملاك الوطنية المخصصة للمنفعة العامة، وتخضع بالتالي لنظام الحماية الخاصة الذي يستبعد تطبيق قواعد التقادم المكسب عليها³. كما يُعرّف التأميم بأنه إجراء قانوني تتولى بموجبه الدولة نقل ملكية بعض الأموال أو المنشآت من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة بموجب نص تشريعي أو تنظيمي، بهدف تحقيق المصلحة العامة، مع إمكانية منح تعويض للمالك السابق وفقًا لما يحدده القانون. وقد أكد الاجتهاد القضائي هذا التوجه، حيث قضت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في الملف رقم 205549 بتاريخ 2001/02/28 بأن الأموال المؤممة تكتسب طابع المال العام، ولا يجوز تملكها بالتقادم المكسب، كما أن مجرد الحيابة أو البقاء فيها لا يُترتب أي حق مكتسب، وإنما يُعد مجرد رخصة لا تنشئ حق الملكية⁴.

¹ زبيدي عبد السلام، النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012 ص 18.

² المادة 827 من الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن 1975 القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

³ الملف رقم 358399 بتاريخ 2007/05/18، والمنشور في مجلة المحكمة العليا لسنة 2007 العدد 2 ص 161.

⁴ الملف رقم 205549 قرار في 2001/02/28، الغرفة العقارية، المجلة القضائية سنة 2001، العدد 2، ص 263

بذلك يتضح أن كلاً من التأمين وأراضي المستثمرات الفلاحية يعكسان مبدأً موحدًا في القضاء الجزائري، يتمثل في إخضاع بعض الأموال لنظام الأملاك الوطنية العامة، وما يترتب عن ذلك من استبعاد إمكانية اكتسابها بالتقادم حمايةً للملكية العامة وضمانًا لاستمرار تخصيصها للمنفعة العامة.

الفرع الثالث: عدم قابلية الأملاك الوطنية للحجز

يقوم مبدأ عدم جواز الحجز على الأملاك الوطنية العمومية على فكرة جوهرية مفادها أن المال العام ما دام مخصصًا لتحقيق المنفعة العامة، لا يجوز أن يكون محلًا لإجراءات التنفيذ الجبري. فإذا كان المشرع قد منع التصرف في المال العام بصورة اختيارية حفاظًا على تخصيصه للمصلحة العامة، فمن باب أولى أن يمنع بيعه جبرًا عن طريق الحجز، لأن الغاية من الحجز والتنفيذ الجبري هي بيع المال لاستيفاء حقوق الدائنين، وهو ما يتعارض مع الطبيعة القانونية للمال العام ووظيفته الأساسية¹.

فقد نصت المادة 689 من القانون المدني والمادة 4 من قانون الأملاك الوطنية على عدم جواز الحجز هذه على الأملاك، بما يضمن استمرار تخصيصها لخدمة المصلحة العامة وعدم تعطيل المرافق العمومية.

الأصل في التشريع الجزائري هو عدم جواز الحجز على أملاك الدولة والأملاك الوطنية العامة لأنها مخصصة للمنفعة العامة وتخضع لمبدأ استمرارية المرفق العام، وهو ما كرّسه كل من القانون المدني والقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

كما يؤكد قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، هذا المبدأ، مع استثناء مهم يتمثل في إمكانية الحجز على أموال المؤسسات الاقتصادية العمومية وفق المادة 636 منه، باعتبارها أموالاً ذات طابع تجاري وليست مخصصة مباشرة للمنفعة العامة. تعتبر هذه القاعدة من القواعد المتعلقة بالنظام العام، أي لكل مصلحة التمسك بها وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب على القاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه، بحيث يقع الحجز عليها جميعًا باطلا بطلانًا لتعلقه بالنظام العام².

¹ صلاحية بفضل، بلخير حبيبة، صور الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص، قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية 2018-2019، ص 50.

² نفس المرجع، ص 53.

المبحث الثاني: تحصين الملكية العقارية الخاصة وآليات حمايتها.

تقوم الحماية القانونية للأموال العقارية الخاصة في التشريع الجزائري على منظومة متكاملة تجمع بين الآليات الإدارية والرقابة العمرانية والوسائل القضائية، بهدف ضمان تثبيت الملكية وصونها من الاعتداء. فعلى المستوى الإداري، يعتمد المشرع على إجراءات التحقيق العقاري ومسح الأراضي وفقاً لأحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب نظام الشهر العقاري الذي تتولاه المحافظة العقارية عبر تسجيل الحقوق وإشهارها وإصدار دفتر العقاري، بما يمنح الملكية حجيتها القانونية. كما تُمارس رقابة عمرانية بموجب قانون التهيئة والتعمير من خلال رخص التعمير والرقابة القبلية والبعدية وأثناء التنفيذ للحد من التعديات. وهذا ما سندرسه في المطلب الأول وذلك من خلال إدراجه ضمن عنوان الصلاحيات المقررة للإدارة في مجال حماية الملكية العقارية، أما في المطلب الثاني فننتطرق وموضوع الحماية قضائياً، بحيث يكفل القانون المدني الجزائري الحماية المدنية للملكية عبر الية رفع الدعاوى كدعوى الاستحقاق أو منع التعرض أو وقف الاعمال الجديدة أو استرداد الحياة، بما يحقق توازناً بين الحماية الوقائية والقضائية ويضمن تحصين الملكية العقارية.

المطلب الأول: الصلاحيات المقررة للإدارة في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة

شهدت الجزائر منذ نهاية الثمانينيات تحولاً من النظام الاشتراكي القائم على هيمنة الدولة على النشاط الاقتصادي والعقاري إلى نظام اقتصاد السوق القائم على حرية المبادرة والاعتراف بالملكية الخاصة، وقد تجسد ذلك بصفة واضحة مع دستور سنة 1989 والإصلاحات الاقتصادية اللاحقة. وقد انعكس هذا التحول على المجال العقاري من خلال تعزيز مكانة الملكية العقارية الخاصة وتشجيع الاستثمار العقاري وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقار، الأمر الذي أدى إلى تزايد أهمية العقار باعتباره عنصراً اقتصادياً وتنموياً. وأمام هذه الأهمية، تدخل المشرع بوضع آليات قانونية وإدارية تهدف إلى حماية العقار وتنظيم إستغلاله، وذلك من خلال الإمتيازات المقررة للإدارة في سبيل تحقيق هذه الأهداف عبر مجموعة من الإجراءات والقوانين أهمها قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري... الخ، قصد الحفاظ على هذه الاملاك من التعديات والاستغلال غير المشروع، وضمان استعماله وفق متطلبات الافراد مع احترام قواعد النظام العام سواءاً تعلق الأمر بالعقار الحضري أو الفلاحي.

الفرع الأول: إجراءات التثبيت العقاري للملكية الخاصة

وتتمثل هذه الإجراءات أساساً في مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث يتم تحديد العقارات من حيث الموقع والمساحة والحدود والمالك الشرعي، وذلك وفق أحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

أولاً: المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري نظاماً تقنياً وقانونياً تهدف الدولة من خلاله إلى جرد كافة العقارات وتحديد هويتها بدقة للانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني. وتتميز هذه العملية بكونها إجراءً إجبارياً ومجانياً تشرف عليه الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتنسيق مع إدارة الحفظ العقاري، حيث يتم منح كل قطعة أرضية رقماً تعريفياً وحيداً ومخططاً بيانياً يحدد مساحتها وحدودها الجغرافية. وينبثق عن هذه العملية نوعان من الترقيم: ترقيم نهائي للمالك الحائزين على عقود مشهورة، وترقيم مؤقت لمدة زمنية محددة للحائزين الذين لا يملكون سندات كاملة، وهو ما يؤدي في النهاية إلى تأسيس السجل العقاري واستخراج دفتر العقاري الذي يعد الضمانة القانونية القصوى لحماية الملكية من أي تدخل أو اعتداء.¹

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن مسح الأراضي العام يهدف إلى تحديد وتعريف النطاق المادي للعقارات بدقة، ويشكل في الوقت ذاته الأساس المادي الذي يقوم عليه السجل العقاري، بما يضمن ضبط الأملاك العقارية وتثبيتها بصورة قانونية منظمة.

1- إجراءات تعيين الحدود:

يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن خلال عملية تعيين الحدود.

تنص المادة 05 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم: "ينبغي على البلديات أن تحدد اقاليمها. ويقوم بهذا التحديد مواطن مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تثير تحديد البلديات".²

¹ حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر، في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص 08.

² نفس المرجع، ص 37.

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المعلومة وذلك قصد توثيقها ولا يكون ذلك إلا بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية. يمكننا تلخيص هذه الإجراءات في العملية الخاصة بوضع حدود مختلف الملكيات فيما يلي:

- استدعاء الأشخاص.
- التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم.
- الاستطلاع على العقار والتعريف بحدوده.

2- التحقيق العقاري

جاء صدور القانون رقم 07-02 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، استجابةً لجملة من الإشكالات التي عرفها الواقع العقاري في الجزائر، خاصة بطء عمليات مسح الأراضي وعدم تطابق الوضعية القانونية للعقارات مع وضعيتها الفعلية، إضافة إلى انتشار العقارات غير المشهرة وغياب سندات ملكية واضحة لدى العديد من الحائزين. كما سعى المشرع من خلال هذا القانون إلى تدارك النقائص التي أفرزتها الآليات السابقة، لاسيما الصعوبات المرتبطة بعقود الشبهة وعدم فعاليتها في تطهير الملكية العقارية. ولذلك استحدث المشرع آلية التحقيق العقاري بهدف تسوية الوضعيات العقارية، وتسهيل إثبات الملكية وتسليم سندات رسمية للمالكين، بما يساهم في تحقيق الأمن والاستقرار العقاري ودعم فعالية نظام المسح العقاري والشهر العقاري¹.

وقد جاء هذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147 لتوضيح التطبيق العملي للقانون 07-02 وتنظيم إجراءات التحقيق العقاري بصورة أدق من خلال:

- كيفية إجراء التحقيق العقاري.
- مراحل التحقيق والمعاينة الميدانية.
- الجهة المختصة بالتحقيق.
- إجراءات تقديم الطلبات والاعتراضات.

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية لدى العون المحقق أو فرق التحقيق، كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق أو فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها

¹ بقعة فريد، التحقيق كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون 07-02 والمرسوم التطبيقي له، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 227.

أصحاب الملكيات، وهي مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق إجراءات إدارية تقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح الإدارية المعنية بالتسيير العقاري.

3- الإجراءات النهائية لعملية المسح:

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق وإيداعها القانوني ثم تأتي عملية الترقيم العقاري المسحية.

أ- إيداع الوثائق المسحية:

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري ومن ثم تسليم الدفتر العقاري للمالك باعتباره سنداً مثبتاً لحق الملكية في الأراضي المسوحة، يتعين إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وذلك قصد تمكينها من تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى وشهرها في السجل العقاري. ويتم هذا الإيداع إما بالنسبة لجميع أقسام البلدية محل عملية المسح، أو بالنسبة لبعض الأقسام في الحالات التي تستغرق فيها عملية المسح مدة طويلة تتجاوز سنة تقادياً لتأخر تأسيس السجل العقاري¹.

وبمجرد إستلام وثائق المسح، يتولى المحافظ العقاري فحصها من الناحيتين الشكلية والموضوعية للتحقق من سلامتها واستيفائها للشروط القانونية، غير أن النصوص التنظيمية، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا تخوله سلطة رفض إيداع الوثائق المسحية، وإنما يلتزم في حالة اكتشاف أي نقص أو خلل بإخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية قصد تدارك ذلك. وبعد الانتهاء من فحص الوثائق، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في عدة نسخ تُوجّه إلى الجهات الإدارية المعنية، لاسيما رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصالح مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة، قصد الإعلام والنشر وإضفاء العلانية على نتائج عملية المسح العقاري².

ويحتفظ المحافظ العقاري بنسخة من محضر التسليم بعد التأشير عليها من طرف مديرية الحفظ العقاري، ويتم ذلك خلال أجل لا يتجاوز ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسحية، مع بيان الأقسام والبلدية والأماكن التي شملتها عملية المسح. ويخضع هذا المحضر لإجراءات الإشهار لمدة أربعة أشهر عبر مختلف الوسائل المناسبة، قصد إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بضرورة الحضور إلى

¹ نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

² حامدي أمين، نفس المرجع السابق، ص 48.

المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لاستلام وثائقهم العقارية، أو تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم من قبل كل ذي مصلحة¹.

ب- شهادة الترقيم العقاري: عند الانتهاء من عملية المسح العقاري في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، استناداً إلى هذه الوثائق، يتم تحديد العقارات وترقيمها وفقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، حيث تخضع هذه العقارات لنظام ترقيم قد يكون مؤقتاً أو نهائياً، تبعاً للوضع. يلتزم كل مالك أو حائز بإيداع جدول لدى المحافظة العقارية تسلمه له الإدارة يتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وذلك قصد الحصول على الوثائق المثبتة لحقوقهم على العقارات المسوحة. ويرفق هذا الجدول، عند الاقتضاء، بالعقود والسندات والوثائق التي تثبت أصل الملكية وهوية المالك أو الحائز الحالي للعقار. وبناءً على ذلك، يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري فور استلامه لوثائق مسح الأراضي، ويتم هذا الترقيم مباشرة بعد التوقيع على محضر تسليم الوثائق المسحية، حيث تُحدد الحقوق المتعلقة بالعقارات محل الترقيم ونُقيد بالسجل العقاري وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها².

- الترقيم النهائي: في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، يسلم عندها الدفتر العقاري للمالك المعترف بهم سواء كان هؤلاء اشخاصاً طبيعيين أو معنوية عمومية مثل الدولة، الولاية والبلدية أو المؤسسات الأخرى³.

وفي حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به. كما ينقل المحافظ العقاري، عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم اجبارياً في السجل العقاري قيود الامتيازات الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها.

-الترقيم المؤقت: يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات حسب الأحوال، حيث يقوم بترقيم العقارات المسوحة إما مؤقتاً أو نهائياً بحسب وضعية العقار القانونية. ويكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية رسمية، لكنهم يحوزونها حيازة يمكن أن تؤدي إلى اكتساب الملكية

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 سابق الذكر.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي السابق.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التاسعة، الجزائر، 2013، ص61.

بالتقدم، وخلال هذه المدة يحق لكل ذي مصلحة تقديم اعتراضاته، فإذا لم تُسجل أي اعتراضات أو تم رفضها يصبح الترقيم نهائياً. أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيخص العقارات التي تفتقر إلى سندات إثبات كافية أو التي يتعذر على المحافظ العقاري تحديد مالكيها بصورة دقيقة، وذلك إلى غاية استكمال إجراءات إثبات الملكية وتسوية الوضعية القانونية للعقار¹.

ثانياً: الشهر العقاري والدفتر العقاري كآليتين لإثبات الملكية العقارية الخاصة

وفقاً لأحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، فإن مرحلة الشهر العقاري لا تبدأ إلا بعد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي واعتماد نتائجها رسمياً. وعليه فإن الاعلام العقاري يبدأ عملياً بعد انتهاء مسح الأراضي وإيداع وثائقه، ويتم هذا أثناء تأسيس السجل العقاري، حيث يتم إشهار الحقوق وتنشيتها قانونياً. تُفصح المادة 19 من الأمر رقم 74-75 عن مبدأ جوهرى في النظام العقاري الجزائري، يتمثل في أن جميع الحقوق العينية الواردة على عقار معين لا تُنتج آثارها القانونية في مواجهة الغير إلا من خلال شهرها في السجل العقاري، وإدراجها تبعاً لذلك في الدفتر العقاري الذي يُعد سنداً رسمياً لإثبات الملكية.

وفي الاتجاه ذاته، تؤكد المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المتعلق بالسجل العقاري أن الدفاتر العقارية التي تُحرر على أساس البطاقات العقارية المنجزة من طرف مصالح البلدية ومصالح مسح الأراضي ووفق الإجراءات التنظيمية المحددة، تشكل المرجع الوحيد لإقامة الدليل على الملكية العقارية². ومن خلال تحليل هذين النصين، يتبين أن المشرع الجزائري قد تبنى نظاماً قائماً على الحجية المطلقة للشهر العقاري، حيث منح الدفتر العقاري قوة إثباتية خاصة باعتباره سنداً رسمياً نهائياً للملكية، لا يقوم بذاته استقلالاً، وإنما يستمد مشروعيته وقوته القانونية من الإجراءات السابقة عليه، لاسيما عمليات المسح العقاري وإعداد البطاقات العقارية، التي تُعد الأساس الفني والقانوني لإعداده، بما يعكس تكامل النظام العقاري في تثبيت الحقوق وضمان استقرارها.

يعرف الاشهار العقاري بأنه نظام قانوني، له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات، وبالتالي فإن الشهر

¹ نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63-76 سابق الذكر.

² براحلية زوبر، الحجية القانونية للدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الأول، السنة مارس 2023، جامعة بن زيان عاشور الجلفة، الجزائر، ص586.

يلعب دورا مهم في اعلام الغير حول الثروة العقارية لشخص ما، بالإضافة الى انه يساهم في إتمام نقل الملكية بين الطرفين المتعاقدين.¹

تبدأ مرحلة الشهر العقاري في النظام الجزائري بعد الانتهاء من إتمام الإجراءات التقنية المتعلقة بتحديد العقارات وضبط حدودها، بعد إعداد الوثائق المسحية وإيداعها لدى المحافظة العقارية، يتم الشروع في تأسيس السجل العقاري، وهي المرحلة التي يُفَعَّل فيها نظام الشهر العقاري بصورة فعلية، حيث تُقيد الحقوق العينية وتُشهر التصرفات العقارية وتُسجل العقارات باسم أصحابها. وبذلك فإن الشهر العقاري لا يُمارس كمرحلة مستقلة عن المسح، وإنما يأتي كنتيجة مباشرة له، بهدف إضفاء الحجية القانونية على الحقوق العقارية وتثبيتها في مواجهة الغير، بما يحقق الأمن والاستقرار العقاري.

عرف الفقيه باشا عمر الدفتر العقاري على أنه "يعد بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري".²

يُسَلَّم الدفتر العقاري بعد الانتهاء من مرحلتي مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أي عندما تُستكمل إجراءات التحقيق والتسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية.

فبعد إيداع وثائق المسح وإشهار الحقوق العينية وقيد العقارات باسم أصحابها، يتولى المحافظ العقاري إعداد وتحرير الدفتر العقاري وتسليمه للمالك، باعتباره السند الرسمي الذي يثبت الملكية العقارية ويُعدّ نتيجة نهائية لعملية تطهير وتثبيت الوضعية القانونية للعقار، وفقاً لأحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

وبذلك فإن الدفتر العقاري لا يُمنح إلا بعد إتمام الشهر العقاري وتثبيت الحقوق نهائياً، مما يجعله الوثيقة الأقوى لإثبات الملكية في النظام العقاري الجزائري.

ويتم إعداد الدفتر العقاري شريطة استكمال جميع الإجراءات على مستوى المحافظة العقارية، حيث يتولى المحافظ العقاري المختص إقليمياً تحرير هذا الدفتر استناداً إلى وثائق المسح والبيانات المقيدة في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية، ويُعد هذا الإعداد بمثابة تنويع لعملية تثبيت الملكية العقارية، إذ يتضمن

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبع في 2004، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص119.

² حمدي باشا عمر، نفس المرجع سابق، ص58.

كافة المعلومات المتعلقة بالعقار من حيث المالك، الموقع، المساحة، والحقوق العينية المرتبطة به، ليُسَلَّم لاحقاً إلى صاحب الحق باعتباره سنداً رسمياً لإثبات الملكية¹.

ثالثاً: الوضعية القانونية للعقار غير الممسوح

يعتبر التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، آلية جديدة تهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري وينتهي هذا التحقيق بتسليم المعني بالأمر مقرر التقييم الذي يتم اشتهاره بالمحافظة العقارية².

تتجسد المقاربة القانونية في إثبات الملكية العقارية ضمن المناطق غير الممسوحة في إطار نظام "الشهر الشخصي" الانتقالي، حيث يظل العقار بمنأى عن حجية الدفتر العقاري المطلقة، ويخضع بدلاً من ذلك لمنظومة إثبات مركبة تعتمد على القوة الثبوتية للسندات والحيازة المادية، تستند القاعدة الإثباتية في هذه المناطق إلى مبدأ استمرارية العقود المشهورة، حيث تظل العقود التوثيقية من (بيع، هبة، أو قسمة) والمشهورة لدى المحافظات العقارية قبل أو بعد عام 1970، هي السند القانوني الأقوى في مواجهة الغير، ويتم تحليل هذه السندات باعتبارها ناقلة للملكية لا منشئة لها في غياب المسح، مما يجعلها تخضع لرقابة المحافظ العقاري عند كل تصرف لاحق للتأكد من "سلسلة الأنصبه" وعدم وجود تعارض مع سجلات الإيداع.

وفي غياب السندات الرسمية، يبرز نظام التحقيق العقاري كآلية قانونية تطهيرية أقرها المشرع بموجب القانون رقم 02-07، وهي وسيلة تسمح بمعاينة حق الملكية بناءً على واقعة الحيازة الهادئة والمستمرة والمستقرة. وتوصف هذه الطريقة بأنها "إجراء إداري ذو أثر قضائي"، حيث يتوج التحقيق بإصدار سند ملكية مشهر يحل محل الدفتر العقاري بصفة استثنائية، بهدف تثبيت الحقوق العينية وحمايتها من التعدي في انتظار شمول المنطقة بعملية المسح العام³.

¹ تخصص قانون أعمال، القسم الحقوق، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2025/2024، ص 60.

² جديلي نوال، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 02/07، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، العدد 02، 2017-2019، ص 02.

³ يتجلى توجه المشرع الجزائري نحو تكريس آلية التحقيق العقاري كبديل عن عقود الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي الصادر عن المحكمة العليا الجزائية، لاسيما القرار الصادر في ملف رقم 1009246 بتاريخ 13-10-2016، الذي أكدت فيه المحكمة أن تحرير عقود الشهرة بعد دخول القانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري حيز النفاذ يُعد مخالفاً للقانون، باعتبار أن المشرع استبدل هذه الآلية بنظام التحقيق العقاري لتسوية وإثبات الملكية العقارية، مع الإبقاء فقط على الملفات التي أودعت قبل صدور القانون المذكور. ويُبرز هذا القرار حرص القضاء على تكريس الأمن العقاري وتوحيد آليات إثبات الملكية وفق الإطار القانوني الجديد المرجع القانوني: المرسوم 352/83 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، قانون رقم 02/07 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

كما ننوه الى انه ما زال العمل بعقود الشهرة قائماً في الجزائر لكن بشكل محدود ومؤقت وبصفة انتقالية، بالرغم من تعميم عملية المسح العقاري (cadastre) والتوجه نحو التطهير العقاري والتسجيل في المحافظة العقارية، أصبح الهدف هو الاستغناء تدريجياً عن وسائل الإثبات غير الرسمية كعقد الشهرة، إذ أنها لم تُلغ رسمياً، لكنها أصبحت أداة انتقالية تُستعمل فقط لسد الفراغات العقارية إلى حين إتمام عملية المسح والتطهير العقاري.

الفرع الثاني: إجراءات الحماية والرقابة الإدارية

تعتبر إجراءات الحماية والرقابة الإدارية في المجال العقاري والعمراني من أهم الأدوات التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير في سبيل المحافظة على الملكية العقارية الخاصة من كل تعد أو استعمال غير مشروع، وذلك في إطار الصلاحيات المخولة للإدارة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري 90-25، ويُستفاد في هذا الإطار القانوني أن الرقابة الإدارية لا تُمارس في مرحلة واحدة، بل تتدرج إلى ثلاث صور مترابطة تكشف عن منطق وقائي وردعي في آن واحد.

أولاً: دور أدوات التهيئة والتعمير في ضبط العقار الحضري

أورد المشرع جملة من الضوابط والوسائل للمحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، ووضع حد للاعتداءات الواقعة على المحيط الحضري، التي تهدف إلى إيجاد حلول نهائية لظاهرة الاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، كما منح للإدارة الحق في مراقبة كيفية استعمال الأراضي العمرانية، وكذا الحق في التصرف في حالة معاينة المخالفات، والذي يتمثل في أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية، وكذا تنظيم الرخص المسبقة المتعلقة باستغلال هذه الأراضي، عن طريق أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية¹.

والتي تهدف إلى إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، تتشكل أدوات التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، باعتبارهما يشكلان الإطار القانوني الذي تعتمد عليه الإدارة في تنظيم التعمير ومراقبة العقارات.

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 107.

وقد نص على ذلك القانون رقم 90-29، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 08 جانفي 1991، الذي يحدد كفايات إعداده والمصادقة عليه، وقد عرفه المشرع في المادة 16 من القانون 90-29 " بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة لتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".¹

ووفقاً لهذا التعريف، فإنه يحدد التخصيص العام للأراضي على مستوى كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية، حيث يقسم إقليمها إلى أربع قطاعات تتمثل في القطاعات المعمّرة، والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير القابلة للتعمير. كما يحدد مواقع المباني السكنية، وتركز المصالح والنشاطات، وطبيعة مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، إضافة إلى مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية الواجب حمايتها.²

وقد تناول المشرع هذه العناصر التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة وترك أمر تحديدها بالتفصيل للتنظيم بحسب الوثائق التي ترد فيها. ويلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق القابلة للتعمير وفق متطلبات النسيج العمراني فحسب، بل تمتد أيضاً إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها والمحافظة عليها. وتبرز أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في كونه الوثيقة المرجعية الأساسية لجميع أعمال التدخل في العقار، إذ يصبح بعد المصادقة عليه ملزماً لكافة الهيئات والجهات الموجودة داخل إقليم البلدية، بحسب الجهة المختصة بإعداده أو تعديله.³

2- مخطط شغل الأراضي (POS)

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير، ويعتبر الأداة التفصيلية للتعمير، إذ يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، ويتم من خلاله تحديد قواعد استعمال الأراضي وضبط حقوق البناء.

¹ القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 52.

² غواص حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2011/2012، ص 161.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم.

كيفية البناء في إطار احترام القواعد التي يضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقد نص عليه القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم¹.

ويُعرف مخطط شغل الأراضي بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استعمال الأراضي والبناء عليها وفق الإطار التوجيهي الذي يضعه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويشمل في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة.

وعلى هذا الأساس، يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة مفصلة الشكل الحضري، وكذا حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقاً للمادة 19 وما يليها من القانون 90-29². كما يحدد الكميات القصوى والدنيا للبناء المسموح به، والمعبّر عنها بالمتر المربع من المساحة المبنية أو المتر المكعب من الأحجام، إضافة إلى أنماط البناء المسموح بها واستعمالها، والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، والمساحات العمومية والخضراء، ومواقع المنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وتخطيطات وخصائص طرق المرور³.

كما يبين الإرتفاقات المحتملة التي يتعين إبعادها أو تعديلها أو إنشاؤها، وكذا الأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع أو المناطق الواجب حمايتها أو تحديدها أو إصلاحها، بالإضافة إلى تحديد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ثانياً: الإجراءات المتعلقة بالرخص في مجال العقار الحضري

تُساهم هذه الإجراءات المتعلقة بالرخص في المجال العقاري الحضري في الحد من التعدي من خلال فرض رقابة إدارية مسبقة ومستمرة، ويُعدّ تنظيم الرخص من أهم وسائل الحماية الإدارية للعقار، حيث تمكّن الإدارة من فرض رقابة قبلية وبعديّة على مختلف مراحل التي يمر بها البناء مع تبيان كيفية الاستغلال المشروع بما يضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير والحفاظ على النظام العمراني، يتم ذلك من خلال ربط منح الرخص المسبقة (كرخصة البناء والتجزئة والهدم.... الخ) بأدوات التوجيه العمراني، حيث تُلزم الإدارة بدراسة طلبات الرخص في ضوء ما تحدده هذه الوسائل. فلا تُمنح الرخصة إلا إذا كان المشروع مطابقاً للتوجيهات العمرانية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² مرابط هاني، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون البيئة والتعمير، قسم الحقوق، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دورة جوان 2018 ص 29.

³ يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 91-178 النص الإجرائي الأساسي الذي ينظم "مخطط شغل الأراضي (POS)"، وهو الأداة التي تحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء.

المحددة، مثل طبيعة الإستعمال، ونسب البناء، والعلو، والإرتفاعات، والمساحات المخصصة للمرافق العامة وبذلك تتحقق رقابة مسبقة تضمن تنظيم إستغلال الأراضي العمرانية ومنع البناء الفوضوي.

1- رخصة التعمير : le certificat d'urbanisme

تسلم بناء على التماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة ان وجدت، ومخطط الأرض الى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع. وهي تحدد حقوق المالك في البناء والإرتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها وذلك عن طريق نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة او حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة فيمكنه ان يتقدم بطعن سلمي او يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.¹

2- رخصة البناء : Permis de Construire

رخصة البناء هي " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء". وتُعد في التشريع العمراني الجزائري قرارًا إداريًا تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونًا، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في حدود إختصاصه، وذلك وفقًا لما نصت عليه المواد 40 و 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،² كما ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي لا يجوز لأي شخص تشييد بناء دون الحصول على ترخيص إداري مسبق ومكتوب، تحت طائلة عدم شرعية البناء.³

تُعد رخصة البناء قرارًا إداريًا تصدره سلطة مختصة بشكل مسبق على إنجاز الأشغال،⁴ ويُشترط للحصول عليها تقديم طلب مرفق بالوثائق القانونية والتقنية اللازمة، ليخضع بعدها للدراسة من طرف الإدارة قبل منح الترخيص. ويترتب عن إنجاز أي بناء دون رخصة اعتبار ذلك مخالفة قانونية، مما يخول للإدارة اتخاذ تدابير ردعية كالهدم، في إطار احترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية الملكية العقارية الخاصة. كما يُطبق في هذا الإطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص108.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها سابق الذكر.

³ القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سابق الذكر.

⁴ Dr. Roukia BOUADAM. GHIAT. LES PROCEDURES D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DES ACTES D'URBANISME. Institut de Gestion des Techniques Urbaines « IGTU » Université Constantine 3 Salah Boubnider، p14.

الذي يهدف إلى تسوية البناءات غير المطابقة والحد من البناء غير المشروع من خلال آليات قانونية رقابية وردعية.

وللتوضيح أكثر نذكر مثلاً منع التعدي على ملكية الجار عبر فرض احترام الحدود القانونية والإرتفاقات (كمنع فتح نوافذ مطلة بشكل مخالف أو تجاوز المسافة القانونية).

3- رخصة الهدم: Permis de Démolir

تنص المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن كل هدم كلي أو جزئي للبناء يخضع لرخصة هدم، خاصة في المناطق المحددة قانوناً أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. وتصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري عن سلطة مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقاً للمادة 53 من نفس القانون، ويجب أن تكون مكتوبة ومسببة، وإلا تعرضت لعيب مخالفة القانون أو عيب الشكل والإجراءات.

ويُقَدَّم طلب رخصة الهدم لدى البلدية المختصة من طرف المالك أو من ينوب عنه أو الهيئة العمومية المالكة للبناء، مرفقاً بالملف المطلوب حسب الحالة، وفق ما نصت عليه المادتان 53 و57 من القانون ذاته، وتهدف هذه الإجراءات إلى ضبط عمليات الهدم وضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية المحيط العمراني.

ينحصر نطاق تطبيق رخصة الهدم، حسب المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في كل عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية، حيث يشترط الحصول المسبق على ترخيص إداري قبل الشروع في الهدم. ويُطبق هذا الإجراء بصفة خاصة عندما تكون البناية واقعة ضمن موقع مصنف أو في طريق التصنيف كتراث تاريخي أو معماري أو سياحي أو ثقافي أو طبيعي، أو عندما تشكل البناية الأصلية سنداً إنشائياً لبنانيات مجاورة، ويهدف هذا التنظيم إلى حماية المعالم ذات القيمة وحماية استقرار المحيط العمراني¹.

4- رخصة التجزئة: Permis de lotir

رخصة التجزئة هي ترخيص إداري يُشترط لكل عملية تقسيم عقار إلى قطعتين أو أكثر، مهما كان موقعه وذلك بهدف إنشاء مبانٍ، وفقاً للمادة 27.

إذن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تصدر بقرار من السلطة المختصة، تسمح لمالك عقار بتقسيم ملكيته إلى قطعتين أو أكثر، مهما كان موقعها، بهدف تهيئتها للبناء. ويُقَدَّم طلب الحصول عليها من طرف المالك أو من يمثله قانوناً، ويتم دراسته من قبل الإدارة المختصة وفق قواعد التعمير المعمول بها.

¹ المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 سابق الذكر.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سابق الذكر.

يتعين على كل من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يتقدم بطلب يقدمه المالك أو موكله، قصد تجزئة الأرض العارية إلى قطعتين أو أكثر بهدف تهيئة البناء. ويُحال الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مرفقاً بملف يتضمن دفتر شروط يحدد مختلف أشكال التجهيز والطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، إضافة إلى شروط التنازل عن القطع الأرضية، والمواصفات التعميرية والهندسية والمعمارية الواجب توفرها في البناية المزمع إنجازها.¹

يتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة من طرف المصالح المختصة المكلفة بالتعمير والبناء، حيث تتولى التأكد من مدى مطابقة المشروع وتوافقه مع أحكام أدوات التعمير، وخاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويتضمن الملف تصاميم توضيحية تبين موقع القطعة الأرضية محل التجزئة تسمح بتحديد حدودها ومساحتها وخصائصها التقنية والظاهرية، كما يتم عند الاقتضاء، استشارة الإدارات الأخرى المعنية بالمشروع.

كما يُرفق الملف بذاكرة تُبين مدى تأثير مشروع التجزئة على البيئة، واحتمال انعكاسه على الملكيات المجاورة. ويُشترط قانوناً شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية لتصبح نافذة.

كما تنص المادة 03 من القانون 15-08 على منع إنشاء أي تجزئة دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة، في حين تؤكد المادة 04 منه منع البناء داخل التجزئات غير المنتهية أشغال التهيئة بها أو غير المطابقة لمواصفات أدوات التعمير.²

5- شهادة المطابقة: Certificat de morcellement

هي وثيقة إدارية تُسلم بعد انتهاء أشغال البناء، تثبت أن الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء ولأحكام التهيئة والتعمير.³

تُنح هذه الشهادة بعد انتهاء أشغال البناء، إثر إشعار الإدارة المختصة، للتأكد من مطابقة الإنجاز لأحكام الرخصة وفقاً للمادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وتُعد هذه الشهادة أداة رقابية للتحقق من احترام قواعد التعمير، حيث يجوز للإدارة في حالة عدم المطابقة إلزام المعني بتصحيح الأشغال أو الأمر بالهدم

¹ المادتان 57 و 58 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

³ Dr. Roukia BOUADAM, Ibid, P23.

إذا كانت المخالفة جسيمة وغير قابلة للتسوية،¹ تُعدّ شهادة المطابقة وسيلة رقابية تهدف إلى التحقق من مدى إحترام المستفيد لأحكام رخصة البناء وقواعد التعمير المعمول بها. وفي حالة رفض الإدارة منح هذه الشهادة بعد إنتهاء أشغال البناء، يجوز لها إلزام المخالف بتصحيح الأشغال وفق الرخصة الممنوحة، أو الأمر بالهدم إذا كانت المخالفات جسيمة وتمس قواعد العمران بشكل لا يمكن تداركه أو إصلاحه.

6- شهادة التقسيم: Le certificat de morcellement

تُعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية إلزامية في إطار تنظيم عمليات البناء، إذ تُخوّل للمستفيد منها القيام بتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. وقد أشارت إليها المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بينما أوضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعتها، باعتبارها وثيقة إدارية تُسلّم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، عند رغبته في تقسيم ملكيته العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر.²

وتجدر الإشارة إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، حيث تُعدّ هذه الأخيرة ضرورية في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر غير مبنية، بينما تُشترط شهادة التقسيم في حالة تقسيم العقارات المبنية دون المساس بالأراضي غير المبنية.

وبموجب هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المرتبطة بالعقار، إذ تقتصر آثارها على إعادة تنظيم الملكية المبنية دون المساس بطبيعة حقوق التعمير. كما يشترط القانون شهر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية حتى تصبح نافذة وذات حجية قانونية تجاه الغير.

أ- إجراءات الإدارة عند مخالفة احكام التهيئة والتعمير:

تُعابن المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير بموجب محاضر تُحرّر من طرف أعوان مؤهلين ومحلفين، وذلك وفقاً لأحكام المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

يتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارسها كل من البلدية، ومديرية التهيئة والعمران، وشرطة العمران، سواء أثناء إنجاز أشغال البناء أو بعد الإنتهاء منها، وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تُجسّد في محاضر رسمية تُثبت المخالفات.³

¹ تنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء أو التهيئة عند الاقتضاء، إشعار الإدارة المختصة قصد طلب شهادة المطابقة، وذلك للتحقق من مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء والقوانين التنظيمية المعمول بها .

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 111.

³ حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 113.

ب- المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية:

تتمثل المخالفات في هذا المجال، وفق التشريع الجزائري، في تشييد بنايات دون رخصة بناء، أو إنجاز أشغال غير مطابقة لمواصفات الرخصة المسلمة، أو الإخلال بالإجراءات التصريحية كعدم التصريح بانطلاق الأشغال أو بانتهائها. وقد نظمها المشرع بدايةً بموجب المرسوم التشريعي 94-07 (قبل إلغاء بعض أحكامه)¹ ثم أعاد تأطيرها ضمن نصوص تنظيمية لاحقة، لاسيما المرسوم التنفيذي 55-06 المتعلق بالتصريحات، وكذا المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير².

ج- شرطة ضبط التعمير:

تُعد شرطة ضبط التعمير آلية قانونية تمارسها الإدارة بهدف السهر على احترام قواعد التهيئة والتعمير، من خلال مراقبة إستغلال الأراضي والبناء، والتدخل عند معاينة المخالفات. وتشمل صلاحياتها تحرير محاضر، إصدار أوامر بتوقيف الأشغال، توجيه إغارات، واتخاذ تدابير ردعية كالهدم أو المطابقة، وذلك في إطار حماية النظام العمراني والملكية العقارية.

د- جهاز شرطة التعمير:

يتكون جهاز شرطة التعمير من مجموعة من الهيئات والأعوان المؤهلين قانونًا، وعلى رأسهم أعوان البلدية، مصالح التهيئة العمران، والهيئات التقنية المختصة، إضافة إلى الأعوان المحلفين المخولين بتحرير محاضر المخالفات، ويعمل هذا الجهاز في إطار رقابة ميدانية مستمرة، قبل وأثناء وبعد إنجاز الأشغال، لضمان احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير.

وعليه تستند رقابة التعمير في التشريع الجزائري إلى منظومة قانونية متكاملة، حيث يضع القانون 90-29 الإطار العام لمراقبة المخالفات من خلال المواد 73 و75، ويحدد المرسوم 94-07 الأعوان المؤهلين لمعاينتها من خلال المادة 50، بينما يلزم المرسوم 55-06 بالتصريح بمراحل الأشغال، ويتولى المرسوم 15-19 تنظيم رخص التعمير ومتابعة تنفيذها، وتهدف هذه المنظومة إلى ضبط استغلال العقار وحماية الملكية الخاصة من مختلف أشكال التعدي.

ثالثًا: دور أدوات التهيئة والتعمير في ضبط العقار الفلاحي

¹ المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تم إلغاء بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004.

² المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للمبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06.

عرفت الأراضي الفلاحية ضغوطاً متزايدة نتيجة ارتفاع الطلب عليها لتلبية حاجيات التعمير، وهو ما يرجع أساساً إلى الضغط الديموغرافي المتنامي، وقد دفع ذلك الإدارة إلى إرساء نظام رقابي صارم يهدف إلى ضبط تحويل الأراضي الفلاحية واستعمالها في غير وجهتها الأصلية، لاسيما فيما يتعلق بالبناء عليها أو تغيير طابعها الفلاحي، وذلك من خلال اعتماد جملة من الآليات والأدوات القانونية التي تنظمها النصوص المتعلقة بالعقار الفلاحي.

طبقاً لنص المادتين 36 و37 من قانون التوجيه العقاري، يعتمد المشرع على طبيعة التربة كمعيار أساسي في عملية تحويل الأراضي الفلاحية، حيث يقيد تحويل الأراضي الخصبة والخصبة جداً إلى أراضٍ قابلة للتعمير، حمايةً لقدراتها الإنتاجية وضماناً لاستمرار نشاطها الفلاحي¹. المادتان من قانون التوجيه العقاري الجزائري 90-25 المعدل والمتمم تدرجان ضمن الإطار القانوني الصارم لحماية الأراضي الفلاحية وتحديداً في القسم المتعلق بـ "تحويل وجهة الأراضي الفلاحية"².

و تتطلب عملية تحويل الأراضي الفلاحية استصدار نص تشريعي يحدد بدقة القطعة المعنية، ويبين القيود المالية والتقنية المرتبطة بعملية التحويل، إضافة إلى تحديد التعويض الناتج عن نقص القيمة، على أن تُترك للتنظيم مسألة تحديد الإجراءات العملية الخاصة بعملية التحويل، نصت المادة 14 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي على منع كل استعمال غير فلاحي للأراضي المصنفة كأراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، كما أكدت المادة 15 من نفس القانون أنه، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري لا يمكن إلغاء صفة الأراضي الفلاحية إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، وهو ما يعكس تشديد المشرع في حماية هذا النوع من العقار³.

كما نصت المادة 55 من القانون 90-25 على ضرورة عدم إلحاق أي ضرر بقدرة الأراضي الفلاحية على الإستثمار عند إجراء المعاملات العقارية، مع منع أي تصرف يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية أو تحويلها

¹ إسماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسية العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999، ص140.

² قنوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص، الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر سنة 2004، ص 14.

³ نصت المادة 15 من نفس القانون على أنه "دون الإخلال بالأحكام المتعمقة بتحويل الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة المنصوص عليه في المادة 36 من قانون 90/25، لا يمكن إلغاء الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"

عنها، إلا في الحالات التي يجيزها قانون التهيئة والتعمير، بما يكرّس مبدأ حماية الطابع الفلاحي للأراضي¹. تمتلك الإدارة مجموعة من الوسائل والأدوات القانونية التي تخوّل لها التدخل لحماية الطابع الفلاحي للأراضي ومنع أي انتهاك له، ويتجلى ذلك فيما يلي:

1- تنظيم الرخص المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها

تخضع عمليات تحويل واستغلال الأراضي الفلاحية لجملة من الرخص والإجراءات القانونية التي تهدف إلى حماية الطابع الفلاحي للأراضي، ومن أهمها رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية. حيث يتم تقسيم الأراضي الفلاحية في إطار احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. وقد نصت المادة 02 منه على ضرورة أن تتم كل عملية تجزئة داخل حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما يمنع أي تعامل ناقل للملكية إذا كانت المساحة أقل من الحد الأدنى المحدد قانوناً، سواء كان ذلك بمقابل أو بدونه، ويُعد ذلك باطلاً بقوة القانون.

أما من حيث الإجراءات، فإنه يتعين على الموثق المكلف بتحرير العقد الرسمي للمعاملة العقارية أن يقوم بإرسال الوثائق المطلوبة إلى المصالح الفلاحية المختصة على مستوى الولاية التي تقع بها الأرض، وذلك عن طريق رسالة موصى عليها، قصد دراسة مدى مطابقة العملية للقانون². ويتم التحقيق في الطلب ودراسته من طرف الإدارة المختصة، على أن يتم الرد عليه بالقبول أو الرفض وذلك طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490³.

2- أدوات التدخل في حالة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية

تمتلك الإدارة مجموعة من الآليات القانونية التي تمكّنها من التدخل عند محاولة تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الأصلية، وذلك بهدف حماية الطابع الفلاحي وضمان الاستغلال العقلاني للأراضي. وتتمثل هذه الأدوات أساساً في نظام الرخص والرقابة الإدارية، حيث يُخضع أي تصرف أو معاملة تتعلق بالأراضي الفلاحية لإجراءات قانونية مسبقة، من بينها رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية التي تراعي حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية، مع منع أي تجزئة أو نقل ملكية يتعارض مع القواعد المحددة قانوناً.

¹ قدوج بشير، نفس المرجع السابق، ص 16.

² إسماعين شامة، نفس المرجع، ص 188.

³ سليمة جدي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007، ص 47.

وبالنظر إلى تفاقم ظاهرة تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الأصلية خلال السنوات الأخيرة، ورغم وجود ترسانة قانونية ونصوص تنظيمية تهدف إلى حمايتها، فقد تم إصدار التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 مارس 1995، التي دعت جميع الجهات المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري للنصوص القانونية الخاصة بحماية الأراضي الفلاحية وتفعيلها ميدانياً.

كما جاء القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ليعزز هذا الإطار الحمائي من خلال إرساء آليات جديدة لتنظيم وتوجيه استغلال العقار الفلاحي والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، سواء كانت تابعة للأُملاك الخاصة للدولة أو للملكية الخاصة، بما يضمن الحفاظ على طابعها الفلاحي والحد من أي تحويل غير مشروع لها.¹ وهذا ما نصّت عليه المادة 07 من نفس القانون، من خلال اعتماد آليات تنظيمية تتمثل في مخططات التوجيه الفلاحي، ومخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية، إضافة إلى أدوات تأطير العقار الفلاحي.

كما أكدت المادة 21 على منع إجراء أي تصرف في الأراضي الفلاحية إلا بعد استكمال إجراءات التسجيل ضمن الأدوات المنصوص عليها في المادة 13 من نفس القانون. وتتمثل هذه الإجراءات في إنشاء سجل خاص يهدف إلى التعرف على العقار الفلاحي وضبط خصائصه، من خلال إعداد فهرس يحدد قدرات الأُملاك العقارية الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، ويُعتمد عليه كأساس لتدخل الدولة في تنظيم هذا القطاع.

¹ أنظر المادة 12 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

3- الاستصلاح كآلية لحماية العقار الفلاحي:

يمكن اعتبار الاستصلاح آلية فعّالة لحماية العقار الفلاحي من التعدي متى نُظر إليه في إطاره القانوني والتنظيمي، إذ لا يقتصر دوره على تهيئة الأرض وإستغلالها، بل يمتد ليُضفي عليها وضعية قانونية واقتصادية واضحة تُسهم في تحصينها من الاعتداءات.

ومن جهة أخرى يؤدي الاستصلاح إلى إحياء الأرض واستغلالها فعلياً، مما يُنهي حالة الإهمال التي تُعدّ من أهم أسباب التعدي ووضع اليد غير المشروع، إذ إن الأرض المستغلة تكون أكثر حماية من الأرض المهملة. ومن جهة ثانية، يرتبط الاستصلاح عادةً بإجراءات قانونية وتنظيمية، كمنح الإمتياز أو عقود الاستغلال، وهو ما يسمح بتحديد صاحب الحق بدقة، وبالتالي تقليص النزاعات وتوضيح المراكز القانونية. عرف المشرع الاستصلاح في المادة 08 من القانون 18/83 المؤرخ 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، بأنه كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال لذا يعد الاستصلاح سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري ويمكن ان تنصب هذه الاعمال على اشغال تعبئة المياه والتهئية وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسه والمحافظة على التربة قصد اخصابها وزرعها وكذلك انجاز السكن المخصص للمزارع وعائلته وبنيات الاستغلال الزراعي.¹ إضافة إلى ذلك، فإن استثمار الأرض واستغلالها اقتصادياً يجعل الاعتداء عليها أقل جدوى، ويُسهم في الحدّ من التعديات وردعها.

وتكمن أهمية هذه الحماية في أن المحافظة على الأراضي الفلاحية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتحقيق الأمن الغذائي القومي المستدام. كما يستوجب ذلك دراسة الهياكل والهيئات المكلفة بهذه الحماية، للوقوف في مرحلة لاحقة على مدى فعاليتها ونجاعتها في تطبيق القوانين المقررة. وعليه فإن الإستصلاح يحمي العقار الفلاحي من التعدي لأنه من جهة يضبطه قانونياً ويحدد صاحب الحق فيه، ومن جهة أخرى يجعله أصلاً إقتصادياً منتجاً، مما يقلل من فرص الإعتداء عليه ويعزز إستقراره.²

المطلب 2: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

أقر القانون المدني الجزائري الحماية المدنية للملكية العقارية من خلال تنظيمه للحقوق العينية العقارية في عدة مواد، لاسيما المواد 674 و844 و867 و882، حيث يُقصد بالحق العيني العقاري السلطة القانونية التي تخول لصاحبها السيطرة المباشرة على العقار والاحتجاج بحقه في مواجهة الغير. ولحماية

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص52.

² خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص تهيئة وتعمير، مطبوعة بيداغوجية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، سنة 2021-2022، ص123.

هذه الحقوق من أي إعتداء، أقر المشرع مجموعة من الدعاوى، لتحقيق وضمان وإستقرار التنظيم العمراني وإحترام النظام العام للبلاد.¹

لهذا تُعدّ الحماية القضائية للأموال العقارية من أهم الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري لضمان صيانة حق الملكية الخاصة وحفظها من أشكال التعدي، حيث يتكفل القضاء بتوفير وسائل قانونية فعّالة تمكن المالك من الدفاع عن حقه واسترجاع مركزه القانوني عند المساس به. وتتمثل هذه الطرق أساسًا في الدعاوى العقارية، المعتمدة وأهمها دعوى الإستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى إسترداد الحيازة، والتي تهدف إلى وضع حد لكل صور الإعتداء غير مشروع سواء تعلق بالملكية أو الحيازة. كما تقوم هذه التدابير على مبدأ الردع وتعويض المتضرر، بما يضمن إستقرار المعاملات العقارية وتعزيز الأمن القانوني لملكية الافراد.

يمكن تعريف الدعوى بأنها الحق في اللجوء إلى القضاء للحصول على الحماية القضائية وتطبيق أحكام القانون على حالة قانونية معينة، بما يمنح المدعي حماية قضائية مقررّة قانونًا في مواجهة المدعي عليه، ويجسد بذلك حق الشخص في مطالبة الغير بإلزامه باحترام الحق محل النزاع.²

دعوى الملكية هي دعوى قضائية تهدف إلى حماية حق عيني عقاري، ويستند فيها المدعي إلى إثبات ملكيته للعقار. وتقوم هذه الدعوى على المطالبة بحماية الحق العيني ذاته، سواء كان ذلك بطلب استرجاع العقار أو منع أي اعتداء عليه، وهي ترتبط مباشرة بموضوع الحق العقاري ووجوده القانوني.³

وتخضع الدعوى العقارية لجملة من الشروط الموضوعية والشكلية، فمن الناحية الموضوعية يشترط وجود حق أو مركز قانوني محمي، وتوافر الصفة والمصلحة والاهلية⁴، وأن يكون الحق محل اعتداء أو نزاع. أما من الناحية الشكلية، فتُرفع الدعوى بعريضة افتتاحية أمام الجهة القضائية المختصة وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يشترط في بعض الدعاوى العقارية شهرها بالمحافظة العقارية، خاصة الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، وذلك طبقًا لأحكام التشريع العقاري، بهدف إعلام الغير بالنزاع وتحقيق استقرار المعاملات العقارية.⁵

¹ الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975.

² يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الدعوى القضائية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2009 ص07.

³ سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء 01، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 52.

⁴ المادة 13 و64 و65 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

⁵ المادة 17 الفقرة 3 من قانون رقم 08-09 سابق الذكر.

فحق الملكية هو اهم الحقوق العينية الأصلية ويعد الاوسع نطاقا بحيث يخول لصاحبه كافة السلطات المتصورة على الشيء حيث يكون له استعماله واستغلاله والتصرف فيه.¹

وتكتسي هذه الدعاوى أهمية كبيرة باعتبارها وسيلة فعالة للحد من التعدي على الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية. كما يعد أخطر أثر إجرائي هو عدم شهر العريضة في بعض الدعاوى العقارية مما يؤدي مباشرة إلى رفض الدعوى شكلاً قبل حتى مناقشة موضوع الملكية وذلك عندما يكون موضوعها المطالبة بحق عيني أو إلغاء تصرف قانوني مشهر، يعني عندما يتعلق النزاع بعقار مشهر (له دفتر عقاري أو سند ملكية مشهر) .

ومنه نقول بأن الدعاوى العقارية قد تكون إما دعوى حق أي دعوى ملكية، أو دعوى حيازة مع مراعاة قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، وبالتالي سوف نتطرق الى دعاوى التي تندرج ضمن دعوى الملكية أي دعوى الإستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ثم نتطرق الى دعوى إسترداد الحيازة.

الفرع الأول: دعوى الاستحقاق

تعرف بأنها دعوى يباشرها المالك للمطالبة بالحماية القانونية لحقه العيني على الشيء في مواجهة الغير الذي يضع يده عليه دون وجه حق. وهي دعوى يرفعها المالك استناداً إلى ملكيته، ويكون محلها المطالبة بإسترداد الشيء سواء كان عقاراً أو منقولاً، بهدف حماية حق الملكية وإثباته أمام القضاء.² ترفع هذه الدعوى في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، حيث يتقدم بدعوى أمام القضاء يطالب فيها بإثبات ملكيته للعقار. وتهدف هذه الدعوى إلى حماية حق الملكية فقط، لذلك تقتصر على الدعاوى العينية التي يُطلب فيها تثبيت الملك.

وتخرج من نطاق دعوى الإستحقاق الدعاوى العينية التي يُطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، مثل حق الانتفاع وحق الارتفاق، لأنها لا تتعلق بإثبات الملكية بل بإقرار حقوق عينية أخرى.³ إذا تمسك الغير بحق عيني على عقار المالك، جاز لهذا الأخير أن يرفع دعوى إنكار الحق العيني في مواجهته. كما تخرج من نطاق دعوى الاستحقاق دعوى إسترداد الحيازة، لأنها تهدف إلى حماية الحيازة لا

¹ محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية الجزء الأول حق الملكية، كلية الحقوق، جامعتي الإسكندرية وبيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2006، ص 08.

² بن موسى عبد المجيد، آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 02، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، السنة 2021، ص 202.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، ط 3، لبنان، بيروت، منشورات الكمية الحقوقية، 2000، ص 593.

الملكية، إضافة إلى الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه، مثل دعوى فسخ البيع ودعوى الرجوع في الهبة.

وترفع دعوى الإستحقاق من طرف المالك عندما يخرج العقار من حيازته إلى حيازة شخص آخر، ويطلب إسترجاع ملكيته. وتتميز دعوى الإستحقاق بأنها لا تسقط بالتقادم، ولا يفقد المالك ملكيته بمجرد عدم الإستعمال.¹

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 87.

وتثبت دعوى الإستحقاق إما بوجود دفتر عقاري بعد عملية المسح وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية، وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، كعقود الشهرة، الأحكام القضائية، وجود محرر عرفي اكتسب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01، وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد 1971/01/01 يترتب على رفع الدعوى العقارية مجموعة من الآثار القانونية تهدف إلى حماية الحق المتنازع عليه وضمان إستقرار المعاملات العقارية، ومن أهمها:

- حماية الحق العيني العقاري من أي إعتداء أو تصرف غير مشروع .
- وقف التعدي الواقع على العقار أو منع استمراره .
- استرجاع العقار لصاحبه الشرعي في حالة دعوى الإستحقاق .
- إثبات أو نفي الحق العيني محل النزاع بحكم قضائي .
- شهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية، مما يؤدي إلى إعلام الغير بوجود نزاع على العقار .
- إصدار أحكام بالطرد أو الهدم أو التعويض عند ثبوت الإعتداء .
- تعليق بعض التصرفات العقارية المرتبطة بالعقار المتنازع عليه إلى حين الفصل في الدعوى .
- تكريس حجية الأحكام القضائية وإستقرار الملكية العقارية بعد صدور الحكم النهائي.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

ويقصد بالتعرض كل عمل مادي أو قانوني من شأنه تعكير صفو الحياة أو عرقلة ممارسة الحق على العقار، ولو لم يترتب عنه ضرر فعلي. وقد يكون التعرض ماديًا، كالتعدي على الأرض أو إحداث حفر أو قطع الأشجار أو سلب العقار، كما قد يكون قانونيًا من خلال القيام بتصرفات أو إجراءات تنطوي على إنكار حق المالك أو الحائز وتمهد لنشوء نزاع قضائي. ويشترط في التعرض القانوني أن يكون واضحًا وجديًا، فلا يكفي مجرد التهديد أو الادعاء الشفوي لقيام دعوى منع التعرض.

ترفع هذه الدعوى في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث المتمثلة في (الإستعمال، الإستغلال، التصرف) على ملكيته، ويشترط لرفع دعوى منع التعرض أن يحدث فعل من الغير يتضمن تعرضا لحق صاحب الملكية، وبالتالي يمكن تعريف التعرض بأنه " كل عمل مادي أو إجراء قانوني يتضمن إفتئاتا على حق الملكية"¹.

ويُشترط كذلك في الدعوى إثبات المدعي لحقه في الملكية بموجب سند رسمي مشهر، وهو ما أكدته القضاء الجزائري في حكم محكمة تمالوس بتاريخ 1997/06/01، فهرس رقم 97/55، حيث اعتبرت المحكمة أن العبرة في إثبات الملكية تكون بالسندات الرسمية المشهورة، وأن حيازة المدعى عليهم للعقار دون سند قانوني

¹ حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1972، ص128.

يجعل تعرضهم لحق المالك تعرضًا غير مشروع، مما يبرر الحكم بإلزامهم بإخلاء العقار محل النزاع¹. رغم أن المشرع الجزائري لم يخصص نصًا صريحًا لدعوى منع التعرض لحماية حق الملكية، إلا أنه نظمها كوسيلة قضائية لحماية الحياة. وباعتبار أن سلطات الملكية أوسع نطاقًا من سلطات الحياة، وقياسًا على قاعدة "من يملك الأكثر يملك الأقل"، فإنه يمكن الاستناد إلى أحكام دعوى منع التعرض لحماية الملكية العقارية الخاصة متى تعرض الغير لهذا الحق.

وبذلك، يحق للمالك، في حالة تعرض الغير له وعرقلة ممارسته لسلطات الإستعمال أو الإستغلال أو التصرف في عقاره، أن يرفع دعوى منع التعرض إستنادًا إلى أحكام المادة 820 من القانون المدني، التي تنص على أنه: "من حاز عقارًا وإستمر حائزًا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

أما إذا كان التعرض ناتجًا عن تنفيذ قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية، كقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، فإنه لا يعد تعرضًا بالمعنى المقصود في دعوى منع التعرض، لكونه يستند إلى سلطة قانونية مخولة للإدارة فيقتصر حق الملكية اللجوء إلى دعوى تعويض أو دعوى إبطال القرار الإداري إذا كانت الإدارة تجاوزت في إصداره حدود السلطة المقررة لها.²

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية

دعوى وقف الأعمال هي دعوى عينية عقارية يرفعها مالك العقار أو صاحب حق عيني عليه، بهدف وقف الأعمال المادية الجديدة أو المستمرة التي يباشرها الغير على العقار، والتي من شأنها الإضرار بحقوقه أو تهديد ملكيته، وذلك قبل اكتمال هذه الأعمال.

وتقوم هذه الدعوى على منع استمرار أشغال مثل البناء أو الحفر أو الغرس إذا كانت تشكل إعتداءً على الحق العقاري، وتُعد وسيلة وقائية لحماية الملكية العقارية من الأضرار المحتملة قبل وقوعها بشكل نهائي.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع السابق، ص 91.

وتحليلًا لوقائع القضية فإن المدعين تقدموا أمام القضاء بدعوى يطالبون فيها بحماية ملكيتهم لقطعة أرضية تقع ببلدية تابعة لولاية سكيكدة، مؤكدين أنهم المالكون الشرعيون لها بموجب عقود توثيقية رسمية مشهورة وثابتة بالمحافظة العقارية في المقابل، كان المدعى عليهم يضعون يدهم على العقار محل النزاع ويمارسون الحياة عليه دون أن يقدموا أي سند قانوني أو وثيقة رسمية تثبت حقهم في الملكية أو تبرر وجودهم بالعقار. وبعد مناقشة القضية، اعتبرت المحكمة أن العبارة في إثبات الملكية تكون بالسندات الرسمية المشهورة، وأن المدعين نجحوا في إثبات حقهم، بينما عجز المدعى عليهم عن تقديم أي مبرر قانوني لحيازتهم. وبناءً على ذلك، اعتبرت المحكمة أن يد المدعى عليهم على العقار تعد حيازة غير مشروعة واحتلالًا بدون سند قانوني، مما استوجب الحكم بإلزامهم بإخلاء القطعة الأرضية ورفع التعرض الواقع على ملكية المدعين.

² خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، نفس المرجع السابق، ص 100.

قد أقرّ المشرّع هذه الحماية ضمن أحكام القانون المدني، باعتبارها وسيلة إستعجالية لمنع تفاقم الضرر، حيث يتدخل القاضي لإصدار أمر بوقف الأشغال إلى حين الفصل في أصل الحق. ويُشترط لرفع هذه الدعوى وجود إعتداء مادي أو شروع في أعمال بناء أو حفر أو غرس على العقار، دون أن تكون قد اكتملت بشكل نهائي.

حيث نصّت الفقرة الأولى من المادة 821 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز لكل من حاز عقارًا وإستمر في حيازته مدة سنة كاملة، وخشي لأسباب جدية ومعقولة من التعرض لحيازته بسبب أعمال جديدة تهددها، أن يتقدم إلى القاضي بطلب وقف هذه الأعمال، بشرط أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولم يمض على الشروع فيها أكثر من سنة، وأن يكون من شأنها إحداث ضرر بالحيازة.

يفهم من هذا بان هذه الدعوى ترفع عند تهديد الملكية عند قيام شخص أجنبي القيام بأعمال مادية على عقار مملوك للغير، من شأنها أن تحرم المالك من حقوقه، مثل الانتفاع أو الاستغلال أو التصرف. ومن أمثلة ذلك قيام شخص بغرس أرض لا يملكها دون إذن صاحبها، أو تشييد مبنى فوقها دون ترخيص من المالك، وهو ما يشكل اعتداءً على حق الملكية ويُعد تهديدًا لها في طور الشروع¹.

يشترط لقيام دعوى وقف الأعمال الجديدة توافر شرطين أساسيين:

1- أن تكون الأعمال محل الدعوى قد بدأت فعلاً دون أن تكون قد اكتملت بعد، لأن إتمامها يحول النزاع إلى حالة تعرض فعلي يستوجب رفع دعوى منع التعرض بدلاً من دعوى وقف الأعمال، يعني ثبوت واقعة الشروع في هذه الأعمال.

2- أن تكون هذه الأعمال قد باشرها المدعى عليه على العقار محل الحيازة أو الحق، أي على نفس عقار المدعي، لأن وقوعها على عقار آخر أو على عقار الغير يخرجها من نطاق دعوى وقف الأعمال، ويجعل الاختصاص منصباً على دعوى منع التعرض حسب طبيعة النزاع،² قيام مصلحة حالة ومستعجلة وقائمة. يمكن لمالك العقار إثبات واقعة الشروع في الأعمال الجديدة عن طريق تحرير محضر إثبات حالة ومعاينة من طرف المحضر القضائي، مدعّم بالصور التي تُظهر شروع المدعى عليه في إنجاز هذه الأعمال، وذلك لتأكيد صحة ادعاءاته. كما يمكن للقاضي، حسب سلطته التقديرية، الانتقال بنفسه لمعاينة الإعتداء الواقع

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 91.

² خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، نفس المرجع السابق، ص 101.

على الملكية الخاصة أو الإستعانة بخبرة أو معاينة من الغير لإثبات واقعة الشروع، باعتبارها مسألة واقعية تخضع لتقدير المحكمة¹.

الفرع الرابع: دعوى استرداد الحيابة

الحيابة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر ويقوم عليه بأفعال مادية تظهر بمظهر صاحب حق عيني عليه².

إن نطاق الحيابة يكون من خلال مباشرة الحائز لسلطته على الشيء يجب أن تكون بقصد الظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر فإذا كانت الحيابة لا تستلزم بالضرورة وجود حق للحائز على الشيء الذي يحوز إلا أن هذا الشيء يجب أن يكون قليلا للتعامل فيه وأن يكون مما يجوز كسب ملكية بالتقادم³.

إن أساس تقرير دعوى إسترداد الحيابة هو حماية النظام العام باعتباره انه لا يجوز للشخص إقتضاء حقه بنفسه وعليه تنص المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز إسترداد الحيابة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبته منه الحيابة بالتعدي أو الاكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الاكراه الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

والتعرض الذي يبيح رفع دعوى استرداد الحيابة هو ان يكون الخصم قد أدى الى سلب الحيابة من الحائز سواء تم اغتصاب العين كلها أو بعضها وقد يكون السلب باستعمال القوة أو بعمل تحكيمي من الخصم ضد إرادة الحائز دون معارضة أو مقاومة منه وسواء وجهت هذه الاعمال ضد الحائز شخصيا أو ضد الشيء المحاز⁴.

إذا توافرت في الحيابة عناصرها اعترض بها قانونا وترتبت عنها اثارها وبالتالي اقرت حمايتها من خلال دعوى الاسترداد ومن بين اهم اثارها هو كسب الملكية وذلك إذا اقترنت هذه الحيابة بسبب صحيح وحسن نية⁵.

¹ مرابط هاني، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون البيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دورة جوان 2012، ص 23.

² فريدة محمدي زواوي، الحيابة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 11.

³ محمد حسن قاسم، نفس المرجع السابق، ص 338.

⁴ فريدة محمدي زواوي، نفس المرجع السابق، ص 67.

⁵ محمد حسن قاسم، نفس المرجع السابق، ص 350.

تنص المادة 819 من القانون المدني الجزائري: « من اغتصبت منه الحيازة بالقوة، له أن يطلب خلال سنة من فقدها ردها إليه، وإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت كشفها » .

كما أجاز المشرع الجزائري في دعوى استرداد الحيازة أن يكون رافع الدعوى حائزاً أصلياً أو حائزاً بالنيابة عن غيره، وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 817 من القانون المدني الجزائري بنصها: «... ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره». ويقصد بالحائز بالنيابة الشخص الذي يباشر الحيازة لحساب غيره، كالمستأجر أو الوكيل أو الحارس، حيث خوله القانون حق اللجوء إلى القضاء لاسترداد الحيازة متى سلبت منه دون وجه حق، حمايةً للاستقرار ومنعاً للاعتداءات على الحيازة¹.

¹ أحمد العمري، بن معمر أمال، الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2015/2016، ص19.

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة آليات تحصين الملكية العقارية ضد مختلف أشكال التعدي، يتضح أن المشرع الجزائري لم يكتفِ بإقرار حق الملكية كحق دستوري مصون، وإنما أحاطه بمنظومة متكاملة من وسائل الحماية القانونية والإدارية والقضائية، قصد ضمان استقراره وحمايته من كل صور الاعتداء المادي أو القانوني. فقد تجسدت الحماية الإدارية من خلال تدخل الإدارة عبر سلطات الضبط والرقابة وتنظيم استعمال العقار، سواء تعلق الأمر بالأماكن الوطنية أو بالأماكن الخاصة، وذلك بواسطة أنظمة الشهر العقاري، والرخص الإدارية، وآليات مراقبة التعمير، فضلاً عن القيود المفروضة على التصرف في بعض العقارات، خاصة الأراضي الفلاحية، حمايةً لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية. وعليه، فإن فعالية تحصين الملكية العقارية لا تتحقق بمجرد تعدد النصوص القانونية، وإنما تتوقف على حسن تطبيقها وتكامل أدوار مختلف الهيئات الإدارية والقضائية، بما يضمن التوازن بين حماية المصلحة العامة وصون الحقوق الفردية، ويكرّس الأمن العقاري والاستقرار القانوني داخل المجتمع. وإلى جانب ذلك، برزت الحماية الجزائية كآلية ردعية لمواجهة الأفعال التي تمس بالملكية العقارية، من خلال تجريم التعدي والاستيلاء والبناء غير المشروع، بما يعكس إرادة المشرع في توفير حماية شاملة للعقار باعتباره ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهذا ما سوف نتطرق إليه عبر التدابير المقررة لردع التعدي على الملكية العقارية في الفصل الثاني.

الفصل الثاني:

التدابير المقررة لردع التعدي
على الملكية العقارية

بعدما تطرقنا في الفصل الأول للحماية الوقائية والمتمثلة في الأدوات الإدارية والمدنية لموضوع التعدي على الملكية العقارية سنحاول في هذا الفصل التطرق الى الحماية الجزائية ونوضح كيفية تطبيق وتجسيد هذه الحماية عمليا.

ويقصد بالحماية بصفة عامة التدابير التي اقراها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام وبما ان هذا الفصل يهدف الى دراسة الجانب الجزائي فان الحماية المقررة تتجسد في وسيلة التحريم لارتباطه بالعقوبة التي تحقق الردع العام والخاص وتحول دون ارتكاب الجريمة من كافة افراد المجتمع وتكرار الفاعل لسلوكه المجرم وعليه فان جوهر الحماية الجزائية بصورة عامة يكمن في القانون الجنائي الذي يمتاز بخاصيتين أساسيتين الأولى تتعلق بطبيعة الجزاء المقرر والثانية تتعلق بطبيعة المصلحة المحمية قانونا.

تجدر الإشارة الى انه ليس بمقدور أي قانون حتى وان كان قانون العقوبات ان يستوعب لوحده كل الأفعال المجرمة مما أدى بالمشرع الى نص بعض الجرائم والعقوبات في المسائل التي يتكفل بها دون الخروج عن الإطار العام للقانون والمبادئ العامة التي تحكمه نذكر على سبيل المثال لا الحصر بعض القوانين الخاصة.

كالقانون 21/23 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغابية وقانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

وعليه ارتأينا ان نقسم دراسة هذا الفصل تبعا للتصنيف القانوني للأحكام العقارية لنخصص المبحث الأول للردع الجزائي بالنسبة للملكية العقارية الوطنية ثم في المبحث الثاني تطرقنا الى الحماية الجزائية للملكية الخاصة.

المبحث الأول: الحماية الجزائية للأموال الوطنية

يقصد بالحماية الجزائية للأموال العمومية الوطنية تلك العقوبات التي يقرها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل اعتداء على الأموال العامة، ومعلوم أن الإجراءات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة.

ولحماية الأموال العقارية العامة فإن المشرع الجزائري أقر حماية عامة وحماية خاصة، فالحماية العامة هي التي وردت في قانون العقوبات الجزائري، تضمنت نصوصا قانونية تجرم وتعاقب الأفعال الماسة بأموال الدولة أما فيما يخص الحماية الخاصة فهي العقوبات التي خصها المشرع الجزائري بقوانين خاصة حيث حدد وخصص لها أيضا إجراءات خاصة مثل قانون الساحل وقانون التهيئة والتعمير وقانون الغابات وللتفصيل في المبحث نقوم بتقسيمه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول الحماية الجزائية المقررة في قانون العقوبات وفي المطلب الثاني سوف نتطرق إلى الحماية الجزائية في القوانين الخاصة.

المطلب الأول: الحماية الجزائية للأموال الوطنية المقررة في قانون العقوبات

نجد مأخذ به المشرع الجزائري من آليات وقوانين لحماية هذه الأوعية العقارية ما نصت عليه صراحة المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية¹ حيث تنص يعاقب على كل أنواع المساس لأموال الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات نلاحظ أن المشرع الجزائري خص قانون العقوبات بذكر الجرائم الواقعة على الملكية العقارية باعتباره مصدر أساسا لهذه الحماية وعليه فكل اعتداء على هذه الأملاك يعاقب عليها القانون باعتبارها تعدي على الملكية العقارية ومن خلال الفروع التالية ندرس أهم الجرائم الواقعة على الملكية العقارية الوطنية.

الفرع الأول: جرائم التعدي على الملكية العقارية الوطنية

تنص المادة 03 من قانون الأملاك العقارية أن الأملاك الوطنية العمومية وهي مجموع الأملاك والحقوق العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية والتي لا يمكن أن تكون محل الملكية الخاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أهم ما يميز هذه الأملاك هو عدم قابليتها للتصرف أو التقادم أو الحجز إذ يمنع على الأفراد وضع أيديهم على الأملاك العمومية بنية التملك إلا أن هذا لا يمنع من وقوع جرائم على هذه الأملاك.

بالرجوع إلى قانون العقوبات نجد أن المواد الخاصة بقمع التعدي على الأموال العامة متناثرة في مواضيع متفرقة من أبوابه مما يصعب الإحاطة بهذه المواد، نجد أن بعض المواد تطرقت إلى جرائم تخص

¹ عمر يحيوي، منازعة أملاك الدولة، دار هومة والنشر والتوزيع، طبعة 2005، الجزائر، ص79.

أَمْلاكاً عمومية بصفة مباشرة ومواد تخص الملكية بصفة عامة كما نجد بعض المواد تتعلق بحماية الشيء العمومي¹.

وجريمة التعدي على الملكية العقارية الوطنية فقد نصت عليها 386 من قانون العقوبات والتي يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة 20000 إلى 100000 دج لكل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة وبطرق التدليس تشدد العقوبة بموجب الفقرة الثانية من نفس المادة إذا كان انتزع الملكية وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريقة تدليس أو الكسر عدة أشخاص أو مع حمل السلاح فتكون العقوبة من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20000 إلى 100000 دج باستثناء نص المادة فإن الركن المادي في هذه الجريمة يتمثل في انتزع مملوك للغير.

ويعد نص هذه المادة أساس شرعية تجريم التعدي على الملكية العقارية صنفها المادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى أملاك وطنية وهذا ما يهمننا في هذا الفرع وأملاك الخواص وأملاك وقفية وبالتالي يشمل مجال التطبيق المادة 386 من قانون العقوبات والأملاك الوطنية أيضا لاسيما أن المادة 136 من قانون الأملاك الوطنية أحالت إلى قانون العقوبات معاقبة كل أنواع المساس بهذه الفئة من الأملاك.

الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت العمومية

أورد المشرع الجزائري من خلال نصوص العقوبات جرائم تقع على الأملاك الوطنية توصف بأنها مخالفات ونذكر منها عرقلة الطريق العام وجريمة إتلاف أو تخريب الطريق العمومية. كما نصت المادة 401 من قانون العقوبات الجزائري على جريمة الهدم كما يلي:

يعاقب بالإعدام كل من هدم وشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد منفجرة أخرى طرقا عمومية أو سدودا أو خزانات أو جسورا أو منشآت تجارية أو صناعية أو منشآت الموانئ و الطيران أو استغلالا أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة تعتبر جل المنشآت التي عدتها هذه المادة أملاكاً وطنية عمومية باستثناء المنشآت التجارية والصناعية ومركبات الإنتاج أو لكل إدراجها في هذه المادة كان في كان في ظل الاقتصاد الاشتراكي حيث كانت هذه المنشآت عمومية في غالبيتها وتؤول ملكيتها للدولة حيث لم يكن هناك بين الملكية العمومية والخاصة ويعاقب على هذه الجريمة بالإعدام وهي أشد عقوبة لما في الأفعال من خطورة على الاقتصاد الوطني وكذا أمن مستعملي هذه المنشآت.

كما تنص المادة 402 من قانون العقوبات أن كل من وضع عمدا آلة متفجرة في طريق عام أو خاص يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة وأضافت المادة 403 وفاة شخص أو

¹ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر 2008، ص 79.

أكثر من ارتكاب الجرائم المنصوص عليها في المادة 401 يعاقب الجاني بالإعدام إذا سببت الجريمة جروحا أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة السجن المؤبد¹.

أما بالنسبة للمخالفات المتعلقة بالطرق العمومية فكان العمل بما جاء في النصوص كما يلي:

1- جريمة عرقلة الطريق العام:

نصت عليها المادة 444 مكرر من قانون العقوبات ما يلي يعاقب بغرامة مالية من 8000 إلى 16000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام بأن يصنع أو يترك فيها دون ضرورة مواد أو أشياء كيفما كانت من شأنها أن تمنع أو تنقص من حرية المرور أو تجعل المرور غير مأمون { وهذه الجريمة تقوم على أركان وهي الركن الشرعي والمتمثل في نص المادة 444 مكرر من قانون العقوبات والركن المادي الذي يقوم على عنصرين وهما القيام بالفعل المادي أي القيام بإحدى الأفعال التي من شأنها أن تعيق المرور وتجعله غير آمن، وأن يكون محل العرقلة طريقا عاما على أساس أنه شريان الذي يصل المناطق والمدن ببعضها البعض وعرقلته من شأنه إحداث الفوضى والضرر للأفراد.

والطريق العام هو ذلك الطريق الذي يعبر منه غالبية الناس ولا يهم إن كان للطريق وطنيا أو ولائيا أو بلديا² والركن الأخير هو الركن المعنوي أو الإتلاف أو الاحتواء أو الاغتصاب ويتمثل التخريب في حرق الطريق أو إجراء اشتعال عليها، ويتمثل الاغتصاب في احتلال جزء من الطريق كإقامة ورشة أو نصب خيمة وغير ذلك بينما يتمثل الأخذ في الاستلاء على أشغال موجودة في الطريق تعد جزء منه كالأتربة والأحجار والحشائش أو غيرها من المواد الأخرى وهو القصد الجنائي العام لا يلتزم بتوفر قصد جنائي خاص، فمجرد القيام بالفعل المادي المتمثل في وضع أشياء تعرقل الطريق العام تقوم الجريمة ودون الحاجة للبحث عن نية الجاني وبواعثه³.

2- جريمة إتلاف أو تخريب الطريق العمومية

نصت على هذه الجريمة المادة 455 من قانون العقوبات بنصها يعاقب بغرامة من 6000 إلى 12000 دج يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر كل من أتلّف أ خرب الطرق العمومية أ اغتصب جزء منها وذلك بأي طريقة كانت

¹ المادة 401-402-403 من الأمر 156/66 المتعلق بقانون العقوبات.

² الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 125-126.

³ حنان مساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في العلوم تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان 2014/2015، ص44.

- كل من أخذ حشائش أترية أو حجارة من الطرق العمومية دون أن يرخص له بذلك وكل من أخذ تربة أو مواد من الأماكن المملوكة للجماعات ما لم يكون هناك عادات.
- تقوم هذه الجريمة على أركان وهي الركن الشرعي المتمثل في المادة 455 من قانون العقوبات أما الركن المادي يتكون من أحد الأفعال التي تفيد التخريب أو الإتلاف أو الأخذ أو الاغتصاب تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري يستعمل نفس العبارات تقريبا في مواد مختلفة من قانون العقوبات لوصف بعض الجرائم المختلفة من حيث العقوبة الأمر الذي يجعل التكليف بالغ الصعوبة، ومن ثمة إسناد العقوبة عموما هي الأعمال التي تشكل اعتداء على الطرق العمومية سواء بالتخريب أو العرقلة¹.
- أما العنصر الثاني أن يكون الفعل واقفا على الطريق العمومي بغض النظر عن مالكيها أو نوعها ومن ذلك يقع الاعتداء على شبكة الطرقات البرية وطرق السكة الحديدية وأضافت الفقرة الثانية الأماكن المملوكة للجماعات المحلية وأخيرا الركن المعنوي يتطلب قصدا جنائيا يتحقق بمجرد القيام بأحد الأفعال المجرمة.

الفرع الثالث: الحماية الجنائية للأراضي الفلاحية

تكتسي الحماية الجنائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري أهمية كبيرة وتأثيره الواضح في الاقتصاد الوطني كثروة طبيعية، لا يمكن الاستغناء عنه كونه مرتبطة بحياة الناس ومصلحة المجتمع فضلا عن مساهمته الفاعلة في استقرار الدولة وسيادتها، كما لا تزال الأراضي الزراعية في الجزائر تتعرض إلى جملة من الإعتداءات والانتهاكات التي تبرر ضرورة الوقوف على الحماية الجنائية لها.

أولا: الحماية الجنائية للأراضي الفلاحية المستمدة من قانون العقوبات

صنف المشرع جرائم الأراضي الفلاحية إلى جريمة تخريب وإتلاف المحصولات وجريمة المرور على أراضي الغير.

- 1- **جناية إتلاف المحصول:** نصت المادة 413 من قانون العقوبات على ما يلي: «كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراسا نمت طبيعيا أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 500 دج إلى 1000 دج»².

أ) الركن المادي للجريمة:

¹ مسعود شهبوب، مبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1998، ص112.

² المادة 413 قانون العقوبات.

نعني بذلك فعل التخريب والإتلاف ويحصل التخريب بأي وسيلة ممكنة قد اعتبرت المحاكم الفرنسية¹ أن مجرد بث الحشيش أو نبات مضر في حقل من قبل أفعال التخريب، والمشرع الجزائري لم يحدد مقدار هذه المحصولات أو الأغراس التي إن وقع عليها التخريب قامت اللجنة المنصوص عليها في المادة 413 من قانون العقوبات وبذلك مسألة تحديد الحد الأدنى متروكة لسلطة القاضي المختص مثلما لم يحدد نوع المحصولات ولا طبيعتها والأغراس المراد حمايتها مهما كان نوعها مثمرة أو غير مثمرة.

المهم أن المشرع أوجب أن تكون هذه الأغراس متصلة وقائمة أي لا زالت متصلة بالأراضي وبذلك استثناء المحصولات والأغراس التي قطعت من طرف صاحبها مهما كانت وسيلة التخريب سواء نمت طبيعياً أو بفعل الإنسان.

الشرط الثاني أن تكون المحصولات مملوكة للغير، فإذا اثبت أن المزروعات التي خربها الجاني مملوكة للمجني عليه، فإن ركن الجريمة يتحقق وبالتالي يستوجب العقاب، ولا مبرر لوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه.

الركن المعنوي للجريمة:

تطبيقاً للمادة 413 من قانون العقوبات الصادرة بموجب الأمر 156-66 المؤرخ 08-06-1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، المشرع لم يلزم أن يكون الباعث هو الانتقام من صاحب المحصولات أو الأغراس أو إلحاق الضرر به والقانون هنا لا يتطلب توفر القصد الجنائي الخاص، وإنما القصد الجنائي العام.

العقوبة:

تكيف الجريمة على أنها جنحة ويعاقب بالعقاب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج.

ثانياً: جريمة تخريب ملك الغير

نص المشرع على هذه الجريمة لنص المادة 1/444 من قانون العقوبات «يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة مالية 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين.

¹ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة بالجزائر 2010، ص 109.

كل من اقتلع أو خرب أو قطع أشجار لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل مت أتلّف وكل من قطع حشائش أو بذور ناضجة أو خضراء مع علمه أنها مملوكة للغير»¹.

1) الركن المادي للجريمة:

لم يحدد الحد الأدنى والأقصى للحشائش والأشجار أو البذور وهو أمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي. فعل التخريب والذي قد يأخذ عدة صور الاقتلاع والقطع والتشجير والإتلاف وتستهدف إلحاق الضرر بالنبات سواء كانت شجرة أو حشائش أو بذور ويعني الاقتلاع إخراج الشجرة أو النبتة من جذورها أما القطع يستهدف جذع الشجرة أو النبات، محل التخريب وأشجار أو حشائش أو بذور ناضجة مع اتصالها بالأرض اتصالاً وثيقاً فإذا انقطعت الصلة بينهما، لا تقوم الجريمة والمشرع.

2) الركن المعنوي للجريمة:

تحتاج هذه الجريمة لتوفر القصد الجنائي، أي علم الجاني أن محل التخريب مملوكاً للغير، أما إذا كان التخريب ملكاً له انعدم القصد الجنائي وبانعدامه تنعدم الجريمة.
العقوبة:

توصف هذه الجريمة بالجنحة ويعاقب عليها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 500 دج إلى 1000 دج.

ثانياً: الحماية الجنائية للأراضي الفلاحية المستمدة من قانون التوجيه العقاري

يهدف القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي²، على تحديد عناصر التوجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بتحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتتمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص، وقد أدرج في الباب السابع أحكام جزائية ترتبط بتحويل عن وجهتها الفلاحية وتعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحلقاوية والنباتية.

1) جريمة تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية:

دون الإخلال بأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى بمقتضى مرسوم يتخذ من مجلس الوزراء.

¹ المادة 444 من الأمر 66-156 المتعلق بقانون العقوبات سابق الذكر.

² القانون 08-16 ج.ر عدد 46 المؤرخة في 10-08-2008 سابق الذكر.

وفي حالة مخالفة الأحكام التشريعية وبالنظر أن الأراضي الفلاحية ثروة عقارية غير قابلة للتجديد، نص المشرع الجنائي في المادة 87 من قانون 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على معاقبته بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية¹ أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من نفس القانون الذي نص على منع كل استعمال غير فلاحي للأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

1) الركن المادي للجريمة:

يتجلى الركن المادي في القيام بأي عمل من شأنه تغيير الوجهة المخصصة للأرض الفلاحية كالبناء عليها أو تحويلها لأرض عمرانية أو تحويلها لأرض بور غير قابلة للزراعة، مما يهدد الأمن القومي الغذائي سواء كان في أرضه أو في أرض الغير لاسيما الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما إذا كان تحويل الأرض الفلاحية لقوة قاهرة أو لانجرافها بفعل عوامل طبيعية فلا يقوم الركن المادي ولا تثبت الجريمة.

2) الركن المعنوي:

وجود إرادة أو قصد جنائي لتغيير الأرض الفلاحية وتحويلها عن وجهتها الفلاحية

3) العقوبة:

يكفي هذا العمل على أنه جنحة والعقوبة تكون سالبة للحرية لمدة سنة كحد أدنى إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج.

2 تعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحلقاوية والنباتية:

يقصد بأراضي الرعي في مفهوم قانون 16-08 كل لأرض مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعدد السنوات وعلى أشجار علفية². وفي حالة تدهورها، يمكن الإعلان عن تأهيلها وتهيتها وإنجاز عمليات الحفظ والإحياء والتجهيز بالري قصد تجديدها وإستغلالها الرعوي³ ويمنع على إمتداد الأراضي الرعوية تعريضها وكذا كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى تدهور المراعي والانجراف عن طريق المياه أو الرياح⁴.

¹ المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي 16-08 سابق الذكر.

² المادة 26 من قانون 16-08 المشار إليه سابقا.

³ المادة 27 من قانون 16/08 المشار إليه سابقا.

⁴ المادة 28 من قانون 16/08 المشار إليه سابقا.

وحسب نص المادة 88 من قانون 08-16 يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار جزائري 150.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار جزائري 500.000 دج كل من يقوم بعملية التعرية لأراضي الرعي ونزع الأغشية الحقلية والنباتية.

المطلب الثاني: الحماية الجزائية في إطار القوانين الخاصة

في هذا المطلب سوف نتطرق للحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية من خلال القوانين الخاصة منها قانون التهيئة والتعمير وقانون الغابات وقانون الساحل:

الفرع الأول: في قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل بالقانون رقم 05/04

أولاً- البناء بدون رخصة:

يشترط في كل عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة وفي غيابها فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح، تعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة ولا يمكن التذرع بسكوت الإدارة البت في المطلب أو الانتهاء من البناء أو التقدم فيه وتتم المتابعة الجزائية طبقاً لأحكام المادة 177¹ منه وقد فرق المشرع من حيث العقوبة بين ما إذا تعلق الأمر بتشييد بناية على أرض تابعة للأمولاك العمومية فتكون العقوبة الغرامة 2000 دج و أما إذا كان وقعت المخالفة على أرض تابعة لأمولاك الخاصة الوطنية أو الملكية الخاصة فتكون العقوبة الغرامة 1500 دج.

ثانياً- عدم مطابقة البناء للرخصة:

ميز القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء للرخصة ففي هذه الحالة المادة 76 مكرر 5 نصت على أن الشرطة التعمير وهي المخولة قانوناً بمعاينة المخالفة تحرر محضر لإثبات مخالفة عدم المطابقة، ويرسل إلى الجهة القضائية المختصة كما يرسل نسخة إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة والجهة المقصودة هنا هي الجهة الجزائية طبقاً للفقرة 3 من المادة 76 مكرر 5، والقاضي يقرر إما جعل البناء مطابقاً للرخصة أو الهدم الفعلي أو الجزئي ويمنح للمخالف أجل، نلاحظ أن المشرع منح من جديد الاختصاص للجهة القضائية الجزائية تحريكها النيابة أو الادعاء المدني من طرف أية جهة قضائية ونصت المادة على أنه في حالة عدم الامتثال للحكم في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف طبقاً للمادة 76 مكرر 25².

¹ المادة 77 من القانون 29/90 الصادر بتاريخ 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ 14-08-2004.

² محاضرات الاستاذ أولاد العيد طاهر أقيمت على الطلبة ، حماية الملكية العقارية سنة 2022/2023 جامعة الاغواط.

ثالثا- البناء خارج خط التنظيم:

يمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها جريمة التي يقوم فيها المخالف بالبناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم مع الملاحظة أن المقصود بخط التنظيم الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة.

لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/71 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹ قواعد الابتعاد عن الطريق عند البناء، ومن خلال هذا يمكن استنتاج العناصر المكونة للمخالفة:

- إجراء أعمال البناء.
 - الخروج على الخط التنظيمي.
 - خط الطريق: هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا.
 - الطريق العام هو الحيز المملوك للدولة والمخصص للمرور العام.
 - الطريق الخاص هو الحيز أو الأرض المملوكة للأفراد.
 - خط البناء هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه.
- كما حدد المرسوم المذكور أعلاه خطوط التنظيم، إذ لا يمكن منح رخصة بناء بناية لتخصيص سكني إذا كان بعدها عما سيأتي ذكره هذا نظرا لمتطلبات لصحة والأمن سكان العمارة المزمين إنجازها.

1- خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع.

2- ثلاثين مترا من كلا جانبي الطريق جانبي الطريق الوطنية والطرق الأخرى.

3- تعاد إلى أربعين وخمسة وعشرين مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن.

4- لا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس مخطط تصفيف مصادق عليه ما عدا إذا كان الممر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

رابعا: العقوبة المقررة:

إن المشرع الجزائري لم يحدد لها نصا خاصا ولذلك نرجع إلى القواعد العامة لتكييف البناء خارج الخط التنظيمي بأنه بدون رخصة وتطبيق عليه العقوبات السالفة الذكر أي المادة 77 قانون 90-29 والتي تنص (يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/71 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود).

الفرع الثاني: في قانون الغابات

الأصل في الحماية الجنائية أنها تكون ضمن حدود التشريع الجنائي المتمثل في قانون العقوبات وقانون الإجراءات الجزائية إلا أن هذا لا يعني أن التشريعات الخاصة لا تتضمن بعضا من أوجه الحماية الجنائية.

فالقانون 21/23 المتعلق بالغابات والثروات الغابية رغم أنه تضمن العديد من صور الحماية الجنائية لهذه الثروة وعلى خلاف القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات الملغى، الذي تضمن الجرائم الماسة بالثروة الغابية والمصنفة على أنها جنح ومخالفات فقط. فقد تضمن القانون 21/23 جميع الجرائم بما فيها المصنفة أنها جنائيات.

أولا: الجنائيات الواردة ضمن قانون 21/23

بالرجوع إلى أحكام الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم نجد أن المشرع الجنائي صنف الجرائم اعتمادا على معيار العقوبة إلى ثلاث أصناف وهي المخالفات والجنح والجنائيات وقد قرر لهذه العقوبة الإعدام. السجن المؤبد والسجن المؤقت لمدة تتراوح من خمس سنوات إلى عشرين سنة¹ واعتمادا على نفس المعيار السابق ذكره سنستعرض من خلال هذا العنصر الجرائم المصنفة جنائيات ضمن قانون الغابات والثروة الغابية.

1- جناية الحرق العمد للغابات:

نص المشرع الجزائي في المادة 137 من قانون والثروات الغابية على معاقبة كل من تعمد وضع النار في غابات أو غيضة أو مقاطع أشجار وأخشاب موضوعة في أكوام وعلى هيئة مكعبات متواجدة داخل الغابات ما لم تكن مملوكة له بالسجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات وبغرامة من خمسمائة ألف دج (500.000) إلى مليون دج (1000.000) باستثناء نص هذه المادة نجد أن المشرع قد صنف جريمة وضع النار على أملاك الغير الغابية على أنها جنائية بالإعتماد على معيار العقوبة، كما شدد العقوبة لتصل إلى السجن المؤقت من اثني عشر سنة إلى خمس عشر سنة وبغرامة مالية من مليون ومئتي ألف

¹ الأمر 156/66 سابق الذكر.

دينار جزائري (1200.000) إلى مليون وخمسمائة دينار جزائري (1500.000) في حال أسفر وضع النار عمدا عن ضرر بالأموال الوطنية العمومية وأموال الغير.¹

2- جناية وضع النار عمدا في الأملاك الغابية العمومية:

نصت المادة 138 من قانون الغابات والثروة الغابية على تجريم فعل وضع النار عمدا في الأملاك الغابية بغض النظر عن الجهة التي تتبعها سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات التي تخضع لأحكام القانون العام بغرض الإضرار بالبيئة أو المحيط أو بغرض إتلاف الثروة الغابية والحيوانية أو لأي قصد آخر غير مشروع. وصنفت هذا الفعل على أنه جناية وأقرت له عقوبة السجن المؤبد.²

وبالتالي فإن ما يمكن ملاحظته من خلال نص هذه المادة أن المشرع عمد له توفير الحماية المباشرة للثروة الغابية، ومن خلالها البيئة كقيمة محمية بغض النظر كون جرائم التعدي على الغابات في كل الأحوال ينتج عنها الإضرار والمساس بحقوق الإنسان المحمية قانونا.

وهذا أمر طبيعي كون الثروات الغابية تتعرض في السنوات الأخيرة لأضرار كبيرة أدت إلى تدهورها جراء الحرائق الكبيرة التي مستها، ففي إحصائيات قدمها المدير العام للغابات فإن المساحة المتضررة من الحرائق في الفترة الممتدة من 01 جوان إلى 31 أكتوبر 2023 فقط قدرت بمساحة 41000 هكتار موزعة على 37 ولاية وقد مست هذه الحرائق 11,4 ألف هكتار من الغابات و10,9 ألف هكتار من المساحات المغروسة أشجار والمثمرة 10 هكتار من الأحرار.³

أما المادة 139 من قانون الغابات والثروات الغابية فقد جرمت فعل وضع النار متعمدا في أي شيء سواء كان هذا الشيء مملوكا للفاعل أم لا يقصد أن تمتد النار لتسبب اشتعال النار في الأملاك الغابية العمومية الخاصة أقر لهذه الجريمة عقوبة السجن المؤقت من عشر سنوات إلى خمس عشر سنة إضافة إلى غرامة مالية من (1000.000 دج) إلى (1500.000 دج) وبالتالي يكون قد صنف هذه الجريمة على أنها جناية ويقابل هذه المادة نص المادة 398 من قانون العقوبات وإن كانت تختلف معها في العقوبة حيث أن هذه الأخيرة جاءت مشددة ضمن قانون الغابات والثروات الغابية، وعليه يمكن القول أن المادة 139 من قانون الغابات جاءت متطابقة مع نص المادة 398 من قانون العقوبات⁴، في شق

¹ المادة 137 من القانون 23-21 المؤرخ في 23-12-2023 قانون الغابات والثروات الغابية الجزائر، الجزائر الجريدة الرسمية 83.

² المادة 138 من نفس القانون.

³ وكالة الأنباء الجزائرية 11-11-2023، تاريخ الاسترداد 26-02-2024 من وكالة الأنباء الجزائرية.

⁴ المادة 398 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

التجريم فيما اختلفتا في شق العقاب، ولقد فصل فيها المشرع بموجب نص المادة 140 من قانون الغابات والثروات الغابية التي تنص على أنه في حال أسفرت حرائق الغابات المتعمدة إلى وفاة شخص أو عدة أشخاص فإن المجرم يعاقب طبقا لأحكام قانون العقوبات¹.

ثانيا: الجرح الواردة ضمن قانون 21/23

بالإضافة إلى الجنايات التي تضمنها قانون الغابات والثروات الغابية، فقد وردت أحكام نفس القانون الجرائم المصنفة جنح على النحو التالي:

1- جنحة الحرق الغير عمد للغابات:

وهي الجريمة المنصوص عليها بموجب المادة 141 من قانون الغابات والثروة الغابية² التي تصنف فعل التسبب غير قصد في اندلاع حريق يؤدي إلى الإضرار بأموال الغير ومرد ذلك الإخلال بواجبات الحيطه والحذر أو الإهمال وعدم مراعاة النظم والتدابير أو لسوء تقدير العواقب وعليه فإن انتفاء القصد في التسبب في إتلاف أموال الغير ومنها الثروة الغابية، لا يعفي الفاعل من المسؤولية الجنائية لأن هناك واجب مراعاة الحيطه و الحذر التي تجد أساسها في مصدرين هما القانون والخبرة الإنسانية سواء كانت عامة أو خاصة، وان كانت واجبات الحيطه والتي يكون مصدرها القانون لا يثير الالتزام بها أي إشكال فإنه في مقابل ذلك يمكن للخبرة الإنسانية أن تكون مصدرا لواجبات الحيطه والحذر، فلأشخاص تخولهم تجربتهم في الحياة مقابل أن هناك حدا أدنى من لتحوط والحذر يجب مراعاته عند القيام بفعل ما، أن كل نزول عن هذا الحد يزيد من احتمال الإضرار بالقيم والمصالح المحمية قانونا³، والملاحظ أن نص المادة 141 أنها جاءت تقريبا مطابقة لنص المادة 405 مكرر من قانون العقوبات المعدل والمتمم خاصة في شق التجريم فيما اختلفت عنها في شق العقوبة، إذ خفض المشرع في الحد الأقصى للعقوبة ليصبح سنتين بدل ثلاث سنوات مثلما جاء في قانون العقوبات فيما رفع قيمة الغرامة المالية لتصبح من (300.000 دج) إلى (500.000 دج) وهو أمر منطقي خاصة في ظل إنخفاض قيمة العملة الوطنية الدينار ما يجعل من قيمة الغرامة المنصوص عليها بموجب قانون العقوبات رمزية ولا تؤدي الغرض من فرضها.

وقد شدد المشرع العقوبة المقررة لجريمة التسبب دون قصد في اندلاع الحرائق المؤدية للإضرار بممتلكات الغير في حال تسبب الحريق في إحداث جراح أو عاهة مستديمة حيث أقر لها عقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وغرامة مالية من (200.000 دج) إلى (500.000 دج) أما إذا تسبب الحريق

¹ المادة 140 من قانون 21-23، مرجع سابق.

² المادة 141 من قانون 21-23، مرجع سابق.

³ نسيمة قريمس، جرائم القتل أو الجرح الغير عمدي على ضوء قانون المرور الجزائري، 2021 ص16.

في وفاة شخص أو عدة أشخاص فإن العقوبة المقررة لهذه الجريمة تصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات وغرامة مالية من (500.000 دج) إلى (1000.000 دج).

2 جنحة تعرية الأراضي والحرث في الأملاك الغابية:

جرم المشرع فعل تعرية الأراضي والحرث داخل الأملاك الغابية العمومية وكذا المنابت الحلقوية والأراضي ذات الطابع الحلقوي دون ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات، وصنف هذه الجريمة على أنها جنحة وأقر لها عقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة مالية (100.000 دج) إلى (500.000 دج) مع إعادة المكان إلى ما كان عليه على نفقة من قام بالفعل المحظور¹.

إن عملية تعرية الأراضي الغابية والحرث داخلها يؤدي إلى إزالة الغطاء النباتي الذي يحتاج إلى سنوات ليتكون وعليه فمن الصعب إعادته إلى حالته في وقت قصير وهذا ما يميز الضرر في الجريمة البيئية فهو ضرر صعب الإصلاح والنتيجة أن إعادة الحال إلى ما كان عليه لا يتلاءم مع طبيعة الأضرار البيئية.

وبالعودة إلى نص المادة 93 من قانون الغابات والثروات الغابية²، نجد أن المشرع أخضع عملية تعرية الغابات للترخيص المسبق من إدارة الغابات وهو من الوسائل القانونية للضبط الإداري الغابي التي منحها المشرع للإدارة بهدف الحفاظ على الثروة الغابية من كل أسباب التدهور والزوال أن من نظام التراخيص من أكثر الآليات والوسائل استعمالاً وفعالية في مجال الرقابة القبلية للأنشطة الواقعة داخل حدود الأراضي الغابية³.

غير أن المشرع لم يعطي تعريفاً لعملية تعرية الأراضي الغابية عكس قانون 84-12 الملغى الذي عرفها على أنها عملية تقليص مساحة الثروة الغابية لأغراض غير التي تساعد على تهيئتها وتنميتها.

3-جنحة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها:

من الأخطار التي تهدد الغابة تحويل وجهة الغابات وذلك بالاستلاء عليها من أجل تشييد البنايات، خاصة في الغابات القريبة من العمران وهذا ما استدعى تدخل المشرع لحماية العقار حيث نصت المادة 145 من قانون الغابات والثروات الغابية على تجريم فعل البناء داخل الأملاك الغابية العمومية وأقر لهذه الجريمة عقوبة مشددة وهي الحبس من سبع سنوات إلى إثني عشرة سنة وبغرامة مالية من (700.000 دج) إلى (1.200.000 دج) إضافة إلى الحكم بإزالة المنشآت على نفقة المحكوم

¹ قانون 23-21، نفس المرجع، ص 21.

² 93 من قانون الغابات والثروات الغابية، نفس المرجع.

³ حريش حكيمة، الضبط الإداري الغابي في تشريع الجزائري، الجزائر جامعة بسكرة، ص533.

عليه، غير أن المشرع استثنى بعض البنايات وهي في مجملها بنايات عمومية موجهة للمنفعة العامة والدفاع والأمن الوطني وكذا الموجهة لتسيير الغابات¹.

4 جنحة التنقيب والاستغلال غير الشرعيين ووضع البناء في الأملاك الغابية العمومية

التنقيب هو المرحلة السابقة لمرحلة الاستكشاف لمنجمي حيث تتم الدراسات الجيولوجية والجيوفيزيائية الخاصة بالتركيبة الجيولوجية الباطنية أشغال التقييم والحفر السطحي والنقب والحفر والتحليل². ويعد التنقيب والاستكشاف من المراحل التي تدخل ضمن عملية البحث المنجمي وهي مراحل سابقة لمراحل الاستخراج المعدني الذي يعتبر استغلالا في مفهوم نص المادة 21 من القانون 14-05³، وبالرجوع إلى قانون الغابات والثروات الغابية نجد أن المشرع لم يحظر هذه الأفعال مطلقا، إنما أخضعها للترخيص المسبق، وعليه فإن كل من يقوم بهذه الأفعال دون ترخيص تقوم مسؤوليته الجنائية ويعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من (1.000.000 دج) إلى (3.000.000 دج) كما أنه يتحمل مصاريف إعادة المكان إلى حالته الأصلية التي كانت عليه قبل الجريمة.

أيضا من الأفعال التي من شأنها الإضرار بالثروة الغابية وضع مواد البناء والحصى داخل الأملاك الغابية وعليه من مقتضيات توفير الحماية اللازمة للثروة الغابية إخضاع هذه الأفعال للترخيص المسبق من قبل الإدارة المكلفة بالغابات وهذا ما نص عليه المشرع ضمن أحكام قانون الغابات وبالنتيجة تجريم كل من خالف هذه المادة وتكليف الجريمة على أنها جنحة يعاقب عليها بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر وبغرامة مالية (100.000 دج) إلى (200000 دج).

ثالثا: المخالفات المنصوص عليها في قانون 21-23

في هذا العنصر نتناول الجرائم المصنفة على أنها مخالفات ضمن قانون الغابات من بينه:

1 جريمة الرعي غير الشرعي في المناطق الغابية المحظورة:

من الأخطار التي تهدد الثروة الغابية ظاهرة الرعي غير المنظم أو الرعي الجائر داخل الملك الغابي العمومي لا سيما الرعي في المناطق المحظورة لمختلف الأسباب، فقد تدخل المشرع لتنظيم عملية الرعي داخل الأملاك العمومية الغابية من خلال إخضاعها للرخصة المسبقة التي تصدرها الإدارة المكلفة بالغابات في إطار أحكام مخططات تهيئة أو تسيير الغابات، وفي هذا الخصوص فقد أعطى المشرع السلطة التقديرية

¹ المادة 145 من قانون 21-23، مرجع سابق، ص 22.

² محمود سردون، النظام القانوني لممارسة الأنشطة المنجمية في الجزائر، سيدي بالعباس، الجزائر، أطروحة الدكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بالعباس، الجزائر، 2015-2016، ص 19.

³ المادة 21 من قانون 14-05 المؤرخ في 24 فيفري 2014 المتعلق بقانون المناجم بالجزائر، الجريدة الرسمية 18.

للإدارة المكلفة بالغابات فمتى رأت أن الغطاء النباتي أو تربة المراعي في حالة تدهور جاز لها منع الرعي¹ غير أن المشرع وحفاظا على الثروة الغابية حظر الرعي في مناطق غابية جاء ذكرها على سبيل الحصر من خلال المواد 75 و 77 وهي مواطن الأصناف المحمية، المناطق التي تعرضت للحرائق، المناطق التي تم تشجيرها حديثا والتي لم يبلغ علوها بعد الخمسة أمتار، المناطق التي تخضع للتجديد الطبيعي، المناطق التي تخضع لتنفيذ برامج تنموية غابية ورعوية دون أن تكون قابلة للرعي بعد

الكثبان الرملية بغض النظر مهية كانت لا تحتوي على غطاء نباتي وشجري، الأراضي المخصصة للرعي التي جرى تحسينها بالتشجير وزراعة النباتات العلفية الغير قابلة للرعي، وكذلك الأراضي والمناطق الغابية والرعوية الموضوعة تحت الحماية بغرض إعادة تكوينها²، وبالتالي فقد جرم الرعي في هذه المناطق أقر لهذه الجريمة عقوبة الغرامة المالية التي تختلف حسب نوع الحيوان حيث حددت الغرامة (5.000 دج) إلى (10.000 دج) بالنسبة للحيوانات ذات الصوف والعجول، ومن (150.000 دج) إلى (20.000 دج) بالنسبة للأبقار والدواب أو الجمال، ومن (250.000 دج) إلى (30.000 دج) بالنسبة للماعز بالإضافة إلى الحكم بالتعويض عن الضرر الذي تسبب فيه الرعي.

بإستقراء نص هذه المادة نلاحظ أن الغرامة المالية في الأماكن المحظورة تتحدد بناء على نوع الحيوان هذا لأن تأثير الحيوانات على الغطاء النباتي تختلف من حيوان إلى آخر.

إضافة إلى النص على التعويض الذي لحق بالمناطق التي تم الرعي فيها، باعتبار أن الضرر في هذه الحالة هو ضرر بيئي فإن طرق التعويض عنه لا تخرج عن طرق التعويض العامة وهي التعويض العيني وهو ما يقصد به إعادة الحال إلى ما كان عليه، ووقف الأنشطة الغير مشروعة، وكذلك التعويض النقدي وهي الطريقة المناسبة للتعويض على الأرجح في هذه الحالة لأن الضرر البيئي له خصوصية تجعل من التعويض عنه عينا من خلال إعادة المكان إلى ما كان عليه صعبة جدا سواء من ناحية التكلفة والوقت.

2- جرائم الاستغلال والاستعمال الغير شرعي للمنتجات الغابية:

تعتبر الغابات المورد الرئيسي للعديد من المواد الخشبية وغير الخشبية التي يكثر الطلب عليها نظرا لإستخداماتها المتعددة لاسيما منها المنتجات الغابية التي تستعمل كمصدر للطاقة كمواد أولية للبناء وصناعة الأثاث وباقي الإستخدامات وهذا ما يكون سببا في كثير من الأحيان للإستغلال الغير شرعي لهذه المنتجات خاصة وهو كثيرا مايضر بالثروة الغابية، فقد تصدى المشرع لهذه الظاهرة من خلال تنظيم عملية إستغلال المواد الغابية داخل الأملاك الغابية العمومية بإخضاعها للترخيص المسبق من طرف الإدارة المكلفة

¹ قانون 21-23، سابق الذكر، ص19.

² قانون 21-23، نفس المرجع، ص16.

بالغابات، والأهم من ذلك تجريم كل إستغلال أو إستعمال المنتجات الغابية دون رخصة و أقر لهذه الجريمة عقوبة غرامة مالية تقدر بـ (20.000 دج) عن كل متر مربع من الخشب الحي و (5.000 دج) عن كل متر مربع مقطوع من الأشجار اليابسة، ما يلاحظ على هذه الجريمة أن عقوبتها المتمثلة في الغرامة المالية تتحدد بناء على المواد الغابية التي إنتزعت أو قطعت أو أخذت من الملك الغابي العمومي دون رخصة، وهو أمر منطقي كون توحيد الغرامة دون الأخذ بعين الاعتبار كمية المواد الغابية المتحصل عليها بطريقة غير شرعية يساوي بين أخذ مواد غابية بغرض الاستعمال الشخصي، ومن أخذها بغرض التجارة وتحقيق الربح، وهو ما يفقد العقوبة أهم وظائفها وهو الردع العام.

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للساحل

أولى المشرع أهمية خاصة لحماية الساحل من خلال القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه حيث لم يقتصر على وضع قواعد تنظيمية تحدد كفايات استغلال المجال الساحلي بل أرفقها بمنظومة جزائية تهدف إلى مكافحة مختلف صور التعدي عليه سواء تعلق بالأشخاص الطبيعيين أو بالأشخاص المعنويين وتكتسي هذه الحماية أهمية خاصة بالنظر إلى الطبيعة الهشة للنظام البيئي الساحلي وما يتطلبه من تدخل قانوني صارم ومن بين هذه الجرائم والمخالفات التي تمس الساحل ما يلي:

أولاً: إستخراج المواد من باطن البحر:

هذه الجريمة نصت عليها المواد 1/21 و 41 من القانون 02/ 02¹ وتخص إستخراج المواد من باطن البحر مهما كانت طبيعة هذه المواد صلبة حية (حيوانية أو نباتية) كالمعادن والأحجار أو المرجان والأسماك وذلك في حدود 25 متر من سطح البحر أو العمق المحدد عن طريق التنظيم مادام المشرع فتح المجال للتنظيم لتوسع حدود هذه المنطقة، بما يتلأم وحماية البيئة ولم يحدد ذلك حدود هذه المناطق طولاً أو عرضاً مما يجعلنا نقول إن الحكم شامل لكامل المياه الإقليمية.

أ- أركان الجريمة

1- الركن مادي:

وهو إقدام الجاني الغوص في أعماق البحر أو إدخال أي وسيلة في أعماق البحر الإقليمي قصد إستخراج مواد مهما كان نوعها صلبة أو سائلة أو حية إلى العمق من طرف الأنظمة حسب المنطقة المعمول بها.

¹ المادة 1/21 و 41 من القانون 02/ 02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه المؤرخ في 25-02-2002 «يمنع استخراج المواد من باطن البحر إلى غاية تساوي العمق البالغ 25 متر».

2-الركن المعنوي :

ويتمثل في علم الجاني بأن هذه المواد التي يستخرجها متعلقة بباطن البحر الإقليمي أن القانون يمنع ذلك

3- الجزء :

فالمادة 1/41 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه تعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى سنة وغرامة مالية من (10.000 دج) إلى (300.000 دج)، كما أنه في حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في ذات النص، وقد أجازت المادة للجهة القضائية المختصة النطق بمصادرة الوسائل المستعملة لارتكاب الجريمة.

ثانيا: إقامة البناءات والمنشآت والطرق وحظائر السيارات ومساحات الترفيه في المنطق المهددة

لقد تناول القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه هذه الجريمة في المادتين 2/30 و¹40 وذلك بتحديد هذه المناطق والمتمثلة في المناطق الشاطئية التي تكون التربة فيها والخط الشاطئي هـش أو معرضين للانجراف، لكن المشرع لم يحدد طبيعة هذه الهشاشة أو الكيفية التي تكون فيها التربة معرضة للانجراف وبالتالي يمكن القول أنه ترك هذا الأمر للسلطة الإدارية المختصة، إقرار منع الدخول إلى هذه المناطق لضمان استقرارها وتماسكها ونظرا لخصوصية وحساسية هذه المناطق لأي نشاط يقام عليها والذي قد يهددها، دفه المشرع إلى التدخل ومنع إقامة منشأة أو نشاط عليها.

1) أركان الجريمة:

أ) الركن المادي:

فالركن المادي في هذه الجريمة يتمثل في إقدام الجاني على إقامة بناءات أو منشآت أو شق طريق أو إقامة حظيرة لوقف السيارات أو مساحات للترفيه على مستوى هذه المناطق، وعليه فهمها كانت طبيعة هذه البناءات أو المنشآت يستوي الأمر إن كانت أعمال حفر لوضع أساس البناء أو أعمدة تثبيت أو أرضية جاهزة أو تسوية لوضع المعدات.

ب) الركن المعنوي:

وهو أن تتجه إرادة الفاعل إلى إقامة تلك الانجازات في منطقة ساحلية مهددة وهو يعلم أن الأمر معاقب عليه وإن كان المبدأ لا يعذر أحد بجهله للقانون.

¹ المادة 21-02 من القانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه 02-02 «ممكن أن توسع عن طريق التنظيم المناطق المعنية في حالة الضرورة المرتبطة بطبيعة الأعماق المعنية أو بخصوصيات تتصل بالأنظمة البيئية التي تحتضنها».

(ج) الجزاء :

لقد نصت المادة 01/43 و02 من قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه إشارة إلى الجزاء المترتب على أي مخالفة لهذا القانون وذلك بتحديدتها للجزاء المتمثل في عقوبة الحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة مالية من (500.000 دج) إلى (1000.000 دج)، كما أنها شددت العقوبة في حالة العود بأن جعلتها مضاعفة.

ثالثاً: إقامة نشاط صناعي مخالف للتنظيم في عرض البحر:

هذه الجريمة نص عليها قانون 02-02 في المواد 02/21 و02/41¹.

(أ) الركن المادي:

وينحصر في إقامة أي نشاط صناعي في عرض البحر مهما كانت طبيعتها، لم تحدد وترخص به السلطات الوصية ولا فرق بين إذا كان هذا النشاط صناعي مرتبط لباطن البحر أو بسطحه وسواء كان هذا النشاط قائماً على منشأة عائمة أو مثبتة في عرض البحر على جزيرة أو منصة كمنشآت تحويل المواد من باطن البحر إلى مواد مصنعة أو منشآت استخراج الثروات من باطن البحر كاصطياد المرجان وكذلك الأسماك وتحويلها دون أن يكون التنظيم قد رخص له.

(ب) الركن المعنوي:

وهو إنصراف إرادة الجاني إلى إتيان وهو يعلم أنه مخالف للنظام وذلك في عرض البحر ويعلم أن النشاط ذو طابع صناعي.

(ج) الجزاء : إن المادة 02/41 من القانون 02/02² المتعلق بحماية الساحل وتثمينه أشارت إلى الجزاء المترتب على أي مخالفة لهذا القانون وذلك لتحديدتها للجزاء المترتب والمتمثل في عقوبة الحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة مالية ما بين (500.000 دج) إلى (1000.000 دج) أو إحدى هاتين العقوبتين كما أنها شددت العقوبة في حالة العود بأن جعلتها مضاعفة.

رابعاً: مرور العربات ووقوفها على الضفة الطبيعية:

لقد نصت المادة 23 بمنع مرور العربات ووقوفها على الضفة الطبيعية.

¹ المادة 02 من نفس القانون >> تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه لهذه المناطق المهددة<<.

² المادة 02/41 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، نفس المرجع.

1) أركان الجريمة:

أ) الركن المادي: كما هو مبين في مضمون المادة المشار إليها أعلاه فيتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في الإقدام على المرور بالعربات وإيقافها على الضفة التي تقرب إلى الساحل لما قد تسببه من خطر عليها.

ب) الركن المعنوي: وهو أن يتعمد الجاني إتيان هذا الفعل والتصرف المجرم وهو يعلم مسبقا بأنه على ضفة طبيعية للساحل وإن ذلك معاقب عليه، إلا أنه هناك استثناء حيث أنه يقتضي عمل بعض المصالح كالأمن والإسعاف وتنظيف الشواطئ وصيانتها المرور بالعربات في هذه المناطق أو إيقافها، وهو ما جعل المشرع يستثنيها من أحكام هذه المادة في فقرتها الثانية على أن يكون ذلك بالترخيص من الجهات الإدارية المختصة.

ج) الجزاء: لقد رتب المشرع الجزائي جزاء هذا الجرم تضمنته المادة 42 من قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وشمينه وأنها تتمثل فقط في غرامة مالية قدرها (2000.00 دج)، ومما تجدر الإشارة إليه فإنه وبالإضافة إلى الجزاءات المبينة في المادة 45 من ذات القانون وبخصوص المخالفات المعاقب عليها بالمواد 39/40/41/43 فإنه يمكن للجهة القضائية أن تأمر كذلك بإعادة الأمكنة إلى الحالة التي كانت عليها من قبل أي إلى حالتها الأصلية أو بتنفيذ أشغال التهيئة الواردة بهذا النص التشريعي.

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائي يعد إجراء إستثنائيا خارجا عن القواعد العامة لأن المساس بحق الملكية يحول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال، أما العقوبات الجزائية فلا تقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية والهدف من هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء أو تخريب عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف¹.

ومن خلال دراسة التشريعات العقابية الجزائية يتضح أن المشرع الجزائري حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة ورد النص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات.

ومن هنا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين سنعالج في المطلب الأول جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة أما المطلب الثاني سنخصصه لأهم الإعتداءات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة دون نية تمليك.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 95-96.

المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

جاء في تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في القسم الخامس من قانون العقوبات الجزائري وقد شمل هذا القسم مادة وحيدة وهي المادة 386¹ والتي تعد تحيين الغرامة المقررة لها طبقا للمادة 467 مكرر التي جاء بها القانون 23/06 المعدل والمتمم لقانون العقوبات والتي تنص على «يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من (20.000 دج) إلى (100.000 دج)». ولما كانت المادة 386 من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية فإنه من الضروري التعرض لجريمة التعدي على الملكية العقارية² بشيء من التفصيل للتطرق إلى أركان هذه الجريمة في الفرع الأول ونخصص الفرع الثاني للحديث عن ظروف التشديد والعقوبة المقررة لها.

الفرع الأول: الأركان المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم على أركان ثلاثة وهي:

1- الركن الشرعي:

وهو ركن الشرعية الجنائية تطبيقا لمبدأ أنه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بغير القانون ويتمثل في المادة 386 من قانون العقوبات التي جاءت بتجريم فعل التعدي على الأملاك العقارية وحددت لهذا الفعل مجموعة من ظروف التشديد والمتمثلة في الليل والتهديد والعنف، التسلق، الكسر التعدد وحمل السلاح وتضمنت المادة نفسها المذكورة سابقا الجزاء على الفعل، سواء كان في شكل جنحة بسيطة مقترنة بظرف من ظروف التشديد³.

2- الركن المادي:

ورد في نص المادة 386 من قانون العقوبات «كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس...» وفي قرار المحكمة العليا جاء فيه "من المقرر قانونا أن جريمة الإعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توفرت الأركان الآتي، انتزع عقار مملوك للغير ارتكاب الفعل خلصة أو بطرق التدليس"⁴، حسب قرار المحكمة العليا، 97152 المؤرخ في 17-01-1989.

¹ المادة 386 من الأمر 66-156 المتعلق بقانون العقوبات.

² تونسي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء دفعة 2006، 2007 ص 41.

³ نفس المرجع، ص 42.

⁴ أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 187.

وعليه فإن الركن المادي لجريمة التعدي على الأملاك العقارية يكون عنصرين هما إنتزاع عقار مملوك للغير وأن يكون الإنتزاع عن طريق الخلسة والتدليس وفيما يلي سنتطرق إلى دراستهما مع التحليل.

أ- انتزاع عقار مملوك للغير:

يستفاد من لفظ "إنتزاع" قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزاع أو الإنتزاع أي الأخذ بعنف بدون رضا المالك¹.

وحسب المادة 386 من قانون العقوبات يجب أن ينصب هذا الإنتزاع على عقار مملوك للغير فالنسبة للعقار فيستوي أن يكون أرضا أو بناء أو عقار بالتخصيص² أما عن الملكية الغير معنية بالحماية فالراجع أن ملك الغير هو كل عقار يملكه بموجب سند رسمي غير متوفر على عنصر التشكيلة أو كان العقار في حيازة الغير، حيازة غير مشروعة ومؤسسة على سند رسمي بحيث يستبعد من مجال الحماية، الحيازة الغير مشروعة أو الحيازة المتنازع عليها مدنيا، فمجرد إنتزاع العقار دون اللجوء إلى السلطة العامة يعد قصاصا مباشرا من المتضرر ويشكل تجاوزا أو تعديا على صلاحيات الدولة من إقرار وحفظ النظام العام.

أما عن صفة مرتكب الإنتزاع فهما طائفتان إما أن يتعلق الأمر بشخص طبيعي وتتم التدابير المتابعة نحوه وفقا لما تقضيه أحكام القانون لإجراءات الجزائية أو شخص معنوي عد المشار إليهم في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 فتحرك الدعوى العمومية ضده باعتبار أن المشرع الجزائري يعترف بالمسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية فتكون العقوبة عن طريق الغرامة بينما إذا كان الإنتزاع من طرف شخص معنوي مما ذكرهم في المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق إستلاء الإدارة وبصورة غير قانونية على ملكية عقارية خارج الإطار الذي حدده القانون المدني والقانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو بواسطة التعدي المادي على الملكية في صورة تجعل تصرف الإدارة مشوب بعيب جسيم متى استعملت القوة بعمل غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي يمس بالحريات الأساسية للأفراد ولا يختلف الإستلاء الغير شرعي عن التعدي المادي إلا من حيث محل الإعتداء فالاستلاء يقتصر على الملكية بينما التعدي ليشمل المنقول، فمن إرتكب الفعل غير مشروع جزائيا من حيث المبدأ وكان المرتكب شخصا من الوارد ذكرهم في المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية فإن الإختصاص القضائي في الفصل في الدعوى يعود للقضاء الإداري لعدم جواز تحريك الدعوى العمومية ضد الهيئات المذكورة (الدولة، الولاية، البلدية).

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، نفس المرجع، ص 97.

² الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 18.

إلا أن المحكمة العليا عرفت تعريفا خاص للانتزاع وهو يمنع الشخص عن مغادرة العقار بعد صدور حكم نهائي يقضي بطرده منه على أن يكون العقار بقصد السكن إذا تعلق الأمر بعقار مبني أو الفلاحي إذا كانت قطعة أرض إذ يجب انتقال الحيازة من المالك أو الحائز إلى المعتدي.

ب اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس:

لم يرد قانون العقوبات الجزائي تعريف الخلسة أو التدليس بالرغم من أهميتهما في فهم العناصر الخاصة المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية ولم يعتمد المشروع طريقة تحديد المعاني والمقاصد والألفاظ كما سبق له أنه إعتمدها عند التعرض لجريمة السرقة والمادتين 353-354 من قانون العقوبات¹.

1- مفهوم الخلسة:

هي قيام الجاني بفعل الانتزاع للملكية العقارية خفية وبعيد عن أنظار المالك ودون علمه، معنى ذلك يقوم بسلب الحيازة عن طريق الإستلاء على الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة ودون علم وموافقة صاحب الحق.

2- مفهوم التدليس:

فالتدليس وفق قواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب الإرادة والرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد وأن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد، أما الحيل فهي وسائل ومظاهر خادعة تدفع المدلس عليه إلى التعاقد سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة، وقد نصف المادة 86 من قانون المدني² بقبولها «يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي يجادلها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم الطرف الثاني العقد»³.

ويختلف التدليس في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا ففي القانون المدني بحكم يبطلان العقد إذا يم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة، سواء كان السكوت المعتمد عن ملابسة أو واقعة إذا اثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة ولو كانت عبارة عن أكاذيب على درجة من الجسامة، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية وذلك كما ورد رأي أفعال الجاني على درجة من الخطورة والمتمثلة في أحد الطرق التدليسية والتي وردت في المادة

¹ الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 24.

² الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة 1990-2000، ص 76.

372 من قانون العقوبات نجد أن النص باللغة الفرنسية جاء بعبارة (fraude) التي تعني الغش بينما تعني بالعربية التدليس والذي (le dole) والتدليس بمفهوم (fraude) لا يعادل التدليس بمفهوم (le dole).

3 - الركن المعنوي:

يراد به القصد الجنائي هو اتجاه الإرادة لارتكاب السلوك المحرم قانونا وإرادة لنتيجة إجرامية المترتبة عنه ويعرف أيضا بأنه "علم الجاني بتوافر عناصر الجريمة واتجاه إرادته لارتكابها وإرادة النتيجة التي يعاقب عليها القانون وبهذا المعنى يقوم على علم الفاعل لعناصر الجريمة واتجاه إرادته لتحقيق ذلك العناصر أو قبولها ... هو القوة المحركة للإرادة وهو العامل النفسي الذي يدعو للتفكير في السلوك الإجرامي"، ويقوم القصد الجنائي على العلم بجميع الظروف، والوقائع التي تعطي للفعل دلالة الإجرامية لتوفر عناصرها، أما الإرادة فهي توجه الشخص نحو ارتكاب السلوك المجرم وأحداث نتيجة إذ أنها تعتبر عنصرا جوهري في القصد الجنائي وقد تتجه نحو إتيان السلوك دون إرادة النتيجة.

الفرع الثاني: العقوبات وظروف التشديد لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

نتطرق في هذا الفرع إلى العقوبات التي أقرها المشرع الجزائري لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ثم ظروف التشديد الخاصة ثانيا:

أولاً: العقوبات المقررة لجريمة التعدي

لقد رتب المشرع الجزائري عقوبتين لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وذلك حسب ظروف ارتكابها هما.

أ) عقوبة الحبس: وهي العقوبة المقررة في مادة الجнг والمخالفات وتعني سلب الحرية لمدة معينة ويجب أن نميز بين الحالة العادية وحالة التشديد في حالة الجريمة البسيطة هي التي تقوم فيها الجاني بالاعتداء عليه حيازة ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس وفي هذه الحالة عند توافر أركان الجريمة فإن العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات إما إذا اقترنت جريمة التعدي بصورها البسيطة بإحدى ظروف التشديد كحمل السلاح أو التهديد أو العنف فإن عقوبة الحبس تضاعف من سنتين إلى عشر سنوات كحد أقصى¹.

ب) عقوبة الغرامة: تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وهي عقوبة أصلية في الجнг ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدر في الحكم وقد ورد المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات عقوبتين للغرامة في حالة الجريمة

¹ حميدة أيوب، حنيش مارية، الحماية الجزائية للأموال العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق قانون عقاري، المدية الجزائر 2012، ص49.

البسيطة وأخرى في حالة الظروف المشددة، بالنسبة للأولى فقدّر المشرع بغض النظر عن الضرر الذي أصاب المجني عليه، وعليه فعقوبة الاعتداء على الملكية العقارية تتراوح من (20.000 دج) كحد أدنى إلى (100.000 دج) كحد أقصى أما بالنسبة لعقوبة الغرامة في حالة الجريمة المشددة، فإن عقوبة الغرامة تتغير إذا كان المشرع قدر عليه الحد الأدنى والأقصى للغرامة في الحالة الثانية الجريمة المشددة وعلى ذلك نص على عقوبة الغرامة التي تتراوح من (20.000 دج) إلى (100.000 دج).

ثانيا: ظروف التشديد المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تتمثل ظروف التشديد المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في الليل التهديد، العنف، التسلق، الكسر وحمل السلاح وكذلك التعدد اثنان أو أكثر وعليه نحاول الشرح والتطرق لهذه الظروف كالآتي:

(أ) **المقصود بالليل:** هو ما تواضع الناس عليه من الفترة من غروب الشمس وشروقها وتعتبر هذه الفترة ظروفًا مشددة إذا ما اقترنت بارتكاب جريمة وعليه التشديد في هذه الحالة أن الليل يمثل الوقت الذي يلجأ فيه الناس إلى الراحة مم لا يسمح للمعتدي عليه الدفاع عن نفسه وماله رغم هذا التعريف لكن تبقى المسألة للسلطة التقديرية للقاضي¹.

(ب) **المقصود بالتهديد والعنف:**

التهديد هو الإكراه المعنوي ويتحقق بمجرد إنذار المهدد بشر جسيم يلحق به أو شخص عزيز عليه ليما يقصد بالعنف أعمال الضرب أو الجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم بجسد المعتدي عليه وبغض النظر على درجة أعمال العنف إلى مرض أو عجز كله عن العمل أو لم تؤدي إلى ذلك.

(ج) **المقصود بالتسلق:** التسلق هو الدخول إلى المساكن المستورة من غير أبوابها مهما كانت الوسيلة المستعملة للدخول إلى ملك الغير من دون أبواب وهي الدخول عن طريق السور وينوي التسلق مع ظروف الليل من حيث المخادعة.

(د) **المقصود بالكسر:** الكسر طبقا لنص المادة 356² من قانون العقوبات هو ارتكاب الفاعل عملا من أعمال العنف لدخول إلى مكان المعتدي عليه.

(هـ) **تعدد الفاعلين:** التعدد يدل على تصميم وتأكيّد وترتيب سابق بهدف ارتكاب الجريمة وإصرار على توفير سبيل إتمامها من خلال التفوق العددي

¹ حميدة أيوب حنيش مارية، مرجع سابق، ص 49.

² المادة 357 من الأمر 156/66 المتعلق بقانون العقوبات، مرجع سابق الذكر.

(و) **حمل السلاح**: يقصد بالسلاح هو أداة من شأنها لو استعملت أن تمس بسلامة الجسم من ذلك مثلا الأسلحة النارية كالبنادق والمسدسات والأسلحة البيضاء كالسكاكين والفؤوس والعصا وكلها وسائل للإعتداء إعتبرها المشرع ظرفا مشددا سواء كان السلاح ظاهرا أم خفيا أو تم إستعماله أو لم يستعمل¹.

المطلب الثاني: صور أخرى للجرائم الواقعة على العقار

إضافة على الجريمة التعدي على الملكية العقارية فإن قانون العقوبات حرم العديد من الأفعال الماسة بالعقار بصفة مباشرة وغير مباشرة وهي في كل الأحوال لا تهدف إلى سلب ملكية العقار من صاحبها لكنها تلحق ضررا بها وبالحياة الخاصة بالأفراد وفي هذه الحالة لا يعتبر العقار عنصرا من الركن المادي للجريمة مما دل من خلال هذا المطلب دراسة أهم الجرائم وهي جريمة انتهاك حرمة مسكن بالفرع الأول وجريمة استعمال السلطة في الفرع الثاني وجريمة نقل وإزالة الحدود في الفرع الثالث.

الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة مسكن

لقد حرصت الدساتير الجزائرية تباعا على عدم جواز انتهاك حرمة المنازل حيث جاء في المادة 47 من الدستور الجزائري الصادر بتاريخ 07-03-2016 تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة مسكن وعليه نتناول في هذا الفرع الأركان المكونة لجريمة انتهاك حرمة منزل أولا ثم العقوبات والظروف المشددة ثانيا².

أولا: الأركان المكونة لجريمة انتهاك حرمة مسكن

سنحاول من خلال هذه النقطة التطرق إلى أركان المشكلة للجريمة انتهاك حرمة مسكن وهي الركن المادي والشرعي والركن المعنوي.

(أ) الركن الشرعي:

تنص المادة 295³ من قانون العقوبات أن كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من (20.000 دج) إلى (100.000 دج) وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة (20.000 دج) إلى (100.000 دج) وقد جاءت هذه المادة تحت عنوان الاعتداء الواقع على الحريات الفردية وحرمة المنازل والخطف ومن خلالها نستنتج أن انتهاك حرمة منزل هو كل دخول بالقوة أو بالتهديد إلى منزل الغير، وقد عرفت المحكمة العليا في قرارها جريمة انتهاك حرمة منزل هو أنه كل دخول بالقوة

¹ حميدة أيوب حنيش مارية، مرجع سابق، ص 50.

² المادة 40 من الدستور الجزائري 2016.

³ المادة 295 قانون العقوبات.

والتهديد إلى منزل بأنها الاقتحام بصفة غير شرعية والدخول إلى مسكن الغير بالعنف والتهديد والغش قرار رقم 9988 مؤرخ في 18-03-1975.

(ب) الركن المادي:

يتكون الركن المادي لجريمة انتهاك حرمة منزل أو مقر للسكن أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل وأن يكون الفاعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل.

(1) دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:

تقتضي هذه الجريمة أن يقوم الجاني بالدخول فعلا إلى مسكن مواطن فجأة أو بطريقة الخديعة أو بغير رضا من سكنه أو يستوي أن يكون الفاعل قد دخل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق

المنزل مثلما سبق بيانه كما سيستوي أن يقع الاعتداء على سكن جزائري أو أجنبي يقيم في الجزائر ولا يشترط أن يكون الدخول قد وقع على سكن الغير¹.

ولا يشترط أن يكون هذا المسكن مسكونا فعلا بل يكفي أن يكون معدا للسكن² بينما لا يشكل طرق الباب أو التواجد بمحاذاة المسكن اعتداء على حرمة المسكن كما أن المحاولة للدخول إلى المسكن لا تشكل جريمة لعدم النص عليها، فإذا دخل شخص إلى مسكن مواطن برضاه لا يشكل فعلا مجرما³.

(2) أن يكون الدخول بغير رضا الشاغل:

لا تقوم الجريمة إلا إذا كان الدخول عن طريق إستعمال الفجأة والخدعة دون علم أو موافقة صاحبه إذ أن رضا صاحب المسكن يعدم فكرة الإعتداء وجاء في قرار المحكمة العليا أن الدخول لمسكن الشاكية بدون رضاها، يشكل الفعل المادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصريه وهما الدخول إلى المنزل رغما عن الشاكية وعن احتجاجها رقم 409 مؤرخ في 24-06-1986.

(3) أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل:

يجب أن يكون اقتحام المنزل من قبل الغير أي من قبل شخص أجنبي عنه وهذا أمر بديهي إلا أن المقصود بالشخص الأجنبي هو شخص ماعد الموظف في السلك الإداري والقضائي وضابط الشرطة وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية فإذا تعلق الأمر بأحد هؤلاء تغير وصف الجريمة إلى اساءة استعمال

¹ الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 49.

² قرار المحكمة العليا 78566 المؤرخ في 26-01-1991، المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1966، ص 205.

³ الفاضل خمار، نفس المرجع، ص 49.

السلطة ضد الافراد المنصوص عليها في المادة 135 من قانون العقوبات ويقصد بالشاغل كل شخص يقيم على التراب الوطني بغض النظر عن كونه جزائري أو أجنبي.

(ج) الركن المعنوي:

تتشرط الجريمة توافق الركن المعنوي لتحقيقها أي علم الجاني بتوافر عناصر الجريمة المتمثلة في دخول منزل الغير أو بدون رضا الشاغل واتجاه إرادته لارتكاب هذه الجريمة وإرادة النتيجة التي يعاقب عليها القانون.

ثانيا: العقوبات والظروف المتشددة المقررة لجريمة

يتشدد المشرع في عقاب المعتدي على حرمة المساكن وذلك بإفراده لهذه الجناة عقوبتين وهي عقوبة الحبس والغرامة وهذا ما سنعرضه على ما يلي:

(1) عقوبة الحبس: عاقب المشرع كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن بالحبس من

سنة إلى خمس سنوات في حالة الجريمة البسيطة، وإذا اقترن ذلك بالتهديد أو العنف فإن العقوبة تتضاعف فيصبح الحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات على الأكثر.

(2) عقوبة الغرامة: تتراوح الغرامة من (20.000 دج) إلى (100.000 دج)¹.

الفرع الثاني: جريمة إساءة استعمال السلطة

تتكون هذه الجريمة من ثلاثة أركان متمثلة في الركن الشرعي الركن المادي الركن المعنوي وهذا ما سنتطرق إليه.

(أ) الركن الشرعي:

تمثل هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة مسكن مع اختلاف فيهما في صفة المرتكب الفعل إذ تنص المادة 135² من قانون العقوبات على أن كل موظف في السلك الإداري وكل ضابط شرطة وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضاه في الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من (500 دج) إلى (3000 دج) دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات.

(ب) الركن المادي: يستفاد من نصف المادة 135 المذكورة أعلاه إن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من أربعة عناصر:

¹ المادة 295 من الأمر 66-156 سابق الذكر.

² المادة 135 من الأمر 66-156 سابق الذكر.

(1) دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:

وتتحقق هذه الجريمة عندما يدخل أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين بدون رضاه، وفي غير الحالات المقررة قانونا والتي يكون فيها الدخول بغرض البحث والتحري والتفتيش عن المجرمين أو الأدلة¹.

(2) أن يكون مرتكب الفعل موظفا في حكمه: الفاعل في هذه الجريمة ينبغي أن يكون موظفا ينتمي إلى إحدى الوظائف التي تتميز بالسلطة كأن يكون الفاعل موظفا في إدارة عمومية أو قاضيا أو ضابط شرطة قضائية أو قائد أحد رجال القوة العمومية ويقوم بصفته هذه بدخول أحد المساكن.

(3) أن يقع الدخول بغير رضا : إن دخول الموظف إلى المنزل أحد المواطنين، يجب أن يكون برضا صاحبه أو في الحالات التي يقررها القانون وتقوم الجريمة إذا انعدم الرضا أو انعدمت حالة من الحالات التي يقررها القانون، وتنعدم الجريمة إذا توفر الرضا وإذا كان دخول الموظف إلى منزل المواطن لغرض يقرره القانون.

(4) أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة قانونا ودون احترام الإجراءات المنصوص عليها فيه:

إن دخول المساكن بغير رضا أصحابها يشكل مساسا خطيرا بحرية الأشخاص، لذلك تدخل المشرع بوضع بعض الاستثناءات على هذا المبدأ تتمثل في حالات يسمح بها القانون، كحالة التفتيش أو البحث عن المجرمين أو عن أدلة جريمة متلبس بها أو حجز منقولات وفي حالة الجرائم الموقوفة بالأعمال الإرهابية التخريبية².

الاجراءات المنصوص عليها بالقانون:

وضع المشرع الجزائري قواعد وضوابط قانونية لصحة عملية التفتيش أهمها:

- أن يجري التفتيش ضابط شرطة قضائية طبقا للأحكام المادة 15 من الإجراءات الجزائية، يجب أن يقوم لعملية التفتيش عضو من الضبطية القضائية له صفة ضابط شرطة قضائية بحضوره وتحت إشرافه³.
- أن يحصل الضابط على إذن من السلطة القضائية، إذا شاهد ضابط الشرطة القضائية الجريمة المتلبس بها بنفسه أو بلغ عنها فانتقل إلى مكان الجريمة للمعاينة وشاهد آثارها بنفسه واستدعت التحريات تفتيش

¹ الفاضل خمار، مرجع سابق، ص53.

² الفاضل خمار، نفس المرجع، ص55.

³ عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2008، ص269.

مسكن المشتبه فيه أو مسكن من يعتقد أنه يحوز أشياء فلا يجوز المبادرة بدخول المسكن ولا تفتيشه إلا بعد الحصول على إذن من وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق وفقا للمادة 14 من قانون الإجراءات الجزائية¹.
- أن يقع التفتيش في المواقيت المقررة قانونا:

نص القانون على وجوب أن يتم الدخول للمساكن وتفتيشها في ميقات قانوني محدد طبقا للمادة 01/147 من قانون الإجراءات الجزائية «لا يجوز البدا في تفتيش المساكن أو معاينتها قبل الساعة الخامسة صباحا ولا بعد الثامنة مساء» وهو يضيف عليها حماية خاصة أثناء الليل.

- حضور صاحب المسكن أو من ينوب عليه.

تنص المادة 45 من قانون الاجراءات الجزائية تتم عملية التفتيش التي تجرى طبقا للمادة 44 على:
أ/ إذا وقع التفتيش في مسكن شخص مشتبه فيه أنه ارتكب جناية فإنه: يجب أن يحصل على التفتيش بحضوره فإذا تعذر حضوره وقت الاجراءات فإن ضابط الشرطة القضائية يعين ممثل له إذا امتنع عن ذلك او كان هاربا سيستدعي ضابط الشرطة القضائية لحضور تلك العملية شاهدين من غير الخاضعين لسلطته.
ب/ إذا جرى التفتيش في مسكن شخص آخر يشتبه به: فإنه يحوز أوراقا أو أشياء لها علاقة بالأفعال الاجرامية فإنه تعين حضوره وقت اجراء التفتيش وإذا انعدم ذلك يتبع الاجراءات المنصوص عليها سابقا².

-العقوبات والظروف المشددة:

من خلال هذا الجزء سنتطرق للعقوبات المقررة لجريمة إساءة استعمال السلطة ثم إلى الظروف المشددة

-العقوبات المقررة للجريمة:

أقر المشرع الجزائري لهذه الجريمة في عقوبتين الحبس والغرامة.

- عقوبة الحبس في حالة الجريمة العادية يعاقب من شهرين إلى سنة.

- عقوبة الغرامة المالية قدرها من (500 دج) إلى (3000 دج).

-الظروف المشددة للجريمة:

لم ينص المشرع على ظروف مشددة إلا أنه اشار في المادة 107 من قانون العقوبات والتي تنص على تشديد العقوبة، فتصبح عقوبة السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات ونلاحظ هنا أن الجنحة تصبح جناية لأهمية الحريات الفردية وخطورة الجناية.

¹ عبد الله أوهايبية، مرجع سابق، ص 269.

² نفس المرجع، ص 274.

الفرع الثالث: جريمة نقل وإزالة الحدود

نتعرض من خلال هذا الفرع الأركان المكونة لجريمة نقل وإزالة الحدود أولا ثم إلى العقوبات المقررة لها وظروف التشديد ثانيا.

أولا: الأركان المكونة لجريمة نقل وإزالة الحدود

تتمثل الأركان المشكلة لهذه الجريمة الركن الشرعي والركن المادي والركن المعنوي وهذا ما نتطرق إليه كالاتي:

أ/ الركن الشرعي:

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في المادة 417 من قانون العقوبات لقوله > كل من ردم حفرة أو هدم سور مهما كانت المواد والتي صنع بها أو قطع أو اقتلع سياجا اخضر أو اخشابا جافة أو نقل أو ألغى أنصاب الحدود أو أي علامة أخرى غرست لفصل الحدود بين مختلف الاملاك أو تعارف عليها كفاصل بينهما < يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة مالية من (20.000 دج) إلى (100.000 دج).

ب/ الركن المادي: يستفاد من نص المادة سالفه الذكر أن الركن المادي لجريمة نزع أو نقل الحدود بتكون من العناصر التالية:

ثانيا- الفعل المادي الذي يفيد النقل أو الإزالة:

عدد المشرع الجزائري عدة أفعال تفيد النقل بمعالم الحدود وإزالتها كفعل الردم، الهدم، القلع، القطع، النقل والإلغاء إلا أنه أوردها على سبيل المثال ترك تصور الأفعال الأخرى التي تفيد نقل الحدود وإزالتها فيمكن أن يقع باليد أو بأداة حادة أو شيء آخر، ولا يكفي لتحقيق هذا الركن الدخول إلى أرض الغير بغير رضا صاحبها مثلا بل يلزم أن يحصل على فعل من الأفعال التي تفيد النقل أو الإزالة كالهدم والقطع أو الإتلاف ولا يشترط أن يكون الفاعل مالكا للأرض المجاورة بل تكون له بصفتها على العقار.

ثالثا - نوع الشيء محل النقل أو الإزالة:

وهو الركن المميز لهذه الجريمة وقد عبر عنه المشرع بعدة صور فقد يكون هذا النقل أو الإزالة حفرة أو سورا أو سياجا أو مجرى مياه أو علامات مصنوعة من الفولاذ أو شيء معدن آخر، يكون الغرض منه فصل الحدود عن بعضها البعض، يصح أن يكون محلا للجريمة شريطة أن يكون الناس قد تعارفوا عليه كحدود وفواصل بين مختلف الملكيات، ويسري هذا المفهوم على الأراضي الزراعية كما على أراضي

البناء¹، ولا يختلف الأمر إذا كانت الإزالة أو النقل أو الإتلاف لجزء من المحل أو كله إذا كان هذا يؤدي إلى تغيير الحدود المتعارف عليها، فإذا أزيل جزء من الحد أو بقي منه جزء آخر صالح لتحديد الأملاك التي وضع من أجلها فلا تقوم الجريمة، أما إذا كان الجزء الباقي لا يصلح أن يكون حداً فإن الجريمة تعتبر قائمة².

رابعاً - وجود ملكيات مجاورة للغير:

سبق أن وضعنا بأن إزالة الحد لا يشكل جرماً في حد ذاته إلا إذا كان هذا الحد قد وضع كفاصل بين ملكيتين متجاورتين أو أكثر، ومتى كان الأمر كذلك فإن قيام المالك بإزالة الحد الفاصل بين ملكيته وملكية جاره تعتبر أساس قيام الجريمة ولا تقوم الجريمة في صورة ردم حفرة، إلا إذا كانت هذه الحفرة حداً فاصلاً بين أرضين كما أن إزالة أوتاد وضعت باتفاق الجارين كحد بين ملكيتهما يشكل جريمة يعاقب عليها بنص المادة 703 من قانون العقوبات، ولأجل ذلك فقد يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة³ وبالتالي فإننا لا نتصور أن يكون الجاني إلا جارا له ملكية مجاورة للمجني عليه وذلك للاستبعاد فكرة قيام مصلحة الغير من غير المجاورين في إزالة الحد ونقله، غير أن الجريمة إلا إذا قام المالك بإزالة الحد الذي كان فاصلاً بينه وبين جاره، بعد أن قام بضم ملكيته كأن يكون قد اشتراها منه وانتقلت ملكية جاره إليه⁴.

ج/ الركن المعنوي:

إن جريمة نقل وإزالة الحدود جريمة عمدية تتطلب قصداً جنائياً عاماً، فيوفر القصد الجنائي متى أقدم الجاني على فعل من الأفعال التي من شأنها تغيير معالم الحدود كالجاني الذي يقوم بهدم سور فاصلاً بين ملكه وملك جاره وهو يعلم أن يفعل هذا قد أزال حداً متعرف عليه كفاصل بين ملكيتين متجاورتين ولا عبء بالأهداف التي دفعته لإزالة الحد، وإن كان يعتقد أن الفاصل أو الحد داخل في ملكه فعلاً أن يلجأ للقضاء لتغيير الحد إذ لم يستطيع تغيير صوراً قبل الإقدام على فعل الهدم أو الإزالة، ويتحقق سوء النية بمجرد القيام بأحد الأفعال التي تفيد نقل أو إزالة الحد وبعد غير مقبول الدفع بعد العلم⁵

¹ معوض عبد الوهاب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحرق والحريق، منشأة المعارف، الإسكندرية سنة 1988، ص 171.

² نفس المرجع، ص 179.

³ المادة 703 من القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 65.

⁵ نفس المرجع، ص 61.

ثانيا: العقوبات وظروف التشديد لجريمة نقل وإزالة الحدود:

من خلال هذا الجزء نتطرق إلى العقوبات المقررة لجريمة نقل وإزالة الحدود ثم الظروف المشددة لها.

أ) العقوبات: تتمثل هذه العقوبات في الحبس والغرامة

- عقوبة الحبس: تأخذ جريمة نقل وإزالة الحدود وصف الجنحة ويعاقب على ارتكابها بالحبس من شهرين إلى سنة.

- عقوبة الغرامة: قدر المشرع الجزائري من خلال قانون العقوبات غرامة مالية تتراوح ما بين (20.000 دج) إلى (100.000 دج).

ب) الظروف المشددة لجريمة نقل وإزالة الحدود:

لم يورد المشرع الجزائري ظرفا مستند لهذه الجريمة بل اكتفى بصورة واحدة للجريمة وهي المنصوص عليها في المادة 417 من قانون العقوبات بمعاقبة الجاني في جريمة نقل الحدود أو ازلتها يكون قد أضفى حمايته على الأملاك وأصحابها من الاعتداءات.

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة موضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة والوطنية، يتضح أن المشرع الجزائري قد أولى العقار عناية قانونية خاصة، بالنظر إلى مكانته الاقتصادية والاجتماعية والتنموية، باعتباره دعامة أساسية للاستقرار الفردي والجماعي، ووسيلة لتحقيق التنمية والاستثمار في مختلف المجالات الفلاحية والعمرانية والاقتصادية. ومن ثم لم تقتصر الحماية القانونية للعقار على الجوانب المدنية والإدارية فحسب، بل إمتدت إلى المجال الجزائي من خلال سنّ مجموعة من النصوص العقابية الرامية إلى تجريم مختلف صور الاعتداء على الملكية العقارية، سواء تعلّق الأمر بالأموال الوطنية العامة والخاصة أو بالأموال العقارية الخاصة للأفراد.

وقد أبرزت الدراسة أن الحماية الجزائية للعقار تتجسد في تجريم الأفعال التي من شأنها المساس بحرمة الملكية العقارية وإستقرارها، كالتعدي على الأملاك الوطنية، والتصرف غير المشروع فيها، ونقل أو إزالة الحدود، والبناء غير القانوني، والاستيلاء أو شغل العقار دون وجه حق، وغيرها من الجرائم التي تشكل تهديداً للأمن العقاري والنظام العام كما تهدف هذه الحماية إلى ضمان المحافظة على العقار الوطني بإعتباره ثروة وطنية، وحماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم من مختلف أشكال الاعتداء. وتتمثل أهمية الحماية الجزائية كذلك في الدور الردعي الذي تؤديه العقوبات المقررة قانوناً، من خلال الحد من الجرائم الواقعة على العقار وتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية، بما يعزز الثقة القانونية ويكرّس مبدأ حماية الملكية في إطار دولة القانون وعليه، فإن الحماية الجزائية للملكية العقارية تُعد آلية أساسية لتدعيم الأمن العقاري وضمان احترام الحقوق المشروعة، بما يحقق التوازن بين حماية المصلحة العامة وصيانة الحقوق الفردية.

خاتمة

من خلال ما تم طرحه في هذه الدراسة يتضح أن الملكية العقارية تعد من أهم الحقوق التي كفلها القانون، لما لها من ارتباط مباشر بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وتحقيق التنمية، غير أن هذا الحق أصبح عرضة للعديد من صور التعدي سواء من خلال الاستلاء الغير مشروع أو التزوير في الوثائق والعقود أو الاعتداءات المادية على العقارات، الأمر الذي فرض على المشرع وضع منظومة قانونية متكاملة لحمايته.

ولقد ثبت في موضوع بحثنا أن مكافحة التعدي على الملكية العقارية لا يقتصر على الجانب الجزائي فقط، وإنما كذلك يعتمد على آليات وقائية تهدف إلى الحد من وقوع الإعتداءات قبل حدوثها من خلال تنظيم الشهر العقاري، وتدعيم نظام المسح العقاري ورقمته السجلات والوثائق العقارية إضافة إلى تعزيز دور التوعية القانونية للمواطنين في الحد من النزاعات والتصرفات الغير مشروعة المتعلقة بالعقار، أما من الناحية الجزائية فقد حرص المشرع على تجريم مختلف الأفعال التي تمس الملكية العقارية، ووضع عقوبات تهدف إلى ردع الجناة وحماية الحقوق.

وعلى أثر ما سبق، يمكن القول إن حماية الملكية العقارية تتطلب تضافر الجهود بين مختلف الجهات القضائية والإدارية والأمنية، مع ضرورة تحديث التشريعات بما يتلاءم مع التطورات الراهنة، واعتماد وسائل تقنية حديثة في حفظ البيانات العقارية وتكثيف الرقابة على المعاملات المتعلقة بالعقار إضافة إلى تشديد العقوبات على الجرائم الخطيرة المرتبطة بالتعدي على الملكية العقارية وعليه فإن تحقيق حماية فعالة للملكية العقارية لا يتحقق إلا من خلال الجمع بين الوقاية والردع بما يضمن إستقرار المعاملات العقارية وصون حقوق الأفراد والدولة وترسيخ الثقة في المنظومة القانونية والقضائية.

التوصيات والاقتراحات

في ضوء ما توصلنا إليه من نتائج حول ظاهرة التعدي على الملكية العقارية وآليات مكافحتها الوقائية والجزائية، يمكننا تقديم جملة من التوصيات والاقتراحات التي من شأنها تعزيز الحماية القانونية للعقار والحد من مختلف صور الاعتداء عليه والمتمثلة في:

1- تعزيز نظام الشهر العقاري وجعله أكثر فعالية باعتباره وسيلة أساسية لتحقيق استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق من التزوير والاعتداء.

2 - الإسراع في استكمال عمليات المسح العقاري عبر كامل التراب الوطني، لما له من دور مهم في تحديد الملكيات وضبط الحدود العقارية وتقليل النزاعات المتعلقة بالعقار.

3 - إعتقاد الرقمنة في تسيير السجلات والوثائق العقارية، وإنشاء قواعد بيانات إلكترونية مؤمنة، بهدف الحد من التلاعب والتزوير وضمان سهولة الوصول إلى المعلومات العقارية.

4 - تشديد الرقابة على المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بتحرير العقود ونقل الملكية مع تعزيز مسؤولية الموثقين والمحافظين العقاريين وكل المتدخلين في المجال العقاري.

5 - تشديد العقوبات الجزائية المقررة لجرائم التعدي على الملكية العقارية لاسيما جرائم التزوير والإستلاء الغير المشروع على العقارات، مما يحقق الردع العام والخاص.

6 - تسريع الفصل في المنازعات العقارية من خلال إنشاء أقسام لجهات قضائية متخصصة في القضايا العقارية نظرا للطابع التقني المعقد لهذا النوع لهذا النوع من النزاعات.

7 - تكثيف حملات التوعية القانونية للمواطنين حول أهمية توثيق التصرفات العقارية وإحترام الإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بالملكية العقارية.

8- تشجيع التكوين والتأهيل المستمر للقضاة والموثقين والمحافظين العقاريين وموظفي الإدارات العقارية والتقنية في المجال العقاري.

9 - العمل على وضع آليات بديلة لتسوية بعض المنازعات، كالوساطة والصلح، لتخفيف الضغط على القضاء وتحقيق حلول سريعة وفعالة.

10- ضرورة توفير حماية خاصة للعقار الفلاحي وأملاك الدولة، لما لها من أهمية اقتصادية وتنموية مع فرض رقابة صارمة على كل أشكال التعدي والإستغلال الغير مشروع.

وفي الأخير فإن حماية الملكية العقارية تمثل مسؤولية مشتركة تتطلب تفعيل الوسائل الوقائية والجزائية معا، بما يضمن استقرار المجتمع وحماية الحقوق وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات العقارية.

وعليه يتضح أن آليات حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري تتسم بقدر معتبر من الكفاءة، بالنظر إلى تكامل وسائل التحصين الوقائية مع التدابير الردعية الجزائية. غير أن فعالية هذه الحماية تبقى مرتبطة بمدى التطبيق السليم للنصوص القانونية وتطوير الإدارة العقارية وتعزيز الرقابة على المعاملات العقارية، بما يحقق الأمن العقاري واستقرار الحقوق.

قائمة المصادر

والعراجع

- المصادر القانونية:

- الدستور الجزائري لعام 1996، المعدل والمتمم بموجب التعديل الدستوري المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020.
- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري الذي صدر بتاريخ 26 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.
- قانون 05-14 (2014-02-24) قانون المناجم، الجزائر، الجريدة الرسمية 18.
- القانون 23-21 المؤرخ في 23-12-2023 قانون الغابات والثروات الغابية الجزائر، الجزائر الجريدة الرسمية 83.
- القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 52
- القانون رقم 8/90 المؤرخ في 07 أفريل، 1990 المتضمن قانون البلدية، ج.ر، عدد 15.
- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 22 ذو القعدة 1422 الموافق 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنظيمه.
- القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء معaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- القانون رقم 08-16 مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.
- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1432 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تم إلغاء بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004.
- المرسوم التنفيذي 91/455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 60.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021، المتضمن تنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وسيرها.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للمبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- المرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم.
- المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في أول ذي الحجة عام 1392 الموافق 5 جانفي سنة 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. 86/73 معدل بالمرسوم.

- الكتب:

- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- بعلي محمد صغير، قانون الإدارة المحلية، دار العلوم، الجزائر، 2004.
- بن موسى عبد المجيد، آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 02، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، السنة 2021.
- حسن علام، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1972.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التاسعة، الجزائر، 2013.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبع في 2004، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء 01، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، ط 3، لبنان، بيروت، منشورات الكمية الحقوقية، 2000.
- عبد الله أوهابيبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2008.
- عمر يحيوي، منازعة أملاك الدولة، دار هومة والنشر والتوزيع، طبعة 2005، الجزائر.
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر 2008.
- فريدة محمدي زواوي، الحياة والنقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص، الصادرة من سنة 1962 الى 1999، الطبعة الثانية، [الديوان الوطني للأشغال التربوية](#)، الجزائر، سنة 2004.

- محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية الجزء الأول حق الملكية، كلية الحقوق، جامعتي الإسكندرية وبيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2006.
- محمد سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، القاهرة، 1991.
- مسعود شهيوب، مبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1998.
- معوض عبد الوهاب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحريق والحريق، منشأة المعارف، الإسكندرية سنة 1988.

– مراجع باللغة الأجنبية:

- Dr Roukia BOUADAM. GHIAI. LES PROCEDURES D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DES ACTES D'URBANISME. Institut de Gestion des Techniques Urbaines « IGTU » Université Constantine 3 Salah Boubnider
- Dr. Karkouri Mebarka Hanane .Role of the legislative system in establishing legal protection of Algeria's tourism property .Journal of Private Law .ISSN 2992 – 1201 .Volume:01 .N°: 01.

– المذكرات:

- زيدي عبد السلام، النظام القانوني للمال العام في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- حنان مساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه في العلوم تخصص قانون العام كلية الحقوق جامعة تلمسان 2014/2015.
- محمود سردون، النظام القانوني لممارسة الأنشطة المنجمية في الجزائر، سيدي بالعباس، الجزائر، أطروحة الدكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بالعباس، الجزائر، 2015-2016.
- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 1999-2000.
- إسماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسية العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999.

- سليمة جدي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007.
- غواص حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2011/2012.
- تونسلي ليلي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2006/2007.
- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملّة من مقتضيات نيل شهادة الماستر، في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016.
- حميدة أيوب، حنيش مارية، الحماية الجزائرية للأموال العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق قانون عقاري، المدينة الجزائر 2012.
- رزيق بلقاسم، التطور التاريخي للملكية العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2016.
- صليحة بلفضل، بلخير حبيبة، صور الحماية المدنية للأموال الوطنية العمومية، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص، قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية 2018-2019.
- غليلة أحمد، عتامن عمر، آليات اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تكميلية تخصص قانون أعمال، القسم الحقوق، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، 2024/2025

- مرابط هاني، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون البيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دورة جوان 2012.
 - رزيق بلقاسم، التطور التاريخي للملكية العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2015.
 - حميدة أيوب، حنيش مارية، الحماية الجزائرية للأموال العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق قانون عقاري، المدية الجزائر 2012.
 - أحمد العمري، بن معمر أمال، الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2015/2016
- المجالات:
- براحلية زوبير، الحجة القانونية للدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن - العدد الأول - السنة، مارس 2023، جامعة بن زيان عاشور الجلفة، الجزائر.
 - بقة فريد، التحقيق كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري طبقا للقانون 07-02 والمرسوم التطبيقي له، مجلة المعيار المجلد الرابع عشر 2023/12/02، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
 - بن صالح محمد الحاج عيسى، عمارة فطيمة الزهرة، فاعلية الوسائل الإدارية في تحقيق الحماية الوقائية للساحل في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد التاسع العدد الأول 2025، مخبر بحث الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي - الأغواط.

- بهية عفيف. الحماية الإدارية للأموال العقارية التابعة للأموال الوطنية العمومية. مجلة تشريعات التعمير والبناء. العدد الرابع ديسمبر 2017. جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر.
- بولقواس سناء، الحماية الإدارية للأموال الوطنية العامة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد 95، السنة 2021، جامعة عباس لغرور، خنشلة.
- جديلي نوال، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 02/07، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، العدد 02، 29-06-2017.
- حريش حكيمة، الضبط الإداري الغابي في تشريع الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 13 / العدد 2 جانفي 2018، جامعة بسكرة، الجزائر.
- سليمي الهدي. صالح بوغرة. الحماية المدنية للأموال الوطنية العمومية في القانون الجزائري. مجلة العلوم القانونية والسياسية. المجلد 09. العدد 03. ديسمبر 2018
- سماعيل هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية المجلد الرابع، العدد الثاني 2018- جامعة سيدي بلعباس.
- شعوة مهدي، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 49 جوان 2018، المجلد ب، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2018
- فريجة حسين، التنفيذ الإداري المباشر، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 23، 2002.
- **المحاضرات:**
- د / أولاد العيد الطاهر، حماية الملكية العقارية، محاضرات في القانون العقاري، سنة ثانية ماستر قانون عقاري، 2022/2023، جامعة عمار ثليجي.
- د/ خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص تهيئة وتعمير، مطبوعة بيداغوجية، كلية الحقوق -جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 1، سنة 2021-2022.
- **مواقع الكترونية:**

الفهرس

مقدمة أ،ب،ت،ث،ج،ح

الفصل الأول: 07

آليات تحصين الملكية العقارية ضد اشكال التعدي

تمهيد: 08

المبحث الأول: تحصين الأملاك الوطنية بحماية ذات طابع خاص 09

المطلب الأول: الحماية الإدارية للأملاك العقارية الوطنية وفقا للقانون 90-30 09

الفرع الأول: القواعد القانونية لاكتساب المال العام واستعماله 09

الفرع الثاني: حماية الأملاك العقارية الوطنية ضد تصرفات الإدارة 13

الفرع الثالث: حماية الأملاك العقارية الوطنية من اعتداءات الأفراد 20

المطلب الثاني: الحماية المدنية للملكية العقارية الوطنية وفقا للشرعية العامة 21

الفرع الأول: مبدأ عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية 22

الفرع الثاني: عدم قابلية الأملاك الوطنية للتملك بالتقادم 23

الفرع الثالث: عدم قابلية الأملاك الوطنية للحجز 25

المبحث الثاني: تحصين الملكية العقارية الخاصة وآليات حمايتها 26

المطلب الأول: الصلاحيات المقررة للإدارة في مجال حماية الملكية العقارية 26

الفرع الأول: إجراءات التثبيت العقاري للملكية الخاصة 27

الفرع الثاني: إجراءات الحماية والرقابة الإدارية 34

المطلب 2: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة 45

الفرع الأول: دعوى الاستحقاق 47

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض 48

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة 49

الفرع الرابع: دعوى استرداد الحيازة 51

53	 خلاصة الفصل:
54	 الفصل الثاني:
	التدابير المقررة لردع التعدي على الملكية العقارية
55	 تمهيد:
56	 المبحث الأول: الحماية الجزائية للأموال الوطنية
56	 المطلب الأول: الحماية الجزائية للأموال الوطنية المقررة في قانون العقوبات
56	 الفرع الأول: جرائم التعدي على الملكية العقارية
57	 الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة بالطرق وبعض المنشآت العمومية
59	 الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية
63	 المطلب الثاني: الحماية الجزائية في إطار القوانين الخاصة
63	 الفرع الأول: في قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل بالقانون رقم 05/04
65	 الفرع الثاني: في قانون الغابات
71	 الفرع الثالث: الحماية الجزائية للساحل
74	 المبحث الثاني: الحماية الجزائية للملكية الخاصة
75	 المطلب الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
75	 الفرع الأول: الأركان المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
78	 الفرع الثاني: العقوبات وظروف التشديد لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
80	 المطلب الثاني: صور أخرى للجرائم الواقعة على العقار
80	 الفرع الأول: جريمة انتهاك حرمة مسكن
82	 الفرع الثاني: جريمة إساءة استعمال السلطة
85	 الفرع الثالث: جريمة نقل وإزالة الحدود
88	 خلاصة الفصل:
90	 خاتمة
91	 قائمة المصادر والمراجع

