وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كليـة الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

العـــــنوان:

جريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص عقود ومسؤولية

(LMD)

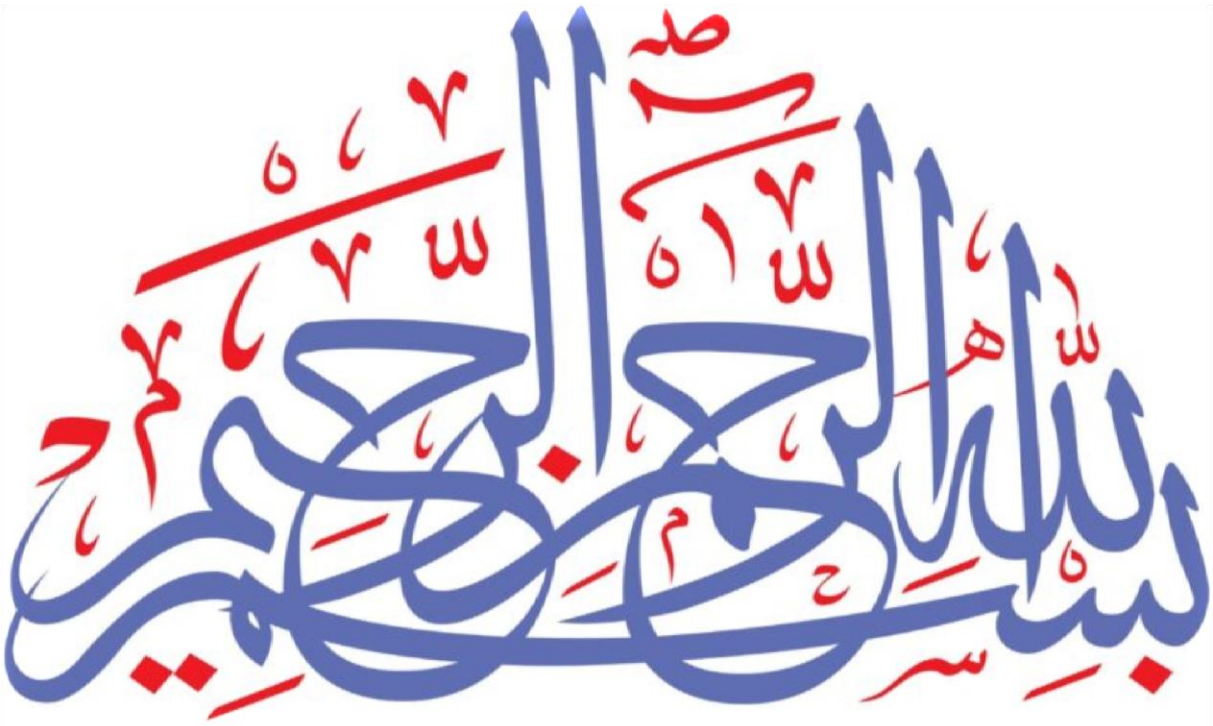
إعداد الطالب: أحمد خطوي.

إشراف الدكتور: مسعود خطوي.

أعضاء الجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. خطوي مسعود	أ. تعليم عالي	مشرفاً ومقرراً
د. شويرب جيلالي	أ. تعليم عالي	رئيســـــــاً
د. يخلف عبد القادر	أ. تعليم عالي	مناقشـــــاً

السنة الجامعية: 1443ـ1444هـ/2022.2023 م


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

أتقدم أولاً وآخراً ودائماً بالحمد والشكر لله عز وجل على عونه وتوفيقه وإمراده.

ثم جزيل شكري وعظيم إمتناني لقسم الحقوق بجامعة عمار ثليجي بالأغواط هذا الصرح الأشم.

كما أسري جزيل الشكر والتقدير والعرفان بالفضل إلى أستاذي الدكتور "مسعود خطوي"

أولاً على تشريفه لي بقبول إشرافه على مذكرتي هذه، لعمري مكرمة من الله بها علي· ثم

على توجيهاته ونصائحه وملاحظاته التي لولاها ما بلغت هذه المذكرة منتهاها، فما زال يتعقبني

بالملاحظات والتوجيهات، وأعترف أن ما بقي فيها من نقص فمني وحدي.

كما أخص بالشكر الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على ما بذلوه من جهد وقراءة وتصحيح لهذا

البحث وأنتظر منهم النصح والتوجيه لاحقاً.

ولا أنس كل من أمدني بالمراجع أو ساعدني من قريب أو بعيد فللجميع شكري

وامتناني وخالص دعائي.

الطالب: أحمد خطوي.

تمت يوم الاثنين 10أفريل 2023م.

قائمة المختصرات:

ط	الطبعة
تح	تحقيق
ع	العدد
ج	الجزء
ص	الصفحة
ق-ع-ج	قانون العقوبات الجزائري
ق-م-ج	القانون المدني الجزائري
ج-ر	الجريدة الرسمية
ق_ا_ج	قانون الاجراءات الجزائية
م	ميلادي
د. ط	بدون طبعة
م. ن	المصدر نفسه أو المرجع نفسه

مقدمة

مقدمة:

إن الحمد لله نحمده ونستعينه، ونستغفره، ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فهو المهتد، ومن يضلل فلا هادي له، ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك

له، وأن محمدا عبده ورسوله، ثم صلوات الله تعالى وسلامه على المبعوث رحمة للعالمين نبينا وحبيبنا وقرة أعيينا محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه الغر الميامين وقرة أعيينا محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه الغر الميامين.

أما بعد:

لقد كان العقار ولا يزال من أنفس أموال الناس، فقد قيل مدحا فيه: (العقار هو الابن البار في عالم الاستثمار)، وقيل: (العقار يمرض ولا يموت)، وقيل: (العقار تطبخه الشمس إلى أن يستوي)، فهو يحتل مكانة حميمية في قلوبهم، وذلك لما يحققه من اكتفاءات ذاتية في جميع مجالات الحياة، فكان محورا أساسيا لكل نمو وتقدم على المستوى الاقتصادي والاجتماعي لكل مجتمع.

وعلى هذا فالفقه في أحكام العقار فقه في ضرورة من الضرورات الخمس وهي حفظ المال، وما من شيء أحفظ لنعم الله من التفقه في حدود ما أنزل الله، فالمال يحفظ ويبارك فيه بتقوى الله، والعلم بما أوجبه الله من حقوقه، وإن تعدي تلك الحدود هو مما يمحق بركة المال، ويجلب على صاحبه النقم، فقد تطال هذا المال النفيس بعض الخروقات والتجاوزات ولعل من أبرزها جريمة التعدي عليه بالتزوير والتي تعد ظاهرة اجتماعية شغلت الفلاسفة وعلماء النفس وفقهاء القانون على حد سواء، بحيث أولوا دراستها اهتماما بالغا متزايدا واستخلاص الكثير من القوانين والنظم التي تتحكم فيها متوخين وراء ذلك الكشف عن وسائل دفعها ومقاومتها، وتعتبر جريمة التزوير في عقد بيع العقار وفي المحررات الرسمية عموما من أدق الموضوعات التي تناولها قانون العقوبات في أغلب التنظيمات، بل إنها في تقدير بعض أعلام الفقه الجنائي المعاصر من أدق موضوعات هذا القسم على الاطلاق وأشدها

تعقيدا وتشعبا، فهي من أخطر الجرائم التي تخل بالثقة الواجب توافرها في مثل هذه المحررات فهناك ترابط بين هذه الجريمة وما يترتب عليها من آثار دينية واجتماعية واقتصادية تؤثر على المجتمع وأفراده سلبا، وبين الأفكار القانونية للمسئولية والعقاب " وتساعد على استشراء الفساد ، ولهذا فإن جميع الأديان القديمة منذ خلق الانسان على وجه الأرض تؤثم التزوير، حتى أن الشريعة الإسلامية تناولت هذه الجريمة باعتبارها منكرا يتعين تجريمها حماية للفرد والمجتمع في آن واحد، وهذا ما أخذت به سائر التنظيمات الجنائية الوضعية واعتبرته طابعا عاما يميز جريمة التزوير عن كافة الجرائم.

ولخطورة جريمة التزوير التي قد ترد على عقد بيع العقار بادر المشرع الجزائري في سن قوانين لحماية العقار من الجرائم والاعتداءات، وفرض عقوبة لها بمعنى الحماية الجزائية، ويقصد من هذه الأخيرة الحماية التي يقدمها القانون للمالك أو للحائز بسبب الاعتداء الذي يقع على العقار، والهدف منها ضمان كافة الحقوق الواردة على العقار والتقليل من النزاعات والجرائم والعمل على استقرار الأوضاع بين المتنازعين، ولقد تعددت فصول هذه الحماية بتعدد الجرائم الواقعة على العقار.

إذا علمنا أن محرر عقد العقار هو مناط الحق فيه بعد لجوء المجتمعات إلى الاستعانة بالمحررات المكتوبة الرسمية لحفظ ما ينشأ بين أفرادها من روابط فيما بينها في عصر الورق أدركنا مدى الأهمية القصوى لموضوع دراستنا (جريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار) فإثبات أي حق هو أساس إسناد ذلك الحق لصاحبه، واختصاصه به دون غيره للتمتع بذلك الحق من جهة، ولاستحقاقه الحماية الشرعية والقانونية من جهة أخرى فلا يستطيع أحد الاعتداء عليه أو المساس به بأي شكل كان، لذا حظي محرر عقد بيع العقار من قبل المشرع الجزائري على غرار سائر المجتمعات بالحماية الجنائية لما يترتب عليها من ضرر بالمصالح العليا للمجتمع، ولهذا حرص المشرع الجزائري على مقاومة ودفع جريمة التزوير في محرر عقد العقار بما يقابلها من جزاء رادع حماية لعقد بيع العقار من التزوير والتحريف والتشويه، من كل الجوانب والجهات.

ناهيك عن تحديد مختلف النصوص التي تنظمه وتحميه وفق ما أقره المشرّع الجزائري.
يكتسي موضوع هذا البحث أهمية بالغة من حيث ارتباطُ معيشة الخلق به، أفرادا وجماعات، وتتضح تلك الأهمية من خلال مفردات عنوان البحث نفسه؛ إذ يتضمن دراسة جانب مهم من مشاكل عقد بيع العقار.

كما تتجلى أهميته أيضا في أن هذا البحث من شأنه أن يضع بين أيدي أهل القانون بعض الإضاءات لهذه المشكلة. كما أنه يخدم ويحمي المواطن من هذا النوع من الجرائم.

ولعل ما جعلني اختار موضوع **جريمة التزوير الواردة في عقد بيع العقار** هو الرغبة في التطرق لأحد جوانب التزوير في المحررات الرسمية ألا وهو تزوير عقود البيع العقاري والاطلاع على رأي المشرع الجزائري في ذلك، وكون الموضوع يدخل في طرح عدة مشاكل في تسوية النزاعات المتعلقة بجرائم التزوير.

وبعد الغوص والبحث الجاد لم أجد دراسة أو بحثاً مستقلاً بهذا العنوان ولم أقف على دراسة لهذا الموضوع بعينه، بل هناك دراسات تناولت موضوع التزوير في المحررات الرسمية والبيع العقاري عموما، إلا أن ثمة بحوثاً ورسائل قد اشتملت على بعض مباحث تتعلق بلب الموضوع وهذا أمر سائغ وجوده؛ إذ ليس من شرط البحث أن تكون كل مطالبه ومباحثه وفروعه جديدة ولم تبحث من قبل، فهذا لا يكاد يوجد في واقع البحث العلمي، وإنما لكل باحث نظرته للموضوع وترتيبه الخاص للدراسة بحسب ما تتطلبه طبيعة البحث وأهدافه، وهنا أسجل بعض الدراسات والبحوث التي لها صلة بالموضوع والتي استفدت منها في ببعض مباحث هذه الدراسة:

- أمغار خديجة، **جريمة التزوير في المحررات الرسمية، دارسة تحليلية مقارنة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الجنائي، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2014-2015م.

هذا وإن الباحث في موضوع جريمة تزوير عقد بيع العقار لا يكاد يجد نقطة واحدة ينعقد من حولها الإجماع، ولا يقتصر على المسائل الأصلية و الأمور الفرعية فحسب، ولكنه

يتعداها إلى نقطة البداية التي ينطلق منها الباحث الجنائي عادة عند دراسة الجريمة، أي المصلحة القانونية التي من أجلها جرم الفعل واستحق العقاب، ولقد طرح موضوعنا جريمة تزوير عقد العقار عدة إشكاليات على فقهاء القانون مما جعلهم يختلفون في نقاط كثير تخص الموضوع، ومشكلتنا الرئيسية في هذا الموضوع:

كيف عالج المشرع الجزائري قضية جريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار من خلال قانون العقوبات؟.

كما يطرق موضوعنا إشكاليات فرعية أخرى منها:

ماهو الإطار المفاهيمي لكل من العقد والعقار؟

وفيما تتمثل طرق التزوير وماهي أركانه؟

وماهي الجزاء رتبها المشرع الجزائري لجريمة تزوير عقد بيع العقار؟

وسوف يتم معالجة هذا البحث وفقا للمنهج الوصفي التحليلي، الذي نتعرض فيه الى تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالنظام القانوني للعقار وللملكية وكيفية انتقالها بمعنى عقد بيع العقار والنصوص القانونية المحدد للعقار والجهات القانونية الموكل لها القيام بإجراءات عقد بيع العقار وشهره وتسجيله واضفاء الرسمية عليه، وكذلك المنهج الاستقرائي الاستدلالي عملا بنصوص المواد القانونية الثابتة التي نستقرئ ونستدل منها واهم الاليات التي يتطلبها القانون في اتخاذ الاجراءات اللازمة المتعلقة بجريمة تزوير عقد بيع العقار.

ولقد ضم بحثنا فصلين ومقدمة وخاتمة وفهرساً؛ وفي كل فصل مبحثين، وكل مبحث مطلبين على ما هو مبين في التقسيم الآتي:

المقدمة: وذكرت فيها أهمية البحث وأسباب اختياري له، ومنهج البحث، والإشكالية ثم تقسيمات هذا البحث، أما الفصل الأول فتحدثنا فيه عن البنيان القانوني لجريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار، فتطرقنا في المبحث الأول لمفهوم عقد بيع العقار فعرفنا العقار وعقد بيعه والشروط الواجب توفرها فيه، والجزاءات المترتبة عن تخلفها.

أما المبحث الثاني فتحدثنا فيه عن جريمة التزوير طرقها وأركانها.

وفيما يخص الفصل الثاني ذكرنا فيه ما يتقرر عن جزاء ارتكاب جريمة تزوير المتعلق بعقد بيع العقار، فبينا العقوبة وأنواعها، ثم خصصنا الكلام عن العقوبة التي فرضها المشرع الجزائري حول جريمة تزوير عقد بيع العقار من خلال قانون العقوبات.

أما الخاتمة فضمنتها أهم النتائج التي توصلت إليها في هذا البحث وذيلتها ببعض التوصيات.

وفي الأخير تم جرد مجموعة من المصادر والمراجع المعتمدة والمساعدة في إنجاز هذا العمل ووضع فهراساً لمحتوى العمل.

هذا والله نسأل أن أكون قد استفدت وأفدت وحققت ما كنت إليه أصبو فما كان في هذا البحث من إيجابيات فمن توفيق الله ثم توجيهات استاذي المشرف وما كان من نقص فالانتقاص مني وحدي والله الموفق.

الفصل الأول:

البنيان القانوني لجريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار.

- **تمهيـــد:**
- **المبحث الأول: مفهوم عقد بيع العقار.**
  - المطلب الأول: تعريف عقد بيع العقار وشروطه.
  - المطلب الثاني: تعريف العقار وأنواعه.
- **المبحث الثاني: طرق جريمة التزوير وأركانها.**
  - المطلب الأول: طرق التزوير.
  - المطلب الثاني: أركان جريمة التزوير.

تمهيد:

تعد جريمة التزوير في المحررات الرسمية واحدة من اكثر الجرائم خطورة وانتشارا في مجتمعنا لأنها تؤدي الى الاخلال بالثقة اللازم توافرها في هذه المحررات، ولأن أثرها في الغالب لا يقتصر على الفرد أو مجموعة من الافراد وإنما يمتد هذا الاثر عادة إلى الثبات والاستقرار الداخلي للدول والمساس بمصالح المجتمع بشكل مباشر، كما ويعتبر التزوير من أهم صور الظلم وذلك بقلب الحقائق بقصد الغش للوصول الى الغاية المرجوة بطرق غير مشروعة ومما ساعد على بروز هذه الظاهرة، خصوصا وأن كل معاملات الناس بالوثائق والمستندات وصارت الكتابة هي الركيزة الاساسية لإثبات الحقوق، ولقد خص المشرع الجزائري جملة من العقوبات لكل من ارتكب فعل التزوير من المادة: 214 إلى المادة: 229 من قانون العقوبات[1].

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

⬅ المبحث الأول: مفهوم عقد بيع العقار.

يتطلب قيام جريمة التزوير حسب فقهاء القانون الجنائي عناصرها الأساسية التي يتطلبها القانون، ويفرق عادة بين نوعين من الأركان: أركان تنطبق على الجرائم وهي:

الركن الشرعي وهو الصفة غير المشروعة للفعل ولكي يتحقق الركن الشرعي للجريمة لابد من توفر شرطين اثنين:

1- أن يتم تجريم الفعل بنص قانوني أي: ما يعرف بمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات.

2- أن يكون القانون المتضمن نص التجريم ساري المفعول عند ارتكاب الجريمة من حيث الزمان والمكان والأشخاص، وهو ما يعبر عنه عادة بنطاق تطبيق قانون العقوبات.

الركن المادي والمعنوي على حسب الاتجاه الغالب، وأخرى تختص بها كل جريمة على حدة، والذي يهمنا في هذا المقام هو الركن المادي أو ما يمكن أن نسميه (محل الجريمة).

وسنحاول من خلال هذا المبحث والذي قسمناه إلى مطلبين أن نعالج في الأول منه الإطار المفاهيمي لعقد البيع والعقار، ونتطرق في المطلب الثاني إلى طرق التزوير.

المبحث الأول: مفهوم عقد بيع العقار.

المطلب الاول: تعريف عقد بيع العقار وشروطه.

يعتبر عقد البيع من أهم العقود على الإطلاق، إذ يمثل بامتياز ودون منازع وسيلة المبادلات الاقتصادية، وهو محور القوانين المتعلقة بالاستهلاك والممارسات التجارية.

وسنتطرق في هذا المقام إلى الإطار المفاهيمي لعقد البيع عموما، لغة وفي الشريعة الإسلامية، ثم نتناول عقد بيع العقار على وجه الخصوص في التشريع الجزائر في الأول، ونتحدث في الثاني عن الشروط الواجب توفرها في عقد بيع العقار.

الفرع الأول: تعريف عقد بيع العقار.

1- **عقد البيع في اللغة:** هو من المركبات الإضافية.

- **العقد:** من عقد/ عقد لـ يعقد، عقدا، فهو عاقد، والمفعول معقود (للمتعدي).

ومنه عقد الزواج أو البيع ونحوهما: أجراه وأتمه "عقد زواجه على فلانة- عقد صفقة رابحة".

- **البيع:** من باع يبيع، بع، بيعا، فهو بائع وبيع، والمفعول مبيع ومبيوع.

ومنه باعه الشيء/ باع له الشيء: أعطاه إياه بثمن[1].

2-عقد البيع في الفقه الإسلامي:

قال ابن عرفة رحمه الله:

البيع الأعم: هو عقد معارضةٍ على غير منافع ولا متعة لذة، فيخرج الإجارة والكراء والنكاح وتدخل هبة الثواب، والصرف، والمواطنة، والسلم.

والغالب عرفًا أخص منه بزيادة: "ذو مكايسةٍ أحد عوضيه غير ذهبٍ ولا فضةٍ معينٌ غير العين فيه" فتخرج الأربعة[2].

3-عقد البيع في الاصطلاح:

- **تعريف عقد البيع:**

عرف المشرع الجزائري عقد البيع عموما في المادة: **(351)** من القانون المدني بأنه:" عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"[3].

ملاحظة هامة: من خلال هذا التعريف يتضح أن عقد البيع تم تعريفه بناء على الآثار المترتبة عنه.

---

[1]- أحمد مختار عبد الحميد عمر، **معجم اللغة المعاصرة**، عالم الكتب، ط1، 2008م، ج1، ص271، ج2، ص1526.

[2]- محمد بن قاسم الأنصاري، **الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الامام ابن عرفة "شرح حدود ابن عرفة"**، الكتب العلمية، ط1، 1350هـ، ص272.

[3]- دريس كمال فتحي، **الوجيز في العقوبة الخاصة، الجزء الأول: عقد الكفالة وعقد بيع**، مطبعة منصور، الوادي، الجزائر، 2022م، ص5.

وقد عرفه الفقيه السنهوري بأنه: "عقد ملزم الجانبين، إذ يلتزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا"[1].

نستخلص من هذه التعاريف أن عقد البيع هو عقد رضائي، ملزم للجانبين، عقد معاوضة، محدد القيمة، ناقل للملكية أو منشئ للالتزام بنقلها، المقابل فيه نقدا، وهو عقد منجز حال حياة عاقده.

- **تعريف عقد بيع العقار:**

بيع العقار باعتباره عقداً رسمياً، يمكن تعريفه بأنه عقد يتم تحريره من طرف ضابط عمومي وفقا للأشكال القانونية ويلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية عقار في مقابل ثمن نقدي[2].

والضابط العمومي هو كل شخص مخول له قانونا صلاحية تحرير العقود الرسمية والوثائق الرسمية.

ويعد الموثق من الأشخاص اللذين منحهم القانون صفة الضابط العمومي، إذ تنص المادة 03 من القانون رقم (06/02) المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق على "أنه يعد الموثق ضابطا عموميا يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية"[3].

---

[1]– عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام**، ج4 ، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000م، ص118.

[2]– موهوبي محفوظ، **مركز العقار من منظور قانون الاستثمار**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2010/2009م، ص15.

[3]– الأمر رقم 58–75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

ملاحظة: نجد بعض العقود يتم تحريرها من قبل الدولة وهي عقود رسمية ناقلة للملكية ومثالها عقود البيع التي تبرمها أملاك الدولة مع المواطنين[1].

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في عقد بيع العقار.

1- وجوب تحرير العقد من طرف الموثق:

والموثق هو ضابط عمومي مكلف بخدمة عامة يعمل لحسابه الخاص، وتتولى وزارة العدل تعيينه ومراقبته، وله صلاحية تحرير العقود الرسمية، وهذا ما تضمنته المادة (03) من القانون رقم (06/02) السالف الذكر، ولكي يتحقق هذا الشرط يجب أن تكون للقائم بتحريره صفة الموثق وقت تحرير العقد.

2- يجب أن يكون الموثق مختصا وأهلا لتحرير العقد:

إن اختصاص الموثق يمتد إلى كافة تراب الوطن، أي أنه غير مقيد باختصاص إقليمي معين، لكن تدخل المشرع لتقييد صلاحية الموثق واختصاصه في تحرير العقود في بعض الحالات، أي هناك عقود لا يمكن للموثق تحريرها، وإذا قام بذلك فإنها تكون باطلة وهذا ما نصت عليه المادة (19) من القانون رقم (06/02) وهذه العقود هي[2]:

- العقود التي تتضمن تدابيرا لفائدة الموثق.
- العقود التي تعطي للموثق حقا شخصيا أو يكون فيه وكيلا أو متصرفا أو أي صفة أخرى.
- العقود التي يكون أحد أطرافها أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.
- العقود التي يكون أحد أطرافها يجمعه مع أقاربه وأصهاره قرابة الحواشي ويدخل في ذلك العم وابن الأخ والأخت.

3- وجوب تحرير العقد وفقا للأشكال القانونية:

---

[1]- مريم مراحي، **الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة العربي تبسي، الجزائر، العدد:25، ص88.

[2]- -الأمر رقم 58-75.... المرجع السابق.

ونعني بها البيانات الخاصة بالأشخاص المتدخلين في تحرير العقد وتلك المتعلقة بشكل العقد وأخيرا البيانات الخاصة بموضوعه[1].

أ-البيانات المتعلقة بالأشخاص:

ونعني بها البيانات الكاملة المتعلقة بهوية الموثق وأطراف العقد وهما البائع والمشتري أو وكيلهم والشهود، وأحيانا المترجم إذا كان أحد أطراف العقد أو كلاهما لا يفهم اللغة العربية طبقا للمادة (29).

ب-البيانات المتعلقة بشكل العقد:

اشترط المشرع في المواد 26 و 27 من القانون (06/02) احتواء العقد على بيانات معينة حتى يكون رسميا وتتمثل فيما يلي[2]:

- وجوب تحرير العقد باللغة العربية بطريقة واضحة.
- يجب ألا يستعمل الاختصار بل يجب كتابة الكلمات والأسماء كاملة.
- يجب ألا يترك بياض ، إذ يجب ملئ البياض بخط مستقيم.
- يجب أن يكتب الثمن بالأحرف، ولا مانع من كتابته بالأرقام إلى جانب الأحرف.
- يجب أن يكتب تاريخ تحرير العقد بالأحرف كذلك (السنة، الشهر، اليوم).
- يجب كتابة الإحالات في حالة وجودها على هامش الصفحة أو في نهايتها، ويجب أن يوقع على ذلك كل من الموثق والأطراف والشهود بالأحرف الأولى من أسمائهم.
- يجب حصر عدد الكلمات المشطوبة إن وجدت في نهاية العقد، ويجب أن يتم المصادقة عليه امن طرف الموثق، الأطراف و الشهود.

---

[1]- دريس كمال فتحي، **الوجيز في العقوبة الخاصة، الجزء الأول: عقد الكفالة وعقد بيع**، المرجع السابق، ص37.

[2]- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

ج- البيانات الخاصة بموضوع البيع طبقا للمادة (29)[1]:

يجب أن يتضمن العقد:

-بيان طبيعة العقار وحدوده.

- بيان أصل ملكية البائع للعقار أي ذكر اسم المالك السابق وذكر طريقة اكتساب البائع لهذا العقار.

- تحديد الثمن الذي يلتزم المشتري بدفعه بين يدي الموثق.

يفهم من هذا أنه إذا لم يحرر عقد بيع العقار في شكل رسمي فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا لتخلف ركن من أركان العقد، وهذا ما نصت عليه المادة **324** مكرر 1 من القانون المدني[2].

4- التسجيل كشرط ناقل للملكية في بيع العقارات:

فضلا عن تحرير عقد البيع بشكل رسمي لدى الموثق، فان المشرع استلزم شهر هذا العقد ليحدث أثره الناقل للملكية، إذ يجب تسجيله ليحدث أثره، سواء بالنسبة للغير أو فيما بين المتعاقدين وهذا ما نصت عليه المادة: **(793)** من القانون المدني.

ويعرف الشهر: بأنه تكوين بطاقة عقارية لدى المحافظة العقارية في السجل المعد لذلك، وعن طريقه يعلم الغير كل ما يتعلق بذلك العقار، وكذلك الحقوق الواردة عليه.

والشهر إما أن يكون بطريقة التسجيل بالنسبة للحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها)، أو يتم بطريق القيد بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن، وهناك كذلك

---

[1]- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

[2]- دريس كمال فتحي، **الوجيز في العقوبة الخاصة، الجزء الأول: عقد الكفالة وعقد بيع**، المرجع السابق، ص38-39.

التأشير في الهامش بالنسبة لشهر الدعاوى طبقا للمادة[1]: **(85)** من المرسوم رقم (76/63)[2].

المطلب الثاني: تعريف العقار و أنواعه.

نحاول في هذا الفرع الإجابة عن معنى العقار لغة وفي الشريعة الإسلامية ومعناه في القانون ضمن العنصر الأول ، ثم نتطرق إلى أنواعه في العنصر الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار.

1- العقار في اللغة: العقار بالفتح هو: الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ماله دار ولا عقار.

وقيل أن العقار هو: كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل.

ومنهم من خص العقار بالنخل فيقال للنخل خاصة من بين المال عقارا، ففي الحديث:(من باع دارا أو عقارا).

و أراد به البعض: اليبس، فكل ما ليس بماء فهو عقار على هذا الإطلاق[3].

2-العقار في الفقه الإسلامي:

انتهج الفقهاء في تعريف العقار منهجين، يتفقان في جزء ويختلفان في آخر، فقد اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور وغراس وغيرها هل تدخل في مسمى العقار؟ على اتجاهين:

---

[1]- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

[2]- مريم مراحي، **الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري**، ص95.

[3]- أحمد مختار عبد الحميد عمر، **معجم اللغة المعاصرة**، ص1528.

-الاتجاه الأول: أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، وأن الغراس والبناء لا يدخلان في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية، والحنابلة.

وأصحاب هذا الاتجاه يطلقون على الغراس والبناء عقارًا بالتبع للأرض، فإذا انفصلا عن الأرض فليسا بعقار.

- الاتجاه الثاني: أن العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق على الأراضي، وهو مذهب المالكية والشافعية؛ لأنهم يجعلون العقار ما لا يمكن نقله مع بقاء هيئته وصورته، وهذا يشمل البناء والأشجار إذ بنقلهما تتغير حالتهما وهيئتهما[1].

3- العقار في الاصطلاح:

يعرف العقار بأنه: الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف .

فالعقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.

والأرض هي المثال المناسب للعقار، نظرا لاستقرارها و ثباتها بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها، فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها.

وعرف المشرع الجزائري العقار في المادة **683** من القانون المدني بأنه : كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"[2].

---

[1]- أحمد بن عبد العزيز العميرة، **نوازل العقار -دراسة فقهية مقارنة-** دار الميمان للنشر والتوزيع، ط1، 2011م، ص47.

[2]- إلغات ربيحة، **الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص186.

ومن نص هذه المادة يتحدد مفهوم العقار بعنصر الثبات وعدم القابلية للنقل، وبالتالي فكل شيء ثابت بطبيعته في حيزه هو عقار، وطبقا لمعيار الثبات والاستقرار فإن الأرض وما التصق بها من بناء أو أغراس أو غير ذلك فهو عقار، ويمكن أن نجمل هذه الأصناف ضمن ثلاثة أصناف رئيسية هي:

- العقارات حسب طبيعتها.
- العقارات حسب موضوعها.
- العقارات بالتخصيص.

الفرع الثاني: أنواع العقار.

تنقسم العقارات في التشريع الجزائري إلى ثلاثة أنواع هي: عقارات بطبيعتها، عقارات تبعا لموضوعها، عقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

- **العقارات بحسب طبيعتها:**

وهو الشيء المادي ّالذي يكون له بالّنظر على كيانه موقع ثابت غير متنّقل ويدخل في هذا الأرض، التي هي أصل العقار وما يّتصل بها ويرتبط بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار، وهذا ما حددته **المادة**[1]: **683** الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري حيث اشترطت في العقار الّثبات والاستقرار، وعدم إمكانية الّنقل دون تلف، فالعقار بطبيعته ثلاثة أنواع هي الأرض الّنبات، والمنشآت[2].

- **العقارات بحسب موضوعها:**

[1]– الأمر رقم 58–75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة**، ج4 ، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000م، ص20.

النوع الثاني من العقار بحسب موضوعه ، مؤدى هذا النوع من العقارات هو ورود جميع الحقوق العينية الأصلية والّتبعية عقارا إذا كان موضوعها عقارا.

كذلك نصت **المادة[1]: 684** من القانون المدني الجزائري على الدعوى الواردة على عقار فهي

تعني الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء، فهي تعتبر عقارا بحسب موضوعها إذا كانت متعّلقة بعقار، وهذا ما نصت عليه **المادة: 85** من **المرسوم رقم 76 / 63** المؤرخ في 25 مارس 1976م المتعّلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أوجبت شهر هذه الدعوى ومن المعلوم أن الشهر يختص به العقار[2].

- **العقارات بالتخصيص:**

العقار بالّتخصيص هو منقول، منح صفة العقار على سبيل المجاز، لأن هذا المنقول معد لخدمة العقار أو مرصودا لاستغلاله أو مخصص له.

نصت **المادة 683** من القانون المدني الجزائري على هذا النوع من العقار بقولها "... **غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالّتخصيص**".

يستنتج من هذا الشرط أن المنقول الّذي يوضع لخدمة العقار يجب أن يكون ملك لصاحب العقار نفسه، دلّ على ذلك لفظة مالكه، وكذلك عبارة في "عقار يملكه" جمع بين الأول والّثاني (صاحبه، وعقار يملكه)، وجوب أن يكون مالك العقار، هو مالك المنقول نفسه وبذلك يشترط ما يلي:

- أن يكون مالك العّقار هو نفسه مالك المنقول.

---

[1]- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

[2]- زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية**، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006م، ص229 وما بعدها.

- أن يكون لدينا منقولا بطبيعته، وعقارا بطبيعته كل على حدا.
- توافر نية ورغبة المالك، في خلق رابطة بين المنقول والعقار.
- أن يخصص فعلا هذا المنقول لخدمة العقار.

⬅ المبحث الثاني: طرق جريمة التزوير وأركانها.

لا يمكن تصور جريمة التزوير إلا إذا وقع تغيير في حقيقة ماهو مكتوب في محرر عقد بيع العقار، وتغيير الحقيقة بالطرق المحددة قانونا هو جوهر محل الجريمة ومناط البحث فيها، وهذا ما نتناوله بالدراسة في هذا المطلب.

المطلب الأول: طرق التزوير.

الفرع الأول: تغيير الحقيقة وأثرها.

1. ماهية تغيير الحقيقة.

إن تغيير الحقيقة يعني إبدالها بما يغايرها، لأن التزوير كذب مكتوب، والكذب يتضمن إظهار أمر محدد في غير الصورة التي كان يجب أن يكون عليها.

وإن الحقيقة هو ما يتعين إثباته في عقد البيع وفقا لإرادة صاحب الشأن، أو وفقا لقرينة يقررها القانون، فإذا ثبت في المحرر ما يخالف إرادة صاحب الشأن ولو كان ما أثبته مطابقا للواقع فإن التزوير يتحقق[1].

وبالتالي إذا ثبت أن ما في عقد البيع ما يخالف إرادة المعني بالأمر، أو ما يخالف القرينة التي قررها القانون وقع التزوير بذلك حتى ولو كان ما أثبته مطابقا للواقع.

2. الضرر الناتج عن تغيير الحقيقة.

[1]– صبحي محمد أمين، **الطبيعة القانونية لجريمة تزوير المحررات**، مجلة القانون العام الجزائري العام، ع:06 /2017م، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ص55.

وهو عنصر أساسي في جريمة التزوير، فإذا تخلف الضرر انتفى التزوير ولو توفرت كل أركانه.

والمقصود بالضرر هنا هو الضرر الفعلي المباشر والذي يتمثل في إهدار حق او مصلحة يحميها القانون كأثر لتغيير الحقيقة.

أ- معنى الضرر: معنى الضرر يأخذ الضرر في التزوير معنى واسعا، فلا يشترط أن يحل الضرر بشخص معين يقصده المزور بل يكفي أن يحل بشخص أيا كان، وهكذا قضى في مصر بأنه إذا استهدف المتهم أن ينال تزويره معين بشخص معين فنال الضرر شخصا آخر قام التزوير على الرغم من ذلك كما لا يشترط أن يبلغ الضرر درجة معينة من الجسامة.

والقاضي ملزم في قضائه بالإدانة إثبات توافر الضرر وإلا كان حكمه قاصرا، غير أنه يكفي أن يكون قيام الضرر مستفادا من مجموع عبارات الحكم، وتقدير وجود الضرر هو من المسائل التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع.

وقضي في مصر بأن لا تزوير لانتقاء الضرر إذا اصطنع شخص توكيلا ووقع عليه بإمضاء مزور وقدمه إلى جمعية تعاونية زراعية لصرف سلعة وكان ذلك مطابقا لمشيئة المزور عليه[1].

كما قضي ولنفس السبب بعدم قيام التزوير إذا كان تغيير الحقيقة في المحرر قد تم بشكل مفضوح لا ينخدع به أحد إذ من المقرر أن التزوير في المحررات إذا كان ظاهرا بحيث لا يمكن أن يخدع به أحد، وكان فوق هذا واقعا على جزء من أجزاء المحرر غير الجوهرية فلا عقاب لانعدام الضرر في هذه الحالة.

---

[1]- أمغار خديجة، **جريمة التزوير في المحررات الرسمية**، دارسة تحليلية مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الجنائي، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2014م. ص28-29.

ب–صور الضرر: للضرر صور متعددة، فقد يكون ماديا أو معنويا وقد يكون محققا أو محتملا.

– الضرر المادي والضرر المعنوي : الضرر المادي هو الضرر الذي يصيب الشخص في ماله سواء بإنقاص العناصر الإيجابية لذمته المالية أو بزيادة عناصرها السلبية، وهي الصورة الأكثر شيوعا، ومن هذا القبيل تزوير عقد بيع أو إيجار أو اصطناع سند دين أو مخالصة عن دين.

أما الضرر المعنوي فهو الضرر الذي يصيب الشخص في شرفه أو اعتباره، ومن صوره أن ينتحل شخص اسم غيره في وثيقة رسمية كعقد بيع العقار.

– الضرر المحقق والضرر المحتمل: يقصد بالضرر المحقق الضرر الذي حدث فعلا، ويتم ذلك باستعمال المحرر المزور فيما زور من أجله.

أما الضرر المحتمل فهو الذي لم يقع فعلا وإن كان وقوعه متوقعا وفق تقدير الرجل العادي، وفي هذه الصورة فإن فعل تغيير الحقيقة في المحرر لم يحدث ضررا حقيقيا لكنه تضمن خطر حدوث هذا الضرر[1].

فمن المستقر عليه أن مجرد احتمال أو إمكانية الضرر يكفي لقيام التزوير، حتى وإن لم يتحقق الضرر فعلا، وقد يستنتج الضرر المحتمل من طبيعة الوثيقة المزورة ذاتها.

الفرع الثاني: طرق التزوير.

1. طرق التزوير المادي:

- **وضع إمضاءات أو أختام أو بصمات مزورة:**

و جوهر هذه الطريقة من طرق التزوير أنّ المزور ينسب المحرر إلى شخص لم يصدر عنه ودون رضائه، ذلك يتحقق التزوير بهذه الطريقة ولو كان مضمون المحرر مطابقا للحقيقة

[1]– صبحي محمد أمين، **الطبيعة القانونية لجريمة تزوير المحررات**، المرجع السابق، ص55.

تمام المطابقة، فتغيير الحقيقة يقتصر هنا على نسبة المحرر إلى غير من وضع الإمضاء أو الختم أو البصمة، فالتزوير يتحقق بوضع إمضاء على محرر غير إمضاء من وضعه، سواء كان الإمضاء لشخص موجود فعلا أو لشخص وهمي لا وجود له، وسواء كان رسم الإمضاء مخالفا للرسم المعتاد لإمضاء المجني عليه أو مطابقا له، كما يتحقق التزوير ولو نسب التوقيع إلى شخص أمي لا يعرف الكتابة ولم يسبق له أن وقع، وإنما يشترط أن يكون الإمضاء مقروءا ليستدل منه على الاسم[1].

- **الحذف أو الإضافة أو التغيير لمضمون المحرر:**

و تعتمد هذه الطريقة على تغيير المعنى الأصلي للمحرر بإضافة أو حذف أو تعديل كلمة أو عبارة أو رقم أو توقيع بحيث يصبح المعنى المستقر
في المحرر مخالفا للحقيقة التي أراد أصحاب الشأن إثباتها.

فقد يقع التزوير إذا أضاف المتهم رقما على المبلغ الثابت بالمحرر أو على تاريخ تحريره أو بإضافة كلمة أو توقيع أو تحريف شيء من ذلك بين السطور أو على الهامش أو في المواضع المتروكة على بياض ولذلك قضى بأنه إذا أضاف شخص في صلب عريضة دعوى استئنافية اسم شخص آخر بصفته مستأنفا ثانيا[2].

- **الاصطناع:**

وهو إنشاء محرر بكامل أجزائه على غرار أصل موجود أو خلق محرر على غير مثال سابق سواء بتقليد خط المنسوب إليه المحرر أو بدون تقليد لخطه.

ولما كان الأصل ألا يكون المحرر قيمة إلا إذا حمل توقيع الذي أصدره، فإن الغالب أن يقترن التزوير بالاصطناع بطريقة وضع إمضاء أو سلطة لم يصدر المحرر عنها، كما تقوم

---

[1]– عبد الله سليمان، **قانون العقوبات الجزائري**، القسم الخاص، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003م، ص122.

[2]– بوسقيعة، أحسن، **الوجيز في القانون الجزائي العام**، ط12، دار هومة، 2012–2013م، الجزائر، ص242.

الجريمة ويحق العقاب عليها ولو كانت الإمضاءات أو الأختام التي يحملها المحرر صحيحة في ذاتها إذا كان التوصل إلى وضع الإمضاءات أو الختم قد تم عن طريق الاختلاس أو الاحتيال[1].

2. طرق التزوير المعنوي:

- **تغيير إقرار أولي الشأن:**

يقع التزوير بهذه الطريقة في حالة ما إذا عهد إلى شخص بتدوين بيانات وأقوال يطلب أصحاب الشأن إثباتها، فيغير الحقيقة فيها بأن يدوّن غير ما أدلى به أولو الشأن من بيانات وأقوال.

- **جعل واقعة مزورة في صورة واقعة صحيحة:**

تعد هذه الطريقة أشمل طرق التزوير المعنوي، لأن صياغتها جاءت من السعة بحيث تستوعب كل تقرير لواقعة على غير حقيقتها وهي من هذا المنطق تشمل التزوير الواقع عن طريق إساءة استعمال إمضاء على بياض أؤتمن عليه. كما يشمل التزوير الواقع بطريق جعل واقعة مزورة في صورة واقعة صحيحة يشمل كل إثبات لواقعة على غير حقيقتها وعلى هذا فإن التزوير يقع بهذه الطريقة، في كل تغيير يدخله الجاني أثناء كتابته للمحرر على الوقائع التي يثبتها فيه. هذا والتزوير بهذه الطريقة قابل لأن يقع في محرر رسمي، وهذا يفترض أن يكون فاعله موظفا عاما مختصا بتدوين المحرر لأن غير الموظف العام المختص بتدوين المحرر لا يمكن أن يقع منه تزوير معنوي في محرر رسمي إلا بوصفه مساهما مع الموظف المختص ومن أمثلة التزوير الذي يقع من موظف عام مختص بتحرير المحرر أن يثبت المحضر كذبا في محضر الحجز[2].

- **جعل واقعة غير معترف بها في صورة واقعة معترف بها:**

---

[1]– أمغار خديجة، **جريمة التزوير في المحررات الرسمية**، المرجع السابق، ص46.

[2]– صبحي محمد أمين، **الطبيعة القانونية لجريمة تزوير المحررات**، المرجع السابق، ص62.

وتتمثل هذه الطريقة في إثبات إقرار شخص بواقعة في حين أنه لم يقر بها، من أجل ذلك لا تعتبر هذه الطريقة طريقة مستقلة وقائمة بذاتها من طرق التزوير المعنوي، بل هي في الواقع محض تطبيق للطريقتين السابقتين، فهي إما صورة من صور التزوير بتغيير إقرار أولى الشأن الذي كان الغرض من تحرير السندات إدراجه بها، ويتحقق ذلك حين يثبت المحقق في محضر رسمي أن المتهم قد اعترف في أقواله بارتكاب واقعة يتناولها التحقيق في حين أنه لم يعترف بها كما أنه يمكن اعتبارها تطبيقا للطريقة الثانية، وهي جعل واقعة مزورة في صورة واقعة صحيحة، لأن إثبات كاتب المحرر إقرار شخص بواقعه لم يقر بها[1].

المطلب الثاني: أركان جريمة التزوير.

جريمة التزوير في المحررات من الجرائم القصدية التي يلزم لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المزور. كما أنها من جهة أخرى من جرائم القصد الخاص التي تقتضي توافر القصد الخاص باعتباره غاية يتوخاها الجاني من جراء ارتكابه للركن المادي للتزوير.

الفرع الأول: القصد الجنائي العام لجريمة تزوير عقد بيع العقار.

تقتضي جريمة التزوير أن تتوافر لدى الجاني:

– إرادة تغيير الحقيقة مع علمه بأن هذا التغيير يتم في محرر، وبإحدى الطرق التي نص عليها القانون، وأن من شأنه أن يرتب للغير ضررا فعليا أو محتملا.

وتطبيقا لذلك ينتفي القصد العام لانتفاء إرادة تغيير الحقيقة.

وبالتالي لا تقوم الجريمة، في حالة الموظف الذي يثبت في محرر رسمي البيانات الكاذبة التي يمليها عليه صاحب الشأن طالما لم يكن عالما بما تتضمنه هذه البيانات من تغيير للحقيقة.

[1]– عبيب محمد، **الإطار القانوني لممارسة الطعن ضد المحررات الرسمية أمام القضاء في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد: 03، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، 2021م، ص85 وما بعدها.

وقد تنتفي إرادة تغيير الحقيقة رغم علم الفاعل بالحقيقة ذاتها وذلك إذا كان الفاعل مكرها أو محلا لمباغتة.

كما تنتفى الإرادة إذا أجبر الفاعل على تقرير غير الحقيقة – التي يعلمها – بتهديده بالسلاح أو بنس المحرر الذي يتضمن تغييرا للحقيقة بين الأوراق التي يوقعها الموظف فيوقعها دون قراءتها. وزيادة على إرادة تغيير الحقيقة يقتضى القصد العام توافر علم الفاعل ببقية عناصر الجريمة والقاعدة أن انتقاء العلم بأحد هذه العناصر ينفي القصد سواء أكان ذلك راجعا إلى غلط في الواقع أو في القانون طالما كان هذا الغلط بعيدا عن نص التجريم ذاته[1].

– ينبغي أن يتوافر علم الجاني بأن فعله ينصب على محرر يصلح موضوعا وهو عقد بيع العقار الذي تعمل فيه أحكام التزوير.

– لا يشترط في القصد الجنائي أن يحيط علم الجاني بصلاحية المحرر في الإثبات أو بما إذا كان المحرر عقد بيع عقار أو أي محرر رسمي اخر ، وكذلك الحال بالنسبة للمحررات العرفية في عدم الاشتراط.

– ينبغي أن يعلم الجاني أن تغيير الحقيقة يتم بطريقة من الطرق التي حددها القانون، وهذا العلم يفترض من قيامه بتغيير الحقيقة بأي طريقة منها، لأنها متساوية في نظر القانون.
وبالتالي لا يجوز للمتهم أن يثبت جهله بأن الطريقة التي استعملها في تغيير الحقيقة من بين الطرق التي حصرها القانون، لأن الجهل بذلك يعد جهلا من قواعد قانون العقوبات، فلا يعتد به ولا يقبل من المتهم إثباته[2].

---

[1]– رمزي بن الصديق، **تزوير المحررات الالكترونية بين قابلية الخضوع للقواعد التقليدية وضرورة مراعاة الخصوصية**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مج7، العدد:20، 2018م، ص213.

[2]– بوسقيعة، أحسن، **الوجيز في القانون الجزائي العام**، المرجع السابق، ص245.

– وينبغي أخيرا أن يعلم الجاني وقت تغيير الحقيقة بالضرر الذي ينجم عن فعله أو يحتمل أن يترتب عليه، لكن لا يشترط أن يكون العلم بالضرر علما فعليا، بل يكفي أن يكون في وسع الجاني أن يعلم أنّ من شأن تغييره للحقيقة أن يترتب عليه ضررا سواء علم بذلك فعلا أم لا، لذلك لا يقبل من الجاني في سبيل دفع المسؤولية عنه أن يحتج بعدم إدراكه وجه الضرر. بل أن واجبه عند إقدامه على تغيير الحقيقة أن يقلب الأمر على وجوهه، وأن يتوقع ما يمكن أن يحدث من الضرر من جراء هذا التغيير، فإن هو قصر في هذا الواجب فلا يلومن إلا نفسه، ولا يمكن أن تندفع عنه المسؤولية الجنائية بهذا التقصير[1].

الفرع الثاني: القصد الجنائي الخاص لجريمة تزوير عقد بيع العقار.

لا يكفي لقيام جريمة التزوير في المحررات أن يتوفر لدى الفاعل القصد العام وحده، إنما يلزم فوق هذا القصد أن يتوفر لدى الفاعل القصد الخاص أي اتجاه إرادته إلى تحقيق غاية معينة من ارتكاب الركن المادي.

وقد ثار الخلاف في الفقه حول تحديد ماهية هذا القصد، والراجح أن القصد الخاص المتطلب لقيام الركن المعنوي للتزوير هو اتجاه نية المزور – لحظة ارتكاب فعل تغيير الحقيقة – إلى استعمال المحرر المزور فيما زور من أجله، أو دفع مضرة عنه أو عن غيره. ذلك أن التزوير لا يشكل خطرا اجتماعيا يستأهل تدخل القانون الجنائي لتجريمه إلا إذا ارتكب بنية استعمال المحرر بعد تزويره، فإذا لم تتوفر تلك النية لحظة الفعل ولو توفرت بعد ذلك فلا تزوير لأنه يلزم معاصرة القصد للفعل كقاعدة لقيام القصد الجنائي[2].

ومع ذلك يجب التنبيه إلى أن استعمال المحرر المزور ليس ركنا في جريمة التزوير فقد لا يستخدم المحرر قط ومع ذلك تقوم الجريمة إذا توفرت لدى الجاني نية استعمال المحرر

---

[1]– حمري نوال، **الضرر في جريمة تزوير المحررات**، مجلة القانون والمجتمع، ع:2، جامعة أدرار، الجزائر، ص103.

[2]– فوزية عبد الستار، **شرح العقوبات، القسم الخاص**، دار النهضة العربية، ط3، القاهرة، مصر، 2000م، ص288.

كمسألة نفسانية باطنية محضة وهي لهذا السبب قد تتوفر لدى أحد الجناة دون الباقي كما قد تتوافر لدى الشريك دون الفاعل على حسب ظروف الواقعة.

وتقدير توافر القصد – العام والخاص – مسألة موضوعية يرجع تقديرها لقاضي الموضوع، وهو غير ملزم بذكره في الحكم صراحة وعلى استقلال ما دام قد أورد من الوقائع ما يدل عليه.

كما تجدر الإشارة إلى أن القصد الجنائي في التزوير يعتبر أمرا مستقلا عن عنصر الضرر الذي يشكل أحد عناصر الركن المادي بحيث قد يتوفر القصد الجنائي لدى الفاعل دون توافر الضرر كمن يزور على آخر شيكا ظاهر البطلان وليس من شأنه أن يخدع أحدا بقصد استعماله فيما أعد له، كما يمكن أن يتوفر الضرر دون توفر القصد الجنائي كما لو اصطنع أستاذ لتلاميذه كمبيالة متقنة ليشرحها لهم وقبل أ يمزقها وقعت في يد شخص استعملها، ففي هذه الحالة لا تقوم الجريمة لانعدام أحد أركانها[1].

وينبغي أن يلاحظ أن استعمال المحرر المزور ليس ركنا في جريمة التزوير، فقد لا يستخدم المحرر قط ومع ذلك توفرت لدى الجاني نية استعمال المحرر كمسألة نفسانية باطنية، وهي لهذا السبب قد تتوفر لدى أحد الفعلة دون الاخرين، كما قد تتوفر لدى الشريك دون الفاعل حسب الظروف الواقعة[2].

وتنتفي نية استعمال المحرر المزور فيما زور من أجله ولا تقوم جريمة التزوير.

وبالتالي إذا كان غاية المزور لا تتطلب استعمال المحرر المزور، وإنما تبدأ أو تنتهي بالتزوير مجردا، كمن يصطنع شيكا لتوضيح شكله وبياناته التي يتطلبها القانون أو يثبت

---

[1]– السعيد مصطفى السعيد، **قوة المحرر في الاثبات كشرط لوجود جريمة التزوير في المحررات**، مجلة الحقوق، السنة الأولى 1944م، ص888–890.

[2]– فريد الزغبي، **الموسوعة الجنائية**، مج13، الجرائم الواقعة على الثقة العامة، ج2، التزوير، ص121.

مهارته في التقليد أو لمجرد المزاح طالما لم يكن في نيته استعمال المحرر في من زور عليه.

الفصل الثاني:

الجزاءات المقررة لجريمة تزوير عقد بيع العقار.

- **تمهيد:**
- **المبحث الأول: العقوبة وأنواعها..**
  - **المطلب الثاني: تعريف العقوبة وخصائصها.**
  - **المطلب الثاني: أنواع العقوبة.**
- **المبحث الثاني: تدابير قمع جريمة التزوير.**
  - **المطلب الأول: جزاء التزوير في قانون العقوبات.**
  - **المطلب الثاني: عقوبة مستعمل التزوير وحالة الاعفاء منها.**

تمهيد:

لا بد لأية جريمة من وجود نص شرعي يحظر الفعل أو ينهى عن الترك، أكان النص يدل صراحة أم دلالة على التحريم ويرتب العقاب عليه، وبغير ذلك لا يكون الفعل الذي قام به المجرم –إن ثبت عليه جرمه– جريمة معاقباً عليها. يعتبر عقد البيع العقاري من عقود المعاوضة، ويتطلب لانعقاده صحيحا توافر مجموعة من الأركان نص عليها المشرع الجزائري، حيث يؤدي انعدام أي ركن من هذه الأركان إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا، فلا جريمة ولا عقوبة إلا بنص شرعي من القرآن الكريم أو السنة الشريفة أو الإجماع أو الاجتهاد السليم القائم على القواعد والأسس السليمة. لذلك فإنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص في جرائم وعقوبات التعازير، والتزوير من هذا النوع من التعازير، فقد ثبتت شرعيته في القرآن الكريم والسنة الشريفة، كما أشير لذلك في حرمة جرائم التزوير والتشبيه هو فعل الكذب والباطل وهو من الزُّور والزُّور: الكذب الباطل[1]، وقد ذهب جمهور الأصوليون إلى أن الأصل في الأشياء الإباحة، فلا يتعرض الفاعل للمساءلة على الفعل الذي قام به إلا إذا كان هناك نص قانوني يحذر من هذا الفعل، وأي مخالفة للقانون تعرض الفاعل للمساءلة مما يؤدي إلى أن يكون فعله جريمة تستلزم أن تكون كاملة الأركان ليترتب على الفاعل العقاب.

[1]– المفضل بن سلمة بن عاصم، أبو طالب، **الفاخر**، تح: عبد العليم الطحاوي، دار إحياء الكتب العربية، ط1، 1380هـ، ص118.

⬅ المبحث الاول: العقوبة وأنواعها.

المطلب الأول: تعريف العقوبة وخصائصها.

الفرع الأول: تعريف العقوبة.

تعرف العقوبة عند فقهاء القانون الجنائي بأنها جزاء يقرره المشرع، ويوقعه القاضي، على كل من ارتكب فعلا أو امتناعا، يعده القانون جريمة"، وهي "جزاء يقرره القانون ويوقعه القاضي، على من تثبت مسؤوليته عن الجريمة " ويعتبر كل من هذين التعريفين بأنه تعريف قانوني، يخص قانون العقوبات"[1].

وهناك من عرف العقوبة ناظرا إليها من زاوية علم العقاب على أنها "إيلام مقصود، يوقع من أجل الجريمة ويتناسب معها[2]" أو هي "إيلام" يصيب" المحكوم عليه كرها، بسبب وعلى قدر الجريمة التي ارتكبها[3]".

الفرع الثاني: خصائص العقوبة.

باعتبار أن العقوبة تشكل أكبر مساس بحقوق وحريات الأفراد وتلحق بهم ضررا سواء كان ماديا أو معنويا لهذا كان لزوما أن تتميز العقوبة بمجموعة من الخصائص والتي تشكل الضمانات والمبادئ التي تراعيها الشرائع العقابية في تحديد سياسة العقاب ومن أهم هذه الخصائص.

---

[1]– علي عبد القادر القهوجي، **علم الإجرام وعلم العقاب**، القسم الثاني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003م، ص61.

[2]– مأمون محمد سالمة، **قانون العقوبات القسم العام**، دار الفكر العربي، ط1، القاهرة، مصر، 1990م، ص620.

[3]– سليمان عبد المنعم، **علم الإجرام والجزاء**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003م، ص408.

أولاً: شرعية العقوبة.

من المعروف أنه لا عقوبة توقع إلا إذا ارتكبت جريمة وهو مبدأ القاعدة العامة "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص"، فطبقا لهذا المبدأ فجميع الجرائم والعقوبات تخضع لمبدأ الشرعية ولذلك لا يمكن تطبيق عقوبة على الجاني إلا إذا كانت منصوص عليها من قبل المشرع ألن العقوبة ترتبط بالجريمة وتوقع من أجلها. وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة: **47** من دستور **1996**م[1].

والشرعية بشقها التجريمي العقابي تشكل مبدأ دستوري يكفل الحماية للحقوق والحريات الفردية وذلك لضمان أن لا يفر الجاني من الجزاء و أن لا يدان البريء بجرم لم يرتكبه[2].

ثانياً: قضائية العقوبة.

تعتبر هذه الخاصية مكملة لمبدأ الشرعية فلا عقوبة إلا بنص وال عقوبة إلا بحكم قضائي وهذا ما يميز العقوبة عن باقي الجزاءات الأخرى كالجزاء التأديبي الذي يوقع من جهة إدارية، والتعويض المدني الذي يمكن وضعه موضع التطبيق بمجرد الاتفاق عليه[3].

يتولى النطق بالحكم ونقل العقوبة من التجريد إلى نطاقها الواقعي، فالسلطة القضائية هي الجهة المختصة في النطق بالعقوبة، فال توقع العقوبة إلا بحكم قضائي، وهو ما نص عليه الدستور الجزائري الصادر سنة **1996**م في المادة: **45** كل شخص بريء حتى تثبت جهة

---

[1]– المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417هـ الموافق لـ 07 ديسمبر 1996م الذي يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996م ينظر: الجريدة الرسمية رقم 76.

[2]– بارش سليمان، **مبدأ الشرعية في قانون العقوبات**، دار الهدي، ط1، عين ميلة، الجزائر، 2006م، ص07.

[3]– فهد يوسف الكساسبة، **وظيفة العقوبة ودورها في الإصلاح والتأهيل**، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2010م، ص 20.

قضائية نظامية إدانته "وأكدته المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري بنصها الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء[1].

ثالثاً: شخصية العقوبة.

تعني ان العقوبة تلحق المحكوم عليه وحده ولا توقع على غيره مادام لم يساهم في ارتكاب الجريمة، وليس خروجاً على شخصية العقوبة، اذا نجم عن تنفيذ آثاراً غير مباشرة تمتد إلى الغير، بل يكفي ان يحكم بها على الجاني، فهي شخصية قانوناً رغم ما ينجم عنها من آثار غير مباشرة تصيب الغير، وطبقا لهذا لا تنفذ العقوبة إلا على من أوقعها القضاء عليه فإن توفي الجاني سقطت العقوبة سواء حدثت الوفاة قبل أو بعد المحاكمة وهذا ما نصت عليه المادة: 06 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري[2].

رابعاً: المساواة في العقوبة.

العقوبة تكون واحدة لدى جميع الافراد والجميع سواسية أمام العقوبة، والمساواة هنا يعنى بها خضوع جميع الافراد للنص الذي يحكم تلك الجريمة، أي ان النص القانوني يسري بحق جميع الافراد ولكن هذا لا يعني ان توقع نفس العقوبة ومقدارها على كل من يرتكب جريمة من نوع معين، بل يترك للقاضي حرية تقدير العقوبة من حيث النوع والمقدار ولكن ضمن النطاق المقرر في القانون[3].

وتعني فرض العقوبة على الكافة الجناة دون تميز أو تفرقة، وهذه التفرقة قد ترجع إلى ظروف شخصية أو إلى مراكز الأشخاص في الحياة الاجتماعية.

---

[1]– المرسوم الرئاسي رقم 438/96، المرجع السابق.

[2]– الأمر رقم: 155/66 المؤرخ في 18 صفر 1386هـ الموافق لـ 08 يونيو 1966م المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون: 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006م، ينظر: الجريدة الرسمية: 84 مؤرخة في 2006/12/24م.

[3]– فوزية عبد الستار، **مبادئ علم الأجرام وعلم العقاب**، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1985م، ص221.

المطلب الثاني: أنواع العقوبة.

يعتبر عقد بيع العقار من المحررات المنصوص عليها في المادة: **222** من قانون العقوبات الجزائري، وعليه فإن المشرع الجزائري أحال العقاب على التزوير الواقع على عقد بيع العقار إلى نصوص التزوير العامة والمتمثلة في المادتين: **222** و**223** من قانون العقوبات، ومن هنا يمكننا أن نقول أن المشرع الجزائري قد قرر لجريمة تزوير عقد بيع العقار عقوبتين أحدهما أصلية والثانية تكميلية، وبالإضافة إلى هذا فقد عاقب على الشروع في هذه الجريمة وعقوبة مستقلة أيضا تتعلق بمباشرة استعمال مثل هذه الوثائق المزورة[1].

الفرع الأول: العقوبات الأصلية.

العقوبة الأصلية هي الجزاء الأساسي للجريمة التي يقررها القانون، وتكفي بذاتها في اغلب الحالات لتحقيق الأغراض المتوخاة من العقاب، يوقعها القاضي على مرتكب الجريمة محدداً نوعها ومقدارها في نطاق ما هو منصوص عليه، وينطلق بها لوحدها أو مع عقوبة تكميلية عند الاقتضاء، أو مع عقوبة تبعية تلحق بها بحكم القانون أو مع العقوبتين التكميلية والتبعية معاً.

قرر المشرع الجزائري عقوبة بدنية والمتمثلة في الحبس لكل متهم ثبتت إدانته بتهمة ارتكاب جريمة التزوير الواقعة على الوثائق الإدارية والمحررات الرسمية ومنها عقد بيع العقار لمدة ما بين ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وعقوبة مالية تتراوح ما بين **20.000** إلى **100.000** دينار جزائري[2].

الفرع الثاني: العقوبات التكميلية:

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

[2]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

العقوبة التكميلية تختلف عن العقوبات التبعية فهي لا تلحق المحكوم عليه إلاّ إذا نص عليها في الحكم، وقد تكون وجوبية يجب الحكم بها، أو جوازية يجوز الحكم بها، ولقد نصت المادة: **222** من قانون العقوبات في فقرتها الثالثة على أنه يعاقب على الشروع في جرائم تزوير عقد بيع العقاري، ويمثل ما يعاقب على الجريمة التامة، ولكن هذه المادة لم تبين متى وكيف يحصل الشروع في أفعال التقليد أو التزوير في المحررات الرسمية كالوثائق الإدارية والشهادات فلا مناص من الرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم الشروع وتنظيمه[1].

فعليه نجد أن المشرع الجزائري ألغى العقوبات التبعية بموجب ق **06-23** التي كانت تترتب تلقائيا في حالة الحكم بالإدانة في مادة الجنايات والمنصوص عليها في م **6** و **7** و **8** ق ع ج، أما العقوبات التكميلية بعد تعديل **2006**م المشرع أوجب على محكمة الجنايات في حالة الحكم بعقوبة جنائية أن تأمر بالحجر القانوني المتمثل في حرمات المحكوم عليه من ممارسة حقوقه المالية خلال تنفيذ العقوبة الأصلية ويتم إدارة أمواله هنا وفقا للمادة: **9** مكرر ق ع ،كما يجب هنا حرمان المحكوم عليه بعد انقضاء العقوبة الأصلية أو الإفراج عنه من حق أو أكثر من الحقوق التالية لمدة أقصاها **10** سنوات[2]:

- العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة.
- الحرمان من حق الانتخاب أو الترشح ومن حمل أي وسام.
- عدم الأهلية لأن يكون مساعدا محلفا أو خبيرا أو شاهد على أي عقد أو شاهد أمام القضاء إلا على سبيل الاستدلال.
- الحرمان من الحق في حمل الأسلحة وفي التدريس وفي إدارة مدرسة أو الخدمة في مؤسسة للتعليم بوصفه أستاذا أو مدرسا أو مراقبا.

---

[1]- الأمر رقم 66-156 ..... المرجع نفسه.

[2]- عمر خوري، **السياسة العقابية في القانون الجزائري "دراسة مقارنة"**، دار الكتاب الحديث، ط1، القاهرة، مصر، 2010م، ص127-129.

- عدم الأهلية لأن يكون وصيا أو قيما.
- سقوط حقوق الولاية كلها أو بعضها".

فيتداول قضاة المحكمة كلهم ويتفقون على حرمان المحكوم عليه حق أو أكثر من الحقوق السابقة ويكتبها الرئيس في منطوق الحكم دون أثر لذلك في ورقة الأسئلة .

كما تطبق على المحكوم عليه تدابير الفترة الأمنية حسب م **60** مكرر[1] ق ع ج وتطبيق في حالة الحكم بعقوبة سالبة للحرية مدتها تساوي أو تزيد عن **10** سنوات ومدة الفترة الأمنية تساوي نصف العقوبة المحكوم بها **15** سنة في حالة الحكم بالسجن المؤبد ويجوز لجهة الحكم رفعها إلى ثلثي العقوبة المحكوم بها أو إلى **20** سنة في حالة الحكم بالسجن المؤبد وإما تقليص المدة.

يجب مراعاة القواعد المقررة في أحكام م **309** ق إ ج ج[2] لما يتم صدور حكم متعلق بالفترة الأمنية، زيادة فإنها تطبق وجوبا فيها سبق لكن جوازا لما تكون العقوبة تساوي أو تفوق **5** سنوات ولا تصل إلى **10** سنوات ما لم ينص القانون صراحة على فترة أمنية محددة.
ويتعرض أيضا الشخص المعنوي لواحد أو أكثر من العقوبات التكميلية الواردة في م **18** مكرر ق ع ج وهي حل الشخص المعنوي، غلق المؤسسة أو فرع من فروعها لمدة لا تتجاوز **5** سنوات، الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة لا تتجاوز **5** سنوات، المنع من مزاولة نشاط أو عدة أنشطة مهنية أو اجتماعية بشكل مباشر أو غير مباشر نهائيا أو لمدة لا تتجاوز **5** سنوات، مصادرة الشيء الذي استعمل في ارتكاب الجريمة أو نتج عنها، نشر وتعليق حكم الإدانة، الوضع تحت الحراسة القضائية لمدة لا تتجاوز **5** سنوات.

---

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

[2]– الأمر رقم 66–155 المؤرخ في 18 صفر عام 1986هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

قد جاءت م **204** ق ع ج إلى جانب العقوبات الأصلية المشار إليها سابقا يجب الحكم بالمصادرة المنصوص عليها في م **25** الملغاة في الجرائم الواردة في م **197** و **201** و **203**، كما نصت م **213** ق ع ج على وجوب المصادرة الواردة في القسم 1 بعنوان النقود المزورة ضمن الفصل السابع عنوانه التزوير، إلا أنه بالرجوع إلى المادة **198** (جناية الترويج) وجنحتي المادتين: **200**، **202** ق ع ج نجد عدم الإشارة إلى مصادرة النقود والسندات المزورة فهل تعتبر هذه المصادرة عقوبة تكميلية وليس كتدبير أمن في الجرائم الغير مشار إليها في م 204ق ع مادامت قد استعملت في تنفيذ الجريمة[1].

[1]– الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

⬅ المبحث الثاني: تدابير قمع جريمة التزوير.

المطلب الأول: جزاء تزوير المحررات في قانون العقوبات.

وردت جرائم التزوير في المحررات بأنواعها وقد نص عليها المشرع الجزائري في القسمين الثالث والخامس من الفصل السابع من المادة: 214 إلى المادة 229 من قانون العقوبات، نظراً لأن عقد بيع العقار من المحررات الرسمية فإن المشرع الجزائري جرم التزوير عليها بأي حال من الأحوال ونجد ذلك في حسب قانون العقوبات على النحو الآتي:

الفرع الأول: جزاء تزوير المحررات العمومية أو الرسمية.

اذا كان جاني –بالتزوير– أي شخص آخر من عامة الناس عدا الأشخاص الذين ذكرتهم المادتين: **214** و**215** من ق–ع أي من لا تتوفر فيهم صفة الموظف، يقع التزوير حسب تعبير النص ممن كان قاضيا أو موظفا أو مكلف بخدمة عامة لكنهم غير مختصين بإنشاء المحرر ولم يتصلوا به بحكم وظيفتهم أو متى كانوا كذلك لكن التزوير لم يقع منهم أثناء تأدية وظائفهم وعليه اذا ارتكب أي من هؤلاء تزوير في المحرر الرسمي أن يكون سأنهم في علاقتهم بالمحرر شأن غيرهم من الناس[1].

فالمادة 214: من (القانون رقم 82–04 المؤرخ في 13 فبراير 1982) تعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته.

1 – إما بوضع توقيعات مزورة،

2 – وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات،

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

3 – وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها،

4 – وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها.

و**المادة: 215** يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد اعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها.

كما أوردت **المادة: 216** في **(القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006)** "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر **(10)** سنوات إلى عشرين **(20)** سنة وبغرامة من **1.000.000 دج** إلى **2.000.000 دج**، كل شخص، عدا من عينتهم المادة 215، ارتكب تزويرا في محررات رسمية أو عمومية"[1].

1 – إما بتقليد أو بتزييف الكتابة أو التوقيع.

2 – وإما باصطناع اتفاقات أو نصوص أو التزامات أو مخالصات أو بإدراجها في هذه المحررات فيما بعد.

3 – وإما بإضافة أو بإسقاط أو بتزييف الشروط أو الإقرارات أو الوقائع التي أعدت هذه المحررات لتلقيها أو لإثباتها.

4 – وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

[1]– الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

المادة: 217 "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من **500** إلى **1.000** دينار كل شخص ليس طرفا في المحرر أدلى أمام الموظف بتقرير يعلم أنه غير مطابق للحقيقة.

ومع ذلك فإنه يستفيد من العذر المعفى بالشروط المنصوص عليها في **المادة: 52** كل من أدلى بوصفه شاهدا أمام الموظف بإقرار غير مطابق للحقيقة ثم عدل عنه قبل أن يترتب على استعمال المحرر أي ضرر للغير وقبل أن يكون هو نفسه موضوعا للتحقيق".

المادة: 218 "في الحالات المشار إليها في هذا القسم يعاقب بالسجن من خمس إلى عشر سنوات كل من استعمل الورقة التي يعلم أنها مزورة".

المادة: 219 "كل من ارتكب تزويرا بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في المحررات التجارية أو المصرفية أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من **500** إلى **20.000** دينار.

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في **المادة: 14** وبالمنع من الإقامة من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر.

ويجوز أن يضاعف الحد الأقصى للعقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى إذا كان مرتكب الجريمة أحد رجال المصارف أو مدير شركة وعلى العموم أحد الأشخاص الذين يلجؤون إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أذونات أو حصص أو أية سندات كانت سواء لشركة أو مشروع تجاري أو صناعي"[1].

الفرع الثاني: جزاء تزوير الوثائق الإدارية والشهادات.

فالمادة: 222 "تعاقب كل من قلد أو زور أو زيف رخصا أو شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مرور أو

[1]– الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من **1.500** إلى **15.000** دينار"[1].

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في **المادة: 14** من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر.

ويعاقب على الشروع بمثل ما يعاقب به على الجريمة التامة.

تطبق العقوبات ذاتها على

1 – من استعمل الوثائق المقلدة أو المزورة أو المزيفة المذكورة مع علمه بذلك.

2 – من استعمل إحدى الوثائق المشار إليها في الفقرة الأولى مع علمه أن البيانات المدونة بها أصبحت غير كاملة أو غير صحيحة.

المادة: 223.

كل من تحصل بغير حق على إحدى الوثائق المبينة في **المادة: 222** أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من **500** إلى **5.000** دينار.

وتطبق العقوبات ذاتها على من استعمل مثل هذه الوثيقة وكان قد حصل عليها بالشروط السابق بيانها أو كانت قد صدرت باسم غير اسمه.

والموظف الذي يسلم أو يأمر بتسليم إحدى الوثائق المعينة في **المادة 222** إلى شخص يعلم أن لا حق له فيها يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من **1.500** إلى **15.000** دينار ما لم يكون الفعل إحدى الجرائم الأشد المنصوص عليها في المواد من

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

126 إلى **134** ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في **المادة: 14** من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر[1].

المادة: 227.

كل من حرر باسم أحد الموظفين أو أحد القائمين بوظيفة عمومية دون أن يكون له صفة في ذلك شهادة بحسن السلوك أو بالفقر أو بإثبات غير ذلك من الظروف التي من شأنها أن تدعو إلى وضع الشخص المعين في هذه الشهادة تحت رعاية السلطات أو الأفراد أو إلى حصوله على عمل أو قرض أو معونة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين.

وتطبق العقوبات ذاتها عليها.

1 – من زور شهادة كانت أصلا صحيحة وذلك ليجعلها تنطبق على غير الشخص الذي صدرت أصلا له.

2 – من استعمل الشهادة وهي مصطنعة أو مزورة على هذه الصورة.

وإذا كانت الشهادة منسوبة إلى أحد الأفراد العاديين فإن اصطناعها أو استعمالها يعاقب عليه بالحبس من شهر إلى ستة أشهر[2].

المادة: 228

يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من **600** إلى **6.000** دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، ما لم يكون الفعل جريمة أشد، كل من:

1 – حرر عمدا إقرارا أو شهادة تثبت وقائع غير صحيحة ماديا.

2 – زور أو غير بأية طريقة كانت إقرارا أو شهادة صحيحة أصلا.

3 – استعمل عمدا إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو مزورة.

---

[1]– الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

[2]- الأمر رقم 66–156 ....المرجع نفسه.

المادة: 228 مكرر.

(القانون رقم 01-09 المؤرخ في 26 يونيو 2001) يعاقب بالحبس من سنتين **(2)** إلى عشر **(10)** سنوات بغرامة من **10.000 دج** إلى **100.000 دج** كل من يرتكب بغرض الغش، انحرافات في تنفيذ حسابات وميزانيات الدولة أو إحدى الهيئات المشار إليها في **المادة: 119** من هذا القانون والتي أسندت إليه إدارتها.

تعوض الإحالة إلى هذه المادة **بالمادة: 29** من القانون رقم **06-01** المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، حسب **المادة: 72** من هذا القانون.

أما **المادة: 229** فنصت أنه "إذا ارتكبت جرائم التزوير المعاقب عليها في هذا القسم إضرارا بالخزينة العمومية أو بالغير فإنه يعاقب عليها وفقا لطبيعتها إما باعتبارها تزويرا في محررات عمومية أو رسمية أو باعتبارها تزويرا في محررات عرفية أو تجارية أو مصرفية"[1].

المطلب الثاني: جزاء مستعمل التزوير (المزور).

الفرع الأول: عقوبة التزوير الذي يقع من الموظف.

خص قانون العقوبات الجزائري في المادتين: **214،215** كل من القاضي والموظف العمومي والمكلف بخدمة عامة بعقوبة لكل مرتكب تزويرا في المحررات الرسمية أثناء تأدية عمله بإحدى طرق التزوير المادي أو المعنوي بعقوبة شديدة، لأن الموظف أخل بوظيفته وخان شرف المهنة والأمانة.

فتنص المادة: **214** من ق-ع "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويراً في محرر رسمي.."، في حين تنص المادة **215** من ق-ع " المعاقبة

[1]- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

بالسن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره من محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها".

وبالغوص فيما ورد في المادتين: **214** و**215** من ق-ع أنها تضمنت نص مفاده العقوبة بالسجن المؤبد كل موظف بالخدمة ارتكب جريمة تزوير على أي محرر رسمي أو عمومي ضمن الشروط المنصوص عليها قانونيا وتثبت ادانته سيعاقب عقوبة جنائية تتمثل بالسجن المؤبد كحد أقصى.

كما قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1989/09/05م في طعن رقم **446/61** تشترط المادة: **215** من ق-ع لتطبيقها أن يقوم القاضي أو الموظف أو القائم بوظيفة عمومي أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطرق الغش وذلك أما بكتابة اتفاقيات خلاف التي دونت من الأطراف وبتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة صحيحة أو شهادة كذباً بأن وقائع اعتراف بها أو حصلت في حضوره أو بإسقاطه أو تغييره عمدا لتصريحات التي تلقاها[1]، واذا كان جعل الواقعة الكاذبة صورة الواقعة الصحيحة يعد طريقا من طرق التزوير المعنوي فلقد اعتبر شريكا في الجناية الذي قدم عمدا تصريحات غير مطابقة للحقيقة أمام المصالح الادارية المختصة[2].

وتنص المادة: **442** ق-ع كل من حرر باسم أحد الموظفين أو أحد القائمين بوظيفة عمومية دون أن يكون له صفة في ذلك شهادة بحسن السلوك أو بالفقر أو بإثبات غير من الظروف التي من شأنها أن تدعو إلى وضع الشخص المعين في هذه الشهادة تحت رعاية

[1]- سعاد عمير، **جرائم التزوير والتزييف وفق قانون العقوبات الجزائري**، مجلة افكر، العدد:04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، ص285 وما بعدها.

[2]- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

السلطات أو الأفراد أو إلى حصوله على عمل أو قرض أو معونة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وتطبق كذلك على:

- من زور شهادة كانت أصال صحيحة و ذلك ليجعلها تنطبق على غير الشخص الذي صدرت أصال له.
- من استعمل الشهادة و هي مصطنعة أو مزورة على هذه الصورة و إذا كانت الشهادة منسوبة إلى أحد الأفراد العاديين فإن اصطناعها أو استعمالها يعاقب عليه بالحبس من شهر إلى ستة أشهر.

الفرع الثاني: عقوبة التزوير الذي يقع من غير الموظف.

لتحقق جريمة التزوير لابد من توافر أركان الجريمة في المحررات كاملة وهي تغيير الحقيقة في المحرر بطريقة من الطرق التي نص عليها المشرع الجزائري وترتب ضرر على هذا التغيير أو امكان ترتبه مع توافر القصد الجاني بالإضافة ضرورة توافر عناصر اضافية وهي أن يكون الجاني من غير الاشخاص الذين عددتهم المادة: **215** من ق-ع بمعنى أن يكون التزوير من أي شخص وأن يقع في محرر رسمي بمفهوم المادة: **214** من ق-ع ووقوعه بطريقة مادية أو معنوية[1].

الفرع الثالث: حالات الاعفاء.

حدد المشرع الجزائري أعذار معفية يستفيد منها الجاني على سبيل المثال كما جاءت بها العديد من التشريعات الأخرى أيضا هناك ظروف تخفيف يستفيد منها الجاني للنزول عن الحد المقرر للجريمة بشكل عام.

وعملا بنص المادة **52** من ق-ع يعتبر نظام الاعفاء من العقوبة قيام الجريمة وثبوتها لكن يمحو المسؤولية القانونية عن الجاني، وبذلك يعفى من العقاب بسبب اعتبارات وثيقة

[1]- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

بالسياسة الجنائية وهذا يميز الاعفاء من العقوبة من موانع المسؤولية والتي تكون فيه الارادة الاجرامية للجاني منعدمة لعدم القدرة على الادراك والاختيار.

وفي المادة[1]: 199 من ق-ع ج نجد أن المشرع يفتح بابا للعفاء من العقاب لمرتكبي الجنايات الواردة في نصي المادتين: 196 و196 من ق-ع ج اذا اخبر السلطات أو كشف لها عن الجناة قبل اتمام هذه الجنايات وقبل بدئ الاجراءات التحقيقات فيها، كما يجوز الحكم على المعفي من العقوبة بالمنع الاقامة[2].

أمثلة حول الاعفاء والتخفيف:

نوع الجريمة	العقوبة الأصلية الواردة في النص	العقوبة المخففة لغير المسبوق	العقوبة المخفف للمسبوق
الجنايات	المؤبد	10 سنوات سجن	تضاعف غرامة 500ألف دج الى مليون دج.
	السجن المؤقت 10-20 سنة	3 سنوات سجن	تضاعف غرامة 100ألف دج الى مليون دج.
	السجن المؤقت 05-10 سنة	سنة واحدة حبس	
الجنح	في حالة الحبس أو الغرامة	تحفيض العقوبة إلى شهرين حبس وغرامة إلى 20000دج.	النزول الى الحد الادنى المقرر للعقوبة
		الحكم بإحدى العقوبتين فقط.	لا يجوز حذف أحدى العقوبتين
		اذا كانت عقوبة الحبس وحدها مقررة، يجوز استبدالها بغرامة.	لا يجوز استبدال الحبس بالغرامة.

[1]- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

[2]- سعاد عمير، **جرائم التزوير والتزييف وفق قانون العقوبات الجزائري**، المرجع السابق، ص292.

يمكن استنتاج مما سبق أنه اذا ثبت قيام العذر تقضي محكمة الجنايات بالإدانة مع الاعفاء المتهم من العقوبة الأصلية دون العقوبات التكميلية التي ترى المحكمة القضاء بها أو التعويضات المدنية أو المصاريف القضائية.

خاتمة

خاتمة:

بعد دراستنا لمختلف النقاط التي تثيرها قضية تزوير عقد بيع العقار من تحديد الاطار المفاهيمي لعقد العقار وما يتعلق به، وكذا من بيان جريمة التزوير وأركانها وما اتخذه المشرع الجزائري من تدابير وقمع لهذه الجريمة التي تعد من اخطر الجرائم لأنها تؤدي تزييف محررات الرسمية، والتي تهدد أيضاً الثقة في التعامل وتمتد إلى تهديد الأشخاص فيما بينهم، ومن خلال الدراسة نستخلص الحقائق الآتية:

- خص المشرع الجزائري عقد بيع العقار بأركان خاصة (الرسمية)، بالإضافة الى تلك الاركان العامة.
- يعتبر الشكل في عقد بيع العقار استثناء على مبدأ الرضائية وقيد على مفعول العقد.
- يترتب على الاخلال بالشكل القانوني لعقد بيع العقار البطلان المطلق.
- الشكل ركن لازم لصحة قيام عقد بيع العقار وليس لإثباته.
- الشكل دور حمائي ويعتبر أداة سهلة للإثبات.
- جريمة التزوير من الجرائم الخطيرة المنتشرة في مجتمعنا الحالي.
- أولى المشرع الجزائري اهتمام بالغ لجرائم التزوير في العقود المحررة وخصص لها عقوبات صارمة لمرتكبيها.
- جريم التزوير لا تتم إلى بتوفر إلا بوجود الوسائل التي حددها القانون.
- حاول المشرع الجزائري تفسير الأخطاء الواردة حول تفسير معاني المواد المتعلقة بجرائم التزوير وذلك لتسهيل تكييف الوقائع المعروضة على القضاة.
- جريمة التزوير بمختلف صورها تقوم على نفس الاركان مع اختلاف نوع المحرر.
- يعتبر الضرر في جريمة التزوير في عقد بيع العقار عنصر مستقل بذاته فهو متميز عن السلوك الاجرامي والنتيجة الاجرامية.
- لا يتصور أن يكون هناك تزوير دون إلحاق الضرر بالغير.

- اشتمل قانون العقوبات الجزائري على جملة من النصوص يعالج فيها قضية التزوير من المواد214 إلى 229 في القسميين الثالث والخامس.
- كما توصلنا إلى أن القصد الجنائي في الجريمة لا يختلف في شيء عن الصد الجنائي المتقرر في القواعد العامة لجريمة تزوير عقد بيع العقار.
- على الرغم من اقرار المشرع الجزائري عقوبات صارمة لجريمة تزوير عقد بيع العقار إلا أنه قد يعفى عن الجاني على حسب ظروف التي ارتكبت فيها الجريمة.
- راع المشرع في جريمة التزوير صفة الفاعل ففرق بين الوظف وغيره في الجزاء.
- تأتي هذه العقوبات المقررة لجريمة التزوير لحفظ النظام العام وتحقيقاً للعدالة وهي ردع عام وخاص.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر النصوص القانونية:

ـ القانون المدني:

الأمر رقم 58-75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.

- **قانون الاجراءات الجزائية:**

الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1986هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

- **قانون العقوبات:**

الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

قائمة المصادر والمراجع:

1. أحمد بن عبد العزيز العميرة، **نوازل العقار –دراسة فقهية مقارنة**– دار الميمان للنشر والتوزيع، ط1، 2011م.
2. أحمد مختار عبد الحميد عمر، **معجم اللغة المعاصرة**، عالم الكتب، ط1، 2008م، ج1، ج2.
3. إلغات ربيحة، **الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
4. الأمر رقم 58-75 المؤرخ في مؤرخ في 20 رمضان عام رمضان عام 1395هـ، الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة سبتمبر سنة، 1975م، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم القانون المدني، المعدل والمتمم.
5. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1986هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

6. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ الموافق 8 يونيو سنة 1966م الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.
7. أمغار خديجة، **جريمة التزوير في المحررات الرسمية**، دارسة تحليلية مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الجنائي، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2014م.
8. بارش سليمان، **مبدأ الشرعية في قانون العقوبات**، دار الهدي، ط1، عين ميلة، الجزائر، 2006م.
9. بوسقيعة، أحسن، **الوجيز في القانون الجزائي العام**، ط12، دار هومة، 2013-2012م، الجزائر.
10. الجريدة الرسمية رقم 76.
11. الجريدة الرسمية: 84 مؤرخة في 2006/12/24م.
12. دريس كمال فتحي، **الوجيز في العقوبة الخاصة، الجزء الأول: عقد الكفالة وعقد بيع**، مطبعة منصور، الوادي، الجزائر، 2022م.
13. رمزي بن الصديق، **تزوير المحررات الالكترونية بين قابلية الخضوع للقواعد التقليدية وضرورة مراعاة الخصوصية**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مج7، العدد:20، 2018م.
14. زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، **المنازعات العقارية**، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006م.
15. السعيد مصطفى السعيد، **قوة المحرر في الاثبات كشرط لوجود جريمة التزوير في المحررات**، مجلة الحقوق، السنة الأولى 1944م.
16. سليمان عبد المنعم، **علم الإجرام والجزاء**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003م، ص408.

17. صبحي محمد أمين، **الطبيعة القانونية لجريمة تزوير المحررات**، مجلة القانون العام الجزائري العام، ع:06 /2017م، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر.

18. عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة**، ج4 ، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000م.

19. عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرع القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام**، ج4 ، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000م.

20. عبد الله سليمان، **قانون العقوبات الجزائري**، القسم الخاص، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003م.

21. علي عبد القادر القهوجي، **علم الإجرام وعلم العقاب**، القسم الثاني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003م.

22. عمر خوري، **السياسة العقابية في القانون الجزائري "دراسة مقارنة"**، دار الكتاب الحديث، ط1، القاهرة، مصر، 2010م.

23. فريد الزغبي، **الموسوعة الجنائية**، مج13، الجرائم الواقعة على الثقة العامة، ج2، التزوير.

24. فهد يوسف الكساسبة، **وظيفة العقوبة ودورها في الإصلاح والتأهيل**، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2010م.

25. فوزية عبد الستار، **شرح العقوبات، القسم الخاص**، دار النهضة العربية، ط3، القاهرة، مصر، 2000م.

26. فوزية عبد الستار، **مبادئ علم الأجرام وعلم العقاب**، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1985م.

27. مأمون محمد سالمة، **قانون العقوبات القسم العام**، دار الفكر العربي، ط1، القاهرة، مصر، 1990م.

28. محمد بن قاسم الأنصاري، **الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الامام ابن عرفة "شرح حدود ابن عرفة"**، الكتب العلمية، ط1، 1350هـ.

29. المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417هـ الموافق لـ 07 ديسمبر 1996م الذي يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996م.

30. المفضل بن سلمة بن عاصم، أبو طالب، **الفاخر**، تح: عبد العليم الطحاوي، دار إحياء الكتب العربية، ط1، 1380هـ.

المجلات والمقالات:

31. مريم مراحي، **الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة العربي تبسي، الجزائر، العدد:25.

32. موهوبي محفوظ، **مركز العقار من منظور قانون الاستثمار**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2010/2009م.

33. حمري نوال، **الضرر في جريمة تزوير المحررات**، مجلة القانون والمجتمع، ع:2، جامعة أدرار، الجزائر.

34. عبيب محمد، **الإطار القانوني لممارسة الطعن ضد المحررات الرسمية أمام القضاء في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد: 03، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، 2021م.

35. سعاد عمير، **جرائم التزوير والتزييف وفق قانون العقوبات الجزائري**، مجلة افكر، العدد:04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

المحتويات	الصفحة
الشكر والإهداء	
المختصرات	/
مقدمة	أ
الفصل الأول: البنيان القانوني لجريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار.	**09**
تمهيد:	**10**
المبحث الأول: الركن المادي لريمة تزوير عقد بيع العقار.	**11**
المطلب الأول: تعريف عقد بيع العقار وشروطه.	**11**
الفرع الاول: تعريف عقد بيع العقار.	**12**
الفرع الثاني: شروط عقد بيع العقار.	**14**
المطلب الثاني: تعريف العقار وأنواعه.	**17**
الفرع الاول: تعريف العقار.	**17**
الفرع الثاني: أنواع العقار.	**19**
المبحث الثاني: طرق جريمة التزوير وأركانها.	**22**
المطلب الأول: طرق التزوير.	**22**
الفرع الاول: تغير الحقيقة وأثره.	**22**
الفرع الثاني: أركان التزوير.	**25**
المطلب الثاني: أركان جريمة تزوير عقد بيع العقار.	**27**
الفرع الاول: القصد الجنائي العام لجريمة تزوير عقد بيع العقار.	**27**
الفرع الثاني: القصد الجنائي الخاص لجريمة تزوير عقد بيع العقار.	**29**
الفصل الثاني: الجزاءات المقررة لجريمة تزوير عقد بيع العقار.	**32**
تمهيد:	
المبحث الأول: العقوبة وأنواعها.	**34**
المطلب الأول: تعريف العقوبة وخصائصها.	**34**
الفرع الاول: تعريف العقوبة.	**34**

الفرع الثاني: خصائص العقوبة.	35
المطلب الثاني: أنواع العقوبة.	37
الفرع الاول: العقوبة الأصلية.	37
الفرع الثاني: العقوبة التكميلية.	38
المبحث الثاني: تدابير قمع جريمة التزوير.	41
المطلب الأول: جزاء التزوير في قانون العقوبات.	41
الفرع الاول: جزاء تزوير المحررات العمومية والرسمية(عقد بيع العقار).	41
الفرع الثاني: جزاء تزوير الوثائق الإدارية والشهادات.	43
المطلب الثاني: عقوبة مستعمل التزوير وحالة الاعفاء منها.	46
الفرع الاول: عقوبة التزوير الذي يقع من الموظف.	46
الفرع الثاني: عقوبة التزوير الذي يقع من غير الموظف.	48
الفرع الثالث: حالات الاعفاء منها.	84
خاتمة	51
قائمة المصادر والمراجع	54
فهرس المحتويات	59

ملخص

ملخص:

الكلمات المفتاحية: جرائم التزوير، عقد بيع العقار، المشرع الجزائري، المحررات الرسمية.

تعد جريمة التزوير في المحررات الرسمية واحدة من اكثر الجرائم خطورة وانتشارا في مجتمعنا لأنها تؤدي الى الاخلال بالثقة اللازم توافرها في هذه المحررات، ولأن أثرها في الغالب لا يقتصر على الفرد أو مجموعة من الافراد وإنما يمتد هذا الاثر عادة إلى الثبات والاستقرار الداخلي للدول والمساس بمصالح المجتمع بشكل مباشر، كما ويعتبر التزوير من أهم صور الظلم وذلك بقلب الحقائق بقصد الغش للوصول الى الغاية المرجوة بطرق غير مشروعة ومما ساعد على بروز هذه الظاهرة، خصوصا وأن كل معاملات الناس بالوثائق والمستندات وصارت الكتابة هي الركيزة الاساسية لإثبات الحقوق، ولخطورة جريمة التزوير التي قد ترد على عقد بيع العقار بادر المشرع الجزائري في سن قوانين لحماية العقار من الجرائم والاعتداءات، وفرض عقوبة لها بمعنى الحماية الجزائية، ويقصد من هذه الأخيرة الحماية التي يقدمها القانون للمالك أو للحائز بسبب الاعتداء الذي يقع على العقار، والهدف منها ضمان كافة الحقوق الواردة على العقار والتقليل من النزاعات والجرائم والعمل على استقرار الأوضاع بين المتنازعين، ولقد تعددت فصول هذه الحماية بتعدد الجرائم الواقعة على العقار، فإذا علمنا أن محرر عقد العقار هو مناط الحق فيه بعد لجوء المجتمعات إلى الاستعانة بالمحررات المكتوبة الرسمية لحفظ ما ينشأ بين أفرادها من روابط فيما بينها في عصر الورق أدركنا مدى الأهمية القصوى لموضوع دراستنا "جريمة التزوير الواردة على عقد بيع العقار" فإثبات أي حق هو أساس إسناد ذلك الحق لصاحبه، واختصاصه به دون غيره للتمتع بذلك الحق من جهة، ولاستحقاقه الحماية الشرعية والقانونية من جهة أخرى فلا يستطيع أحد الاعتداء عليه أو المساس به بأي شكل كان، لذا حظي محرر عقد بيع العقار من قبل المشرع الجزائري على غرار سائر المجتمعات بالحماية الجنائية لما يترتب عليها من ضرر بالمصالح العليا للمجتمع.

ملخص

Résumé:

Mots clés : délits de faux, contrat de vente immobilière, législateur algérien, documents officiels.

Le délit de falsification de documents officiels est l'un des délits les plus graves et les plus répandus dans notre société parce qu'il conduit à un abus de confiance qui doit être disponible dans ces documents, et parce que son impact n'est souvent pas limité à l'individu ou à un groupe des individus, mais cet effet s'étend généralement à la stabilité et à la stabilité interne des pays et au préjudice des intérêts de la société Directement, car la falsification est considérée comme l'une des formes les plus importantes d'injustice en inversant les faits avec l'intention de tricher afin d'atteindre le objectif recherché par des moyens illégaux, ce qui a favorisé l'émergence de ce phénomène, d'autant plus que le maniement de tous les documents et papiers, et l'écrit est devenu le principal pilier de la preuve des droits, et de la gravité du délit de contrefaçon qui peut survenir Sur la propriété contrat de vente, le législateur algérien a pris l'initiative d'édicter des lois pour protéger la propriété contre les crimes et les agressions, et d'infliger une peine dans le sens de la protection pénale des conflits et des crimes et de travailler à stabiliser la situation entre les parties en conflit, et les chapitres de cette protection se sont multipliés avec la multiplicité des délits survenant sur la propriété, donc si l'on sait que le document du contrat immobilier est à la base du droit à celui-ci après que les sociétés ont recouru à l'utilisation de documents écrits officiels pour préserver les liens qui naissent entre ses membres entre eux à l'époque Papier Nous avons réalisé l'extrême importance du sujet de notre étude "le délit de faux contenu dans le contrat de vente immobilière", donc prouver tout droit est la base pour attribuer ce droit à son propriétaire, et sa compétence avec lui exclusivement pour jouir de ce droit d'une part, et pour son droit à une protection légitime et légale d'autre part, afin que personne ne puisse l'attaquer ou lui porter préjudice. En aucune manière, le rédacteur du bien immobilier contrat de vente par le législateur algérien, comme toutes les autres sociétés, bénéficiait de la protection pénale en raison de l'atteinte aux intérêts supérieurs de la société qui en résultait.

ملخص

Summary:

Keywords: forgery crimes, real estate sale contract, Algerian legislator, official documents.

The crime of falsification of official documents is one of the most serious and widespread crimes in our society because it leads to a breach of trust that must be available in these documents, and because its impact is often not not limited to the individual or a group of individuals, but this effect generally extends to the stability and internal stability of countries and the harm to the interests of society Directly, as tampering is considered to be one of the the most important forms of injustice by reversing the facts with the intention of cheating in order to achieve the objective sought by illegal means, which has favored the emergence of this phenomenon, especially since the handling of all documents and papers, and writing has become the main pillar of proof of rights, and the seriousness of the offense of counterfeiting that can occur On the property sale contract, the Algerian legislator has taken the initiative to enact laws to protect property against crimes and assaults, and to inflict punishment in the sense of criminal protection of conflicts and crimes and to work to stabilize the situation between the conflicting parties, and the chapters of this protection have been multiplied with the multiplicity of crimes occurring on the property, so if it is known that the document of the real estate contract is the basis of the right to it after the companies have resorted to the use of official written documents to preserve the links that arise between its members between them at the time Paper We realized the extreme importance of the subject of our study "the crime of false content in the real estate sales contract", so proving any right is the basis for assigning this right to its owner, and its jurisdiction with him exclusively to enjoy this right on the one hand, and for his right to legitimate and legal protection on the other hand, so that no one can attack or harm him. In no way, the drafter of the real estate sale contract by the Algerian legislator, like all other companies, benefited from criminal protection because of the violation of higher interests of the resulting society.