جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الجرائم الواقعة على العقار

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص: قانون بيئة وعمران

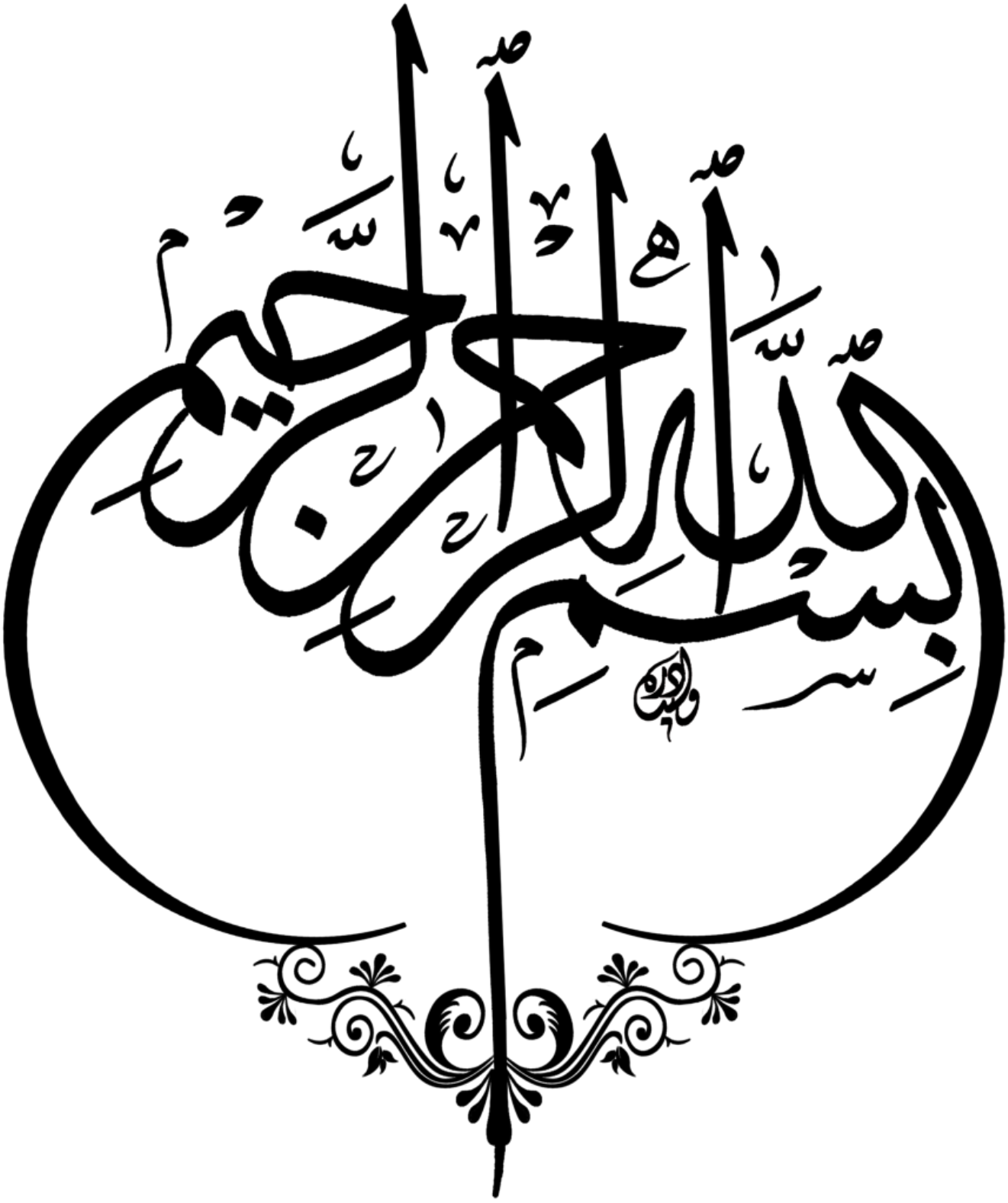
من تقديم الطالبة: **تحت إشراف الدكتور:**

إيمان فطيسة **بريك طاهر**

لجنة المناقشة

1 د/ لنكار محمود	**رئيسا**
2 د/ بريك الطاهر	**مشرفا ومقررا**
3 د/ ليتيم نادية	**مناقشا**

دورة جوان 2018


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

الحمد لله الذي نوّر بكتابه القلوب

وأنزله في أوجز لفظ وأعجز أسلوب

نشكر العليّ القدير الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة ووفقنا

لإتمام هذا العمل نشكره ونستعين بأخلص عبارات الشكر

وأصدق كلمات التقدير

نتوجه من خلال هذا العمل إلى الدكتور الفاضل "**بريك طاهر**"

الذي شرفني بقبوله الإشراف عليّ

والذي لم يبخل عليّ بتوجيهاته القيّمة ومناقشاته الثمينة رغم

ضيق وقته وكثرة انشغالاته فجزاه الله خيرًا

وله مني فائق التقرير والاحترام

الحمد لله الذي لا نعبد إلا إيّاه والصلاة والسلام على سيد الأنام وحامل راية الإسلام محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه الأخيار.

- أهدي ثمرة جهدي هذا إلى روح **أبي الغالي** واجعل اللهم أجره في ميزان حسناته.
- وإلى التي حملتني تسعا وأرضعتني واعتنت بي في طفولتي وشبابي وكانت لي نعم الأب والأم والصديقة **أمي الغالية** أدامك الله لي مصباحا ينير حياتنا.
- إلى أجمل هدية أهدانا الله إخوتي الأعزاء: "**إسلام، أمير ووسيم**".
- إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد حتى أحاول أن أصل بعد قساوة الحياة إلى كل هؤلاء أهدي مذكرة تخرجي هذه

مقدمـــة

مقدمة

يعد العقار مسألة حيوية، تساهم بشكل كبير في تحقيق التنمية بمختلف أشكالها سواء اجتماعية أو اقتصادية بالنسبة للأفراد وحتى للمجتمعات، وتتجلي هذه الأهمية في كونه الوعاء الأساسي من أجل إقامة المرافق الحيوية، وكذا مختلف المشاريع والبنايات التحتية ، كما تتجلى هذه الأهمية في تلك التنمية التي يحققها وذلك لكونه عامل إنتاج مهم، وضروري لكونه يساهم وبشكل فعّال في عملية الإنتاج والاستثمار، وذلك سواء على المستوى الوطني أو الدولي، حيث يساعد وبشكل كبير في جلب المشاريع هذا من جهة كما أنّه سبيل إلى تحقيق ظروف العمل من جهة أخرى.

كما تتجلى أهمية العقار لكونه الضمانة الأساسية التي من خلالها يمكن للإنسان الحصول على فرص السكن، هذا ما يجعله يكتسي ذلك الطابع السياسي العمومي من خلال سعيه لتحسين ظروف المعيشة بالنسبة للمواطنين، مما ينتج عنه محاربة مختلف أشكال الفقر والقضاء عليها.

ومن أجل هذا يمكن القول أنّه لا يمكن تصور نجاح دولة أو أي سياسة سواء كانت عمومية، اجتماعية أو اقتصادية، من دون وجود وعاء عقاري موجود فيها. لذلك تناولت مسألة العقار العديد من النصوص القانونية من بينها الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني من خلال نص المادة 683 حيث عالجت هذه المادة تعريف العقار كما وردت بشأنه العديد من الآراء التي أدرجها عدد من الفقهاء عبر مختلف العصور.

ولكون العقار يتمتع بهذه الأهمية المرموقة، فقد كفل له المشرع حماية قانونية، تجلت من خلال العديد من النصوص القانونية، سواء نصوص عقارية أو عقابية، أو نصوص خاصة.

ولعل الهدف من وراء هذا الكم الهائل من النصوص القانونية يرجع إلى المحافظة على العقار من كل اعتداء، وكذا حماية الافراد وممتلكاتهم من جميع أشكال الإتلاف والتخريب،

ولكون الجرائم الواقعة على العقارعديدة ومتنوعة، فمن خلال دراستنا لهذا البحث سوف نتعرض لأهم وأبرز الجرائم التي تتسم بطابعها الخطير والتي تتخذ عدة أشكال منها ما هو جناية ومنها ما يندرج ضمن صفة الجنحة والمخالفة، ولكون عنوان المذكرة هو مزدوج حيث سنتعرض في دراستنا هاته أولا إلى ماهية العقار لنفصل بعد ذلك في أهم الجرائم الواقعة عليه والحماية القانونية التي فرضها المشرع لحمايته من جهة أخرى.

لكون العقار مسألة مهمة أثارت اهتمام المشرع بشكل كبير، مما جعله يحضيهبأهمية بالغة وذلك راجع إلى أهمية هذا الموضوع والتي سوف نتطرق إليه من خلال عدة مسائل تتمثل فيما يلي:

الأهمية العلمية: تتمثل في عدة نقاط أساسية وهي

– القاء الضوء وبشكل تفصيلي على أهمية العقار والمكانة التي يحظى بها والدور الفعال الذي يلعبه في تحقيق التنمية وكذا أهميته بالنسبة للمجتمع والفرد.

– الإشارة إلى ماهية الملكية العقارية وأنواعها من جهة والاعتداءات الواقعة عليها من خلال بسط الحماية القانونية التي تسعى من أجل ردع المجرمين والمخالفين.

– الإشادة بخطورة الجريمة وخاصة الجريمة العقارية والوسائل الواجبة التطبيق من أجل القضاء عليها.

– التطرق إلى أهم وأحدث القوانين وخاصة الخاصة منها والتي تكون الغاية من وراءها هو وضع جزاءات، وعقوبات من أجل معاقبة المعتدين عليها.

الأهمية العمليةوتكمن في النقاط الأساسية التالية:

– التطرق إلى أهم وأحدث التشريعات والنصوص القانونية التي عالجت مسألة الملكية العقارية بدرجة أولى، وكذا مختلف الجرائم الواقعة عليها، وذلك بكون هذه الجرائم تمس بمصلحة الفرد والمجتمع مما يؤدي إلى اختلال النظام العام للدول.

أما أسباب اختياري لهذا الموضوع الذي تحت عنوان: **(الجرائم الواقعة على العقار)** فهي تتمثل فيما يلي:

الدوافع الشخصية:

– محاولة التطرق لأهمية العقار والحماية الجزائية الواقعة عليه من خلال اعداد بحث قانوني شامل ومتضمن أهم الجرائم الواردة في مختلف القوانين باعتبار الجانب العمراني هو من أهم الجوانب التي تتضمن لانتهاكات خاصة فيما يخص العقار.

– الرغبة في تفصيل مختلف الجرائم وذلك لكون هذا الموضوع هو موضوع جد شيّق حيث تعرضنا من خلاله لمختلف النصوص القانونية المجرمة لكل فعل ماس بالجانب العقاري.

الدوافع الموضوعية:

– العقوبات المشددة التي نصت عليها النصوص القانونيةبالإضافة الى القرارات الواردة عن مختلف المحاكم والتي بدورها تعاني من تضخم واكتظاظ في القضايا المعروضة أمامها والتي تتخذ صفة الجريمة العقارية.

– مما سبق بيانه يمكن القول إنه من أجل دراسة سليمة لهذا البحث يجب أصلا الإجابة عن الإشكالية التي مضمونها كالآتي:

– **ما هي الجرائم الواقعة على العقار وكيف تتم معالجتها؟**

– أما الأهداف التي دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوعفتنقسم الي قسمين:

الأهداف العملية:وهي

– بيان أهمية العقار وكذا دور القاضي الجزائي من خلال وضعه لمختلف النصوص العقابية والمتمثلة في مختلف القوانين من أبرزها قانون العقوبات والقوانين الخاصة كقانون البيئة، قانون التهيئة والتعمير.

- الحث على ضرورة الحفاظ على العقار من مختلف الانتهاكات التي قد يتعرض لها وهذا من خلال تطبيقا القانون على كافةالمنتهكينوخضوعهم للعقوبات وعدم مخالفتها أو تكرار الأعمال الإجرامية بشكل مستمر.

الأهداف العلمية: وتتمثل فيما يلي:

- الحصول على انتاج علمي متكامل يساعد الأفراد على استيعاب وفهم مسألة الجريمة الواقعة على العقار.
- جعل مسألة الجريمة العقارية من أهم المواضيع التي لا بد علي الباحث التطرق إليها، لكونها مسألة جوهرية متكررة باستمرار وهذا من خلال تطرقه لجرائم أخرى لم نتناولها في بحثنا هذا.

أما عن الدراسات السابقة المتناولة في هدا الموضوع،لم تتسم بالكثرة إلا أن هناك دراسة واحدة متعمقة في هذا المجال حيث شملت مختلف الجرائم وبشتى أنواعها تتمثل في الجرائم الواقعة علي العقار للفاضل خمار سنة 2006 مع وجود دراسات اخري تتمثل فيما يلي:

- عمرون نسيمة، جرائم الاعتداء على البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012-2013.

- بن عاشور الزهرة، الحماية الجنائية للأوقاف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2015-2016.

- بشوني محمد الطاهر، الحماية الجنائية للمال العام، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.

- ومن خلال ما تطرقنا إليه سابقا يمكن الوصول إلى أننا قد اعتمدنا في إنجاز بحثنا هذا خاصة من خلال إجابتنا عن الإشكالية المتكررة سابقا على المنهجين الوصفي والتحليلي.

– حيث يتجسد **المنهج الوصفي** من خلال تقديمنا لمفاهيم حول العقار وكذا أنواعه لينتهي بنا المطاف إلى سرد مختلف أصناف الملكية العقارية والجرائم الواقعة عليها بشكل مفصل.

– أما **المنهج التحليلي** فظهر ذلك من خلال تحليلنا للمواد والنصوص القانونية.

إلا أنه وعند انجازنا لهذه الدراسة اعترضتنا العديد من الصعوبات والتي تكمن فيما يلي:

- ✓ تعدد الجرائم وكثرتها مما صعّب علينا ذكرها بشكل إجمالي.
- ✓تعدد النصوص القانونية وكثرتهاخاصة تلك التي عالجت مسألة الجريمة مما أدى إلى تناولنا لبعض القوانين التي تدخل في موضوع التخصص فقط.
- ✓التعديلات التي طرأت على العديد من القوانين مما أدى إلى التطرق إلى القوانين الحديثة مع الإشارة إلى أهم التعديلات الواردة عليها.

– وفي الختام من أجل حصولنا على دراسة مفصلة ودقيقة اعتمدنا في معالجتنا لهذا الموضوع على الخطة الآتي ذكرها:

الفصل الأول: ماهية العقار

المبحث الأول: مفهوم العقار

المبحث الثاني: الملكية العقارية

الفصل الثاني: تطبيقات عن الجرائم الواقعة على العقار

المبحث الأول: الجرائم الواقعة على الملكية الخاصة

المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على الملكية الوطنية

المبحث الثالث: الجرائم الواقعة على الملكية الوقفية

الفصل الأول

الفصل الأوّل

ماهية العقار

نظرًا للأهمية البالغة التي يلعبها العقار بالنسبة للأفراد والدول لكونه ثروة ذات أهمية بالغة في مختلف المجالات، ومسألة جوهرية باعتباره مصدر فعّال في إحداث التنمية الاقتصادية والاجتماعية سواء بالنسبة للفرد وحتي الدول[1]، هذا من يجعله مصدر وكنز ثمين ومصدر للربح، بالنسبة للأفراد وحتى المؤسسات ومن جانب آخر يمكننا التطرق إلى مسألة أخرى وهي مسألة الملكية العقارية حيث تكتسي الملكية العقارية مكانة مرموقة أيضا في مختلف المجالات[2]، ويظهر ذلك جليا في الدستور وكذا مختلف النصوص القانونية وخاصة الجزائية منها، وذلك راجع إلى الدور الفعال الذي تقوم وتبني عليه الملكية العقارية حيث تعتبر ألية لتحقيق الازدهار هذا من الجانب الاجتماعي أمّا من الجانب الاقتصادي فللملكية العقارية دور أساسي في جلب الاستثمار وذلك على مختلف الأصعدة، ومن خلال ما تقدم قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

[1] مهدية سليمو مهدي علالي، المنازعة العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2016-2017، ص 10.

[2] شيوخبلالو حمادي كريم، ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة "بعد وحدود"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017، ص7.

- ✓ **المبحث الأول: مفهوم العقار**
- ✓ **المبحث الثاني: الملكية العقارية**

المبحث الأول

مفهوم العقار

يتمتع العقار بأهمية ذات طبيعة اقتصادية واجتماعية وسياسية، وذلك لكونه الدافع الفعّال للحصول على تنمية عمرانية مستقرة، سوآءا على المستوى الوطني او الدولي، مما جعله مصدر أساسي لتحقيق الربح وذلك لكونه يحتل مكانة كبيرة خاصة في الجانب العمراني.[1]

وللوصول إلى ماهية العقار الحقيقية، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

- ✓ **المطلب الاول: تعريف العقار**
- ✓ **المطلب الثاني: انواع العقارات**

المطلب الأول:

تعريف العقار

باعتبار أنّ العقار له أهمية بالغة في النمو والازدهار بالنسبة إلى المجتمع، لقد أثيرت بشأنه العديد من التعريفات وهذا ما سنتناوله من خلال الفرعين الآتيين:

- ✓ **الفرع الاول: التعريف الفقهي**
- ✓ **الفرع الثاني: التعريف التشريعي**

[1] د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة، قاضي مندوب بالمجلس الأعلى للقضاء، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار، دار الميمان للطباعة والنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية،الطبعة الأولى، ص ص 34-35.

الفرع الأول

التعريف الفقهي

لقد وردت عنه العديد منالتعريفات ومن أهمّها ما ورد عن الدكتور أحمد بن عبد العزيزالعميرةوالذي بدوره اعتمد على عدّة تعريفات ناتجة عن عدّة اتّجاهات.

1. **التعريف الأوّل:**حيث يرى هذا الاتجاه أن العقار هو الأغراس والبناءات الملتصقة بالأرض، وحجتهم في ذلك أنها إذا انفصلت عن الأرض فستزول عنها هذه الصفة[1].
2. **التعريف الثّاني:** بينما بدت نظرة هذا الاتجاه مختلفة حيث اعتبروا أن كل من البناء، الشجر، الأرض كلها أشياء تطغى عليها صفة العقار[2].

ومن بين أنصار هذا الاتجاه كل من المذهب المالكي والشافعية، وحجتهم في ذلك أن العقار هو بمثابة مال منقول، يمكن تحويله ونقله وذلك دون المساس بهيئته أو صورته.

ولعل هذا الاتجاه هو الغالب وذلك لكونه لا يتعارض مع ما جاء في الكتاب والسنة، من جهة كما أنه يتماشى مع المعنى اللغوي من جهة أخرى[3].

---

[1] د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 34.

[2] المرجع نفسه، ص 34.

[3] المرجع نفسه، ص ص 34-35.

الفرع الثاني

التعريف التشريعي

لقد تناولت مسألة العقار العديد من التشريعات العربية، ومن أهمها التشريع الجزائري حيث عرف العقار بمقتضى الأمر 58/75[1]، بالقول: " كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك فهو منقول".

يتضح من نص هذه المادة أن كل من المنقول والعقار يختلفان، حيث لكل منهما قواعد إجرائية خاصة بهما.

المطلب الثاني

أنواع العقارات

مما سبق بيانه، فيما يخص تعريف العقار، والآراء المختلفة الواردة بشأنه وذلك لكون بعض التشريعات جاءت لتعريفه بأنه الشيء الثابت الذي لا يمكن نقله، بينما تناولته أراء أخرى بقولها انها الشيء الذي ليس له أصل ثابت، هذا ما أدى إلى تقسيم العقار إلى نوعين،

وهذا ما سنتناوله من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

[1]انظر المادة 683 من الأمر 75/ 58 المؤرخ في 1975/9/26،المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ،العدد78 ،المعدل والمتمم ، بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 /2007/5 ،الجريدة الرسمية ،العدد 31 .

✓ **الفرع الاول: العقارات بالطبيعة**

✓ **الفرع الثاني: العقارات بالتخصيص**

الفرع الأول

العقارات بالطبيعة

يمكن تعريف هذا النوع من العقارات على أنها تلك الأشياء المادية التي لها وضع ثابت، ولا يمكن نقلها من مكانها وهي تتمثل في الأراضي، الأشجار وبالتالي فالعقارات بحسب الطبيعة يمكن تصنيفها كالآتي:

1/ **الأراضي:** ليس هناك اشكال فيما إذا كانت أراضي زراعية أو ذات طبيعة بنائية أو عكس ذلك، ومن هنا يمكن القول أن كل شيء موجود على هذه الأرض هو عقار سواء كان في باطنها أو مخصص لخدمتها، هذا ما يجعل الأراضي هي المثل الأول للعقارات بطبيعتها، سواء كانت داخل المدن أو خارجها، او كانت معدة للبناء أو أراضي بور وهذا راجع لصفة الثبات والدوام التي تتميز بها الأراضي[1].

2/ **الأبنية والمنشآت:**

تعتبر كل من الأبنية والمنشآت عقار بطبيعته[2]، متى كانت مندمجة في الأرض فصفة الادماج هي التي تجعلها تتميز بطبيعة العقار ويكون في نفس الوقت دليل على كونها ملك للأرض، ومنه يمكن القول إن البنايات والمنشآت والآلات الموضوعة على الأرض دون إدماج لا تعد عقارات إنما تعد منقول هذا ما يجعل أن تكون الأبنية متصلة بالأرض[3].

---

[1] مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للطباعة والنشر،الجزائر، 2012، ص ص 10-11.

[2] المرجع نفسه، صص10- 11.

[3] المرجعنفسه، صص10-11.

ومن الملاحظ أن العقار بطبيعته لا يشترط فيه صفة الدوام، فهذه الصفة تطغى عليه حتى وان كانت بغرض الانتفاع المؤقت[1].

كما لا يشترط أن يكون من شيد المنشآت هو المالك، فقد يتم بناؤها من قبله، أو من غيره، مستأجرا كان أم دائنا، فمجرد دمجها تعد عقارات بطبيعتها أي كان من شيدها.

3/ النباتات:

تعتبر النباتات مادامت متصلة بالأرض من العقارات سواء كانت من الأعشاب أو الشجيرات أو الأشجار مهما كانت قيمتها.

ويقصد بالنباتات كل ما تنبته الأرض من ثمار أو محاصيل أو زرع، وكل ما غرس فيها من أشجار ونخيل.

فتعتبر عقارات بطبيعتها المحصولات الفلاحية إذا كانت ثابتة بجدورها، وثمار الأشجار إذا كانت لم تجنى وأشجار الغابات إذا كانت لم تقطع.

ومن هنا يمكن القول انهلا يشترط في النباتات أن تكون متصلة بالأرض بصفة الدوام، كذلك لا يشترط أن تكون المغروسات مقامة من طرف المالك الحقيقي للأرض[2].

---

[1] مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 10-11

[2] المرجع نفسه، ص ص 10-11

4/ المقالع والمناجم:

حيث تعتبر المقالع والمناجم عقارات بطبيعتها، فالمقالع هي تلك الأماكن الطبيعية التي تحتوي على مواد البناء والحجارة والفحم[1].

أما المناجم فهي الأماكن الطبيعية التي توجد فها كل من المواد المعدنية كالذهب والألمنيوم والفحم...إلخ[2].

ومنه يمكن الإشارة أن المقالع تعتبر ثابتة لمالك الأرض وله الحق في التصرف فيها والانتفاع بها، في حين ملكية المناجم ملكيتها مستقلة عن الأرض[3].

الفرع الثاني

العقارات بالتخصيص

جاء في المادة 683 من الأمر 75/ 58 المتضمن القانون المدني، في فقرتها الثانية يعرف هذا النوع من العقارات بالقول: ‹‹كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص يتضح مما سبق، أن العقار بالتخصيص إذا كان يخدم عقارا آخر فهو يعتبر عقارا مثله››

ومن أمثلة العقار بالتخصيص الآلات والحيوانات المرصودة لخدمة ارض مثلا، بحيث إذا فصلت هذه الأشياء عن العقار، المتمثل في الأرض لأدى ذلك إلى تعطيل المنفعة المترتبة عن هذا العقار[4].

---

[1]مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 11 .

[2] المرجع نفسه، ص 11.

[3]المرجع نفسه، ص 12.

[4]فاطمة الزهراءتاتي، تامين العقارات في التشريع الجزائري ، مدكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي 2015/2014 ، ص 22 .

ومن هنا يمكن القول إن العقار بالتخصيص هو كل مال منقول يكون مخصص لخدمة واستغلال عقار معين مثلا الجرار الذي يكون مخصص لخدمة أرض زراعية.

مما سبق ذكره يمكن الوصول إلى تعريف مستقر للعقار بالتخصيص حيث يمكن القول انه كل منقول يكتسب صفة العقار بقوة القانون[1]. ومن هنا يتبين أن العقار بالتخصيص يأخذ حكم العقار بطبيعته من حيث مباشرة إجراءات الحجز والمقصود بذلك هو انطباقه مع أحكام المادة 683 من القانون المدني.[2]

كما أضاف المشرع الجزائري نوع آخر من العقارات وهي العقارات بحسب الموضوع ولقد تناولتها المادة 684 قانون مدني التي نصت على أنه: " يعتبر مالا عقاريا، كل حق عيني بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". ومن هذه المادة يمكن القول انه أيا كانت الغاية من العقارات سواء استعمال او استغلال أو كانت حقوق تبعية أو اصلية فكلها عقارات بحسب الموضوع.

[1] فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،2012 ، المرجع السابق، ص50.

[2] أنظر المادة 684من الأمر 75/ 58، السابق الذكر .

المبحث الثاني

مفهوم الملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية الركيزة الأساسية التي تساهم في عملية التنمية وذلك مهما كانت طبيعة النظام الاقتصادي والسياسي المتبع، وذلك راجع للدور الفعال الدي تلعبه في جلب المشاريع التابعة للقطاع العام أو الخاص.

ونظرا لهذه الأهمية التي تتمتع بها الملكية العقارية، فقد خصها التشريع الجزائري بحماية خاصة[1].

ولقد تعددت التعريفات التي أثيرت بشأنها، وللوصول إلى تعريف دقيق وشامل للملكية العقارية، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

- ✓ **المطلب الاول: تعريف الملكية العقارية**
- ✓ **المطلب الثاني: اصناف الملكية العقارية**

[1] ادرار كاهنة و تركي يسرية، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الرحمن مبرة، بجاية، 2013-2014، ص ص 10-11.

المطلب الأول

تعريف الملكية العقارية

تعتبر الملكية ذات أهمية كبيرة في حياة الانسان لكونها وسيلة تهدف إلى تحقيق التنمية، كما تسعى إلى تحقيق الازدهار بالنسبة للأفراد والمجتمعات، ولقد وردت بشأنها العديد من التعريفات.

للوصول إلى تعريف دقيق للملكية العقارية يجب التعرض أولا لمفهوم الملكية أو التملك ومن خلال هذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

- ✓ **الفرع الاول: التعريف الفقهي**
- ✓ **الفرع الثاني: التعريف التشريعي**

الفرع الأول

التعريف الفقهي

من خلال هذا الفرع سنتناول التعريف الاصطلاحي وذلك لكونه هذا الجانب اثيرت بشأنه العديد من التعريفات ومنها ما ورد عن الدكتور أحمد بن عبد العزيز العميرة، حيث اعتمد في ذلك على عدة أراء فقهية من بينها

1. الرأي الأول: أنه استحقاق التصرف في الشيء الشرعي لا نيابة عنه[1].
2. الرأي الثاني: أنه حكم شرعي مقدر في العين أو المنفعة والهدف منه هو تمكين المالك من الانتفاع بالمملوك[2].
3. الرأي الثالث: هو "القدرة الشرعية على التصرف"[3].

---

[1] د/ أحمد عبد العزيز العميرة، االمرجعالسابق، ص76.

[2] المرجعنفسه،ص76.

[3] المرجع نفسه.

–من خلال جملة التعريفات السابقة فقد اجمع الفقهاء علي وجود تعريف جامع مانع للملكية حيت عرفوها بانها القدرة الشرعية علي التصرف بالعين المؤجرة او بمنفعتها سوآءا للاستفادة منها او بالمعاوضة عنها[1].

الفرع الثاني

التعريف التشريعي

لم يتناول قانون العقوبات تعريف جامع مانع للملكية مما استدعى القاضي الجزائي الاستعانة بنصوص قانونية مكملة كالقانون المدني وبعض القوانين الخاصة، ولقد عرفها المشرّع من خلال أحكام القانون المدني بأنها: " حق التصرف والتمتع في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تجرمه القوانين والانظمة".

يتّضح مما سبق أن المشرع قد حصر حق الملكية في السلطات التي خولت للمالك على العقارات وذلك عكس الفقه الذي أضاف إلى جانب سلطات المالك الاستعمال والاستغلال وكذا التصرف بوجه دائم وهذا في إطار القانون.

من خلال ما تقدم فالملكية العقارية هي من أوسع الحقوق حيث تجيز لمالك الشيء استعمال العقار وكذا استغلاله والتصرف فيه، ومثال ذلك كأن يسكن المالك منزله أو يزرع أرضه حيث يخول له حق التمتع أو الاستغلال بالحصول على ثمار الشيء ومنتجاته، كما يحق له التصرف فيه بجميع الأشكال[2].

مما سبق بيانه حول تعريف الملكية العقارية يتضح أنّ الملكية تتخللها مجموعة من العناصر والمتمثلة فيما يلي:

---

[1] د/ أحمد عبد العزيز العميرة، االمرجع السابق، ص76.

[2] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الاولي ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 130.

أوّلا: حق الانتفاع:

هذا النوع من الحقوق نصّت عليه المادة 844 من الأمر 58/75 بالقول أنّه «حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد وبالشفعة أو التقادم أو بمقتضى القانون، كما يجوز أن يوحي بحق الانتفاع للأشخاص المتعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز أن يوحي به محل السكن».

من خلال نص هذه المادة يتّضح أن حق الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع به ويكون ذلك عن طريق الموت.

ثانيًا: حق الاستعمال وحق السكن:

تناولته المادة 855 قانون من الامر 58/75 والتي جاء في مضمونها ما يلي: «نطاق حق الاستعمال وحق السكن، يتعدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته خاصة أنفسهم، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق» من خلال نص هذه المادة يمكن وضع تعريف جامع لهذا النوع من الحقوق وذلك بالقول أنّ حق الاستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على مملوك لغيره ويحول لصاحب هذا الحق استعماله لنفسه أو أسرته.

ثالثًا: حق الارتفاق.

لقد تناولت المادة 867 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني هذا النوع من الحقوق وذلك بقولها إن الارتفاق يجعل حدًا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر ويجوز أن يترتب الاتفاق على مال إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

فحق الارتفاق حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق به الذي يسمى بالعقار المخدوم ليحد من منفعة العقار المرتفق به والذي يسمى بالعقار الخادم.

كما أنّ حق الارتفاق من مضمون المادة 867 السابقة الذكر يتميز بخاصية يميّزه عن باقي الحقوق ألا وهي أنّه حق غير قابل للتجزئة كما أنّه حق تابع للعقار المرتفق.[1]

المطلب الثاني

أصناف الملكية العقارية

باعتبار أن الملكية العقارية من أهم المسائل التي اهتمت بها التشريعات قديما خاصة أثناء فترة الاحتلال، لتتحول بعد ذلك هذه الأهمية إلى حق مقيد في التشريعات الحديثة، ليكون الهدف منها هو تحقيق وظيفة اجتماعية، سياسية واقتصادية.

ومن أهم التشريعات التي أبدت للملكية العقارية أهمية كبيرة هو التشريع الجزائري، وما يثبت صحة هذا القول هو تقسيمه للأملاك العقارية بموجب دستور 1989[2] حيث صنفها

إلى ثلاثة أقسام وهي الملكية الوطنية، الملكية الخاصة والملكية الوقفية وهذا من خلال المواد 17، 18 وكذا المادة 52.

ليأتي بعد ذلك قانون التوجيه العقاري ليؤكد ويثبت صحة هذا التصنيف[3].

ومن خلال ما سبق فقد قسمنا هذا المطلب لمعالجة مسألة هذا التصنيف الى ثلاثة فروع والتي سنتناولها كالآتي:

---

[1] أ/ خير الدين فنطازي، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها، جامعة 08 ماي 1945،قالمة ’كلية الحقوق والعلوم السياسية ،يومي 25و26 سبتمبر،2013ص 12.

[2] أنظر المواد 17 ،18 و52،من دستور 1989.

[3] نظر المادة 23 من القانون 25/90،المؤرخ في 1990/11/18 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد 49.

- ✓ **الفرع الاول: الاملاك الوطنية**
- ✓ **الفرع الثاني: الاملاك الوقفية**
- ✓ **الفرع الثالث: الاملاك الخاصة**

الفرع الأول

الأملاك الوطنية

سوف نتعرض من خلال هذا الفرع إلى ما يلي:

أولا: تعريف الملكية العقارية الوطنية

لقد حدد مفهوم الملكية الوطنية بموجب دستور 1996ؤ وذلك من خلال المادتين 17 و18.

حيث نصت المادة 17 على ما يلي: "الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية، البحرية والمياه والغابات".

لتتضمن بعد ذلك المادة 18 ما يلي: "إن الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي يملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

وما يمكن استخلاصه من نص هاتين المادتين أن الملكية الوطنية هي تلك الحقوق المنقولة والعقارية التي تكون تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية سواء ذات شكل عام أو كانت تابعة للخواص مع العلم أن الأملاك التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية والمؤسسات

ذات الطابع الصناعي والتجاري فهي لا تندرج ضمن الأملاك الوطنية وذلك كونها خاضعة لأحكام خاصة بالقانون التجاري والقانون المدني وهذا وفقا لما جاء به القانون 30/90 [1].

ثانيا: أصناف الاملاك العقارية الوطنية

لقد تعددت المعايير التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في تصنيفه للأملاك الوطنية وهذا من خلال القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية حيث تتمثل هذه المعايير فيما يلي وذلك من خلال المادة 30 من نفس القانون وهي:

أ/ معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص:

ويشمل هذا المعيار الأملاك التي تعتبر ملكية لحكم طبيعتها أو غرضها وذلك لكونها غير قابلة للحجز عليها أو التنازل عليها أو اكتسابها بالتقادم وذلك باعتبارها مخصصة للمنفعة العامة[2].

ب/ معيار الوظيفة التي يؤديها المال:

يتضح من خلال هذا المعيار أن طبيعة الأملاك الوطنية تحدد من خلال الغاية التي تكون الأموال مخصصة لها والتي تتمثل في تحقيق المصلحة العامة للمرفق العام[3] مما يستدعي تطبيق القانون الإداري وذلك لكون هذه الأموال تدخل ضمن نطاق الملكية العامة، لدى نتطرق إلى أصناف الملكية العقارية الوطنية على الشكل الآتي:

---

[1] أنظر القانون 30/90 المؤرخ في 01/ 12/ 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المعدّل والمتمّم بالقانون 14/08 المؤرّخ في 20 يوليو 2008.

[2] حمدي باشا عمر وزروقي ليلى، المنازعات العقارية، الطبعة الاولي، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،صص89-90.

[3] حمدي باشا عمر و زروقي ليلى، مرجع نفسه، ص 90-91

1/ الملكية العقارية الوطنية العمومية:

لقد تعددت التعريفات المتضمنة لهذا النوع من الأملاك حيث نصت المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية[1] تعريف مفصل مضمونه ما يلي: "أنه تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق، والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

من خلال نص هذه المادة يمكننا استنتاج أمرين: الأمر الأول والذي يتمثل في الاستعمال المباشر والذي يكون عن طريق الاستعمال المجاني دون الخضوع لأي ترخيص مسبق.

أما الأمر الثاني فيتمثل في المرافق العامة والذي يتمثل في مجموع المرافق التي تكون مخصصة للجمهور نظرا لطبيعتها.

2/ الملكية العقارية الوطنية الخاصة

بالإضافة إلى الملكية العقارية الوطنية العمومية هناك نوع آخر من الملكية وهو الملكية العمومية الخاصة، حيث يتمثل هذا النوع من الأملاك في الأملاك المشتركة بين الدولة والولاية والبلدية ولقد تناولت عدة مواد هذا النوع من الملكية منها المواد 17-18-19-20 لتأتي بعد ذلك المادة 30 من القانون 30/90 [2] لتضع تعريف جامع مانع متمثل في أن هذه الأملاك الخاصة هي تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تكون مهمتها هي التملك، كما أنها تتميز بخاصية فريدة ألا وهي إمكانية التصرف والتنازل عنها.

---

[1] أنظر المادتين12 و14 من قانون 30/90، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 30 من نفس القانون.

الفرع الثاني

الملكية الوقفية

قبل الحديث عن الأملاك الوقفية، يجدر بنا أولا التحدث عن الوقف وأنواعه.

1. تعريف الوقف:

لقد أثيرت بشأنه العديد من التعريفات سواء من الجانب الفقهي أو التشريعي ولعل أهم ما يهمنا أكثر هو الجانب التشريعي حيث تناوله المشرع في العديد من القوانين من بينها نص المادة 213 من قانون الأسرة[1] والتي نصت على " الوقف هو حبس المالك عن التملك لأي شخص على وجه التأكيد والتصديق".

أما فيما يخص المادة 31من قانون التوجيه العقاري[2] فقد عرفته كما يلي:" بأن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائم فتنتفع به جمعية خيرية أو جمعة ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك".

ليأتي بعد ذلك القانون 10/91 ليبين ويجعل للوقف تعريف آخر حيث حصر هذا القانون الأملاك العقارية الوقفية في أنها تلك الأموال المحبوسة عن التملك وذلك للغرض الذي خصص من أجله ألا وهو التصديق للفقراء أو من أجل اعمال الخير والبر.[3]

---

[1] انظر المادة 213 من الأمر 84-11 المؤرخ في 09/ 06/ 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية، عدد 24، صادر بتاريخ 12/ 06/ 1984، المعدل والمتمم.

[2] القانون 25/90،السابق الذكر.

[3] أنظر المادة 03 من القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14.

2. أنواع الأملاك الوقفية:

يعتبر القانون 10/91 المعدل والمتمم هو الباعث الجديد إلى تقسيم الأملاك الوقفية إلى نوعين والتي سنبينها كالآتي من خلال نص المادة 06 من القانون السابق الذكر.

أ- الوقف العام:

اختلفت التعريفات الفقهية حول الوقف العام، فهناك من ركز على خاصية التأبيد والأشخاص الذين رُصد لهم المال الوقفي، حيث جاء في ذلك تعريف الدكتور مصطفى شلبي " ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمدة معينة، ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين "يلاحظ أن هذا التعريف قد ركز على صفة الخيرية للوقف العام.[1]

وبالرجوع إلى الفقرة الأولى للمادة السادسة من القانون 91-10 [2] المذكور أعلاه، يتضح أن الوقف العام هو كلما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخص صريعه للمساهمة في سبيل الخيرات.

ب- الوقف الخاص:

هو كل ما رصد استحقاقه وريعه إلى الواقف ابتداء ثم لأولادهم فيما بعد، ليعود بعد ذلك إلى جهة بر لا تنقطع حسب إرادة وشروط الواقف.

ولقد عرفه الدكتور مصطفى شلبي: ‹‹ ما جعل أول مرة على معين سواء كان واحد أو أكثر، وسواء كانوا معينين بالذات، أو معينين بالوصف سواء كانوا أقارب أم لا، ثم بعد هؤلاء المعينين على جهة البر››.[3]

---

[1] بوجمعة صافية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014/2013، ص14.

[2] انظر المادة 06 الفقرة الأولى من القانون 10/91، السابق الذكر.

[3] بوجمعة صافية، المرجع السابق، ص 17.

والوقف الخاص كما عرفته نص المادة السادسة، الفقرة الثانية من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف[1]، هو كل ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، لذلك فإنه يعرف عند العديد من التشريعات العربية، بوقف الأهالي[2].

(1)أنظر المادة 06 الفقرة الثانية من القانون 10/91، السابق الذكر.

(2)بوجمعة صافية، المرجع السابق، ص 17.

الفرع الثالث

الملكية الخاصة

ما يمكننا التعرض له هنا من خلال هذا الفرع هو تعريف هذا النوع من الملكية من جهة وتناولنا لأنواعها من جهة أخرى حيث سوف نتعرض لها كما يلي:

- **تعريف الملكية الخاصة:**

كغيرها من الملكيات لقد تناولتها العديد من القوانين أهمها قانون التوجيه العقاري. [1]

كما تناولها المشرع بالأمر 75-58، [2] وأهم ما يثبت صحة اهتمام نصوص القانون الجزائري بالملكية الخاصة هو حرص المشرع الجزائر في المادتين 52 من دستور 1996المتضمن التعديل الدستوري لسنة 1989 وكذا المادة 28 من قانون 90 – 25 على تحديد طبيعة الملكية العقارية وذلك بالقول إن الملكية العقارية الخاصة يرجع مضمونها إلى الدستور وأنّه لا يمكن الاعتداء عليها أو نزعها إلاّ في إطار القانون وذلك مقابل تعويض، كما نص المشرع من خلال القوانين السابقة الذكر وأعطى للملكية الخاصة أهمية بالغة من خلال المادة 674 من الأمر 75 – 58 المتضمن القانون المدني.

إضافة إلى ذلك أحضي المشرع الملكية الخاصة مجموعة من الخصائص والتي نبينها كالآتي:

أ- الملكية الخاصة حق جامع مانع: ويظهر ذلك جليا من خلال أن مالك العقار له جميع السلطات الممكنة والمتمثلة في حق الملكية أو سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف ولا أحد له سلطة إنقاص هذه الحقوق إلا بموجب نص قانوني.

---

(1)أنظر المواد 27-28-29-30 من القانون 25/90، السابق الذكر.

(2)انظر المادة 674 من الأمر 75-58 السابق الذكر.

ب- الملكية الخاصة حق دائم: والمقصود به أن حق الملكية يضل قائم مادام العقار قائم، وهذا الحق لا يزول إلا بهلاك العقار أو زواله إلا أن هناك حالات خاصة غير هلاك العقار يمكن أن يزول بها حق الدوام على العقار ألا وهي نزع العقار للمنفعة العامة.

ومن أهم ما تناوله القانون المدني أيضا هو مسألة تقسيم الملكية العقارية الخاصة ليصنفها بذلك إلى ثلاثة أنواع وهي الملكية العقارية الخاصة، الفردية، المشتركة والشائعة.[1]

(1)خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم عقاري، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص ص 7-12.

خلاصة الفصل الأول:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل هو أن العقار بمثابة قاعدة أساسية في جميع مجالات الحياة حيث وردت عليه من التعريفات التي قد بيناها سابقا كما نصت عليه العديد من القوانين من أجل اثبات هذه الأهمية الكبيرة التي يحظى بها.

كما أن الملكية العقارية حازت باهتمام العديد من القوانين، حيث سعى المشرع إلى تحديد الصفة التي تطغى عليها وذلك بصفة دقيقة نظرا لاتساع مجالها وما يبين صحة هذا القول هو تقسيم المشرع الملكية إلى ثلاثة أنواع: خاصة، وطنية، وقفية كما نصت على ذلك العديد من الدساتير من أبرزها دستور 1996، كما لم يقتصر دور المشرع على تقسيم فقط بل تجاوز حدود ذلك ليعنيها باهتمام كبير وذلك من خلال وضعه لآليات حماية خاصة بكل نوع من الملكية.

وما يمكن الإشارة إليه من خلال مضمون هذا الفصل أن العقار له مكانة مرموقة في مختلف مجالات الحياة (الاجتماعية، السياسية والاقتصادية).

الفصل الثانـــي

الفصل الثاني

تطبيقات عن الجرائم الواقعة على العقار

لم تحضي الملكية العقارية في العصور القديمة بأهمية بالغة مما لم يستدعي بالتشريعات إلى إحضائها بتلك الحماية القانونية. وذلك بمختلف أنواعها ولعل السبب الأمثل لذلك راجع إلى كثرة الأراضي واتساعها من جهة وإلى عدم استقرار الانسان في أماكن محددة وذلك سعيا منه للحصول على حياة أفضل ومعيشة مرموقة[1].

وبتطور الأزمة، تغيرت نظرة الانسان فيما يخص العقار، حيث أصبح الانسان يسعى جاهدا إلى حماية العقار وتجريم كل فعل يؤدي إلى الاعتداء عليه. وذلك من خلال وضعه لقواعد قانونية هادفة لوضع حد للسيطرة والانتهاكات بمختلف أنواعها والتي تقع على العقارات، وهذا ما ظهر أثناء العصور الرومانية والوسطى ليتضح بعد ذلك جليا أثناء الثورة الفرنسية.

ومن أهم ما يوضح ويؤكد الأهمية البالغة التي يحظى بها العقار هي النصوص القانونية التي عالجت هذه المسألة وخاصة الجرائم الواقعة على الملكية العقارية، وهذا ما ظهر جليا من خلال النصوص الدستورية وذلك لكونه أعلى قانون في البلاد، ومن بينها دستور 1996[2]الذي وضع مجموعة من المبادئ، كما صدرت العديد من التشريعات مثل القانون المدني، القانون الإداري والقانون العقاري، ليفسح بعد ذلك المجال للقانون الجزائي ليكون من أبرز القوانين التي عالجت مسألة الجريمة العقارية.

وما يؤكد صحة هذا القول هي نصوص المواد386 من قانون العقوبات وكذا المادة 395 وما بعدها من نفس القانون.

---

[1] الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2006، ص 08.

[2]أنظر دستور 1996، السابق الذكر.

لتأتي بعد ذلك قوانين حديثة داعمة ومساندة لقانون العقوبات وذلك باعتباره قوانين مؤكدة مجرمة لما جاء به قانون العقوبات لتكون بذلك مكملة لنصوص هذا القانون ومن أهمها قانون الأملاك الوطنية، قانون الغابات وقانون المياه....الخ.

ولكون الملكية العقارية كما تعرضنا إليها سابقا في الفصل الأول هي أنواع خاصة وقفية وطنية، هذا ما استدعى بنا إلى تناول الجرائم الواقعة على العقار بالتفصيل والتعرض لهذه الجرائم الواقعة على كل ملكية على حدا، وذلك من خلال التعرض لدراسة التشريعات والقوانين التي نظمت كل الجرائم الواقعة على كل نوع من هذه الملكيات.

ونظرا لكثرة الجرائم وتعددها ومن أمثلتها، انتزاع عقار مملوك للغير، البناء في ملك الغير وغيرها من الجرائم التي تناولها قانون العقوبات وهذا ما سوف نتعرض إليه من خلال هذا الفصل عن طريق ثلاثة مباحث وهي:

- ✓ **المبحث الاول: الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة.**
- ✓ **المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الوطنية.**
- ✓ **المبحث الثالث: الجرائم الواقعة على الأملاك العقارية الوقفية.**

المبحث الأول

الجرائم الواقعة على الملكية الخاصة

باعتبار أن الأملاك الخاصة هي تلك العقارات المملوكة لأفراد يخضعون للقانون الخاص، سواء كان ذلك طبيعيين أو اعتباريين ولقد أورد المشرع لها تعريف واضح من خلال نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري[1]، ولكون الملكية الخاصة تتعرض لعدة انتهاكات هذا ما استدعى بالمشرع إلى وضع نص واضح وصريح وذلك لردع المرتكبين على مختلف الجرائم الدافعة على هذا النوع من الملكيات وبدا ذلك جليا من خلال نص المادة 386 ق العقوبات [2] ولعل لأهم الجرائم التي تتعرض لها الملكية الخاصة هو تلك المتعلقة بالاعتداء على الملكية بصفة خاصة والمتعلقة بحرمة المساكن وبملكية الغير وهذا ما سنتعرض إليه من خلال هذا المطلب الذي قسمناه إلى ثلاثة فروع حيث سنتناول فيه :

- ✓ **المطلبالاول: جريمة التعدي على الملكية العقارية**
- ✓ **المطلب الثاني: جريمة انتهاك حرمة مسكن**
- ✓ **المطلب الثالث: جريمة وضع النار في ملك الغير**

[1] أنظر المادة 27 من القانون 90-25، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 386 من الأمر 156/66،المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، العد71، المعدل والمتمم.

المطلب الأول

جريمة التعدي على الملكية العقارية

هذه الجريمة كغيرها من الجرائم تشترط لقيامها توافر جملة من الأركان الأساسية لقيام أي جريمة وهي: الركن المادي، الركن المعنوي، الركن الشرعي [1].

وخلافا لذلك فلقد جاءت المادة 386 من قانون العقوبات لتضيف أركان أخرى يمكن إيجازها من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول

انتزاع عقار مملوك للغير

المقصود بلفظ انتزاع في هذه الحالة هو ذلك السلوك الإيجابي الذي يقوم به الجاني حيث يتجلى هذا السلوك في أخذ الشيء بالقوة مع عدم رضا صاحبه [2] ولكن في هذه الحالة يستثنى ما يسمى بنزع الملكية للمنفعة العامة والذي يكون عن طريق قرار من الإدارة والهدف من ذلك وراء ذلك هو التوسيع والتعديل والتمديد [3].

لكن من جهة أخرى يمكن أن يكون هذا التعدي في شكل استيلاء والمقصود بالاستيلاء في هذه الحالة هو حق الإدارة في حيازة عقار مقابل تعويض عن مدة الاستيلاء في حالة الاستيلاء المؤقت [4]، حيث يجب أن يرتبط هذا الاستيلاء بعدم رضا المالك أو بغير وجه قانوني.

---

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2006، ص86.

[2] الفاضل خمار،المرجع السابق،2006، ص14.

[3] أنور طلبة، نزع الملكة للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولي، الأزاريطة، الإسكندرية، ص48.

[4] صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار، الطبعة الاولى، دار هومة للنشر والتوزيع، 2010، ص9.

ولم يعدد المشرع الأشخاص القائمين بهذه الجريمة بشكل محصور فقد يمكن أن يقوم بالفعل هو بذاته أو شريكه أو أي شخص آخر [1].

كما أن المشرع لم يحدد طبيعة العقارات المتعدي عليها فيجوز أن يكون عقار مبني أو أرض مهما كانت صفتها، وهنا يمكن الإشارة إلى أن المشرع اشترط في هذه الجريمة أن تكون المتعدي عليها عقار وليس منقول.

ولقد عرفت المادة 683 من القانون المدني [2] العقار كما يلي "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف".

كما أن فعل الاعتداء على ملكية الغير قد يرتكبها عدة أشخاص تختلف طبيعتهم حيث نكون هنا أمام ثلاث حالات وهي:

-فيما يخص الأشخاص الطبيعية هنا نكون أمام تطبيق العقوبات المقررة في القانون الجزائي.

-فيما يخص الأشخاص المعنوية ونقصد بذلك كل من الدولة والولاية والبلدية حيث نطبق عليهم عقوبات من نوع خاص كإلغاء القرارات الصادرة عليها وهذا ما نص عليه قانون 90-30.

-فيما يخص الأشخاص المعنوية الخاصة والذي يتمثل في الشركات والجمعيات وقد أخضعها المشرع للمسألة الجزائية وتطبق عليها عقوبات خاصة مثال ذلك: الحل، الغرامة والمصادرة [3].

كما أثيرت مسألة أخرى بالنسبة للعقار وهي مسألة التنازل وهنا نكون أمام رأيين مختلفين وهما:

---

[1] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص15.

[2] أنظر المادة 683 من الامر 58/75، السابق الذكر.

[3] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص16.

- إذا كان العقار قد تنازل صاحبه عن ملكيته وذلك ليأتي شخص آخر ليمتلكه ففي هذه الحالة فعل الانتزاع يكون غير قائم مما يجعل الجريمة لا تقوم والحجة في ذلك هو أن الحائز بإمكانه أن يكتسب ملكية هذا العقار عن طريق التقادم وهذا طبقا لأحكام الامر 58/75 [1].
- أما إذا كان العقار متروك دون تنازل ففي هذه الحالة كل شخص قائم بهذه الجريمة تطبق في حقه العقوبات المقررة وذلك كحالة المستأجر [2].
- ومنه فلقيام هذه الجريمة يجب أن يكون العقار المتعدي عليه تابعا للغير وهذا ما نصت عليه المادة 385 ق عقوبات [3].

الفرع الثاني

اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس

لم يرد هناك تعريف جامع، مانع لكل من الخلسة والتدليس بل تمت الإشارة إليهما فقط في نصوص قانونية منها نص المادتين 353، 354 ق عقوبات، وكذا نصت المادة 350 من نفس القانون [4].

اولا/ مفهوم الخلسة:

وهو القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته.

---

[1] أنظر المادة 827 من الامر 58/75، السابق الذكر.

[2] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص20.

[3] أنظر المادة 386 من الأمر 156/66 السابق الذكر.

[4] أنظر المواد 350، 353، 354 من نفس الامر.

كما عرفها نص المادة 350 من قانون العقوبات[1] هو الاستلاء أو نزع الحيازة من مالك الشيء دون رضاه.

و الاختلاس في جريمة خيانة الأمانة هو حينما يستولي الجاني على الشيء أو يغير حيازته له من حيازة ناقصة إلى حيازة كاملة.

و يمكن تعريف الخلسة بأنها صورة الفعل الذي يقوم به الجاني و يؤدي إلى الاستيلاء على مال أو عقار الغير بدون علم أو رضا صاحبه ، فالخلسة هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك و علمه ، و بعبارة أخرى الخلسة هي انعدام عنصر العلم لدى الغير ، فإذا اقترنت مع الانتزاع كان المعنى سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته.

ثانيا/ مفهوم التدليس:

وهو عبارة عن استغلال العقار بعد إخلائه عنوة عن المالك.

ووفقا لقواعد التشريع المدني هو التعبير عن عيب في الإرادة أو الرضا من خلال استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد بواسطة حيل ومظاهر خادعة سواء بالكذب أو كتمان الحقيقة وهذا ما أشار إليه المشرع بأحكام الأمر 58/75. [2]

[1] انظر المادة 350 من الامر 156/66، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 86 من الامر 58/75، السابق الذكر.

الفرع الثالث

ظروف العقاب والتشديد

يمكن أن ترتبط الخلسة والتدليس بعدة ظروف تشديدية مما ألزم المشرع بتشديد العقوبة وهذا ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات كما أقرت أن تتوفر هذه الظروف مع فعل الانتزاع وهذه الظروف هي:

اولا/ ظروف التشديد:

1/ الليل:

لقد تم تعريف الليل من الجانب الفقهي [1] حيث أثيرت بشأنه العديد من الخلافات حيث عرفه الفقه بأنه الوقت الممتد من غروب الشمس إلى شروقها في اليوم الثاني.

بينما ذهب جانب آخر من الفقه إلى تعريفه على سبيل القياس مع مضمون نص المادة 47 من قانون الإجراءات الجزائية [2] ولكن هذا النوع من القياس ليس دقيق لكون الليل يختلف باختلاف الفصول.

2/ التهديد:

يتخذ عدة أشكال من بينها القول والكتابة وهو كل ما من شأنه أن يحدث الرعب والخوف في قلب الشخص، يتخذ هذا النوع من التهديد شكل الاكراه المعنوي [3]، ولقد نص المشرع على تجريمه، من خلال عدة نصوص قانونية متمثلة في المواد من 284 إلى

---

[1] الفاضل خمار،المرجع السابق، ص33.

[2] أنظر المادة 47 من الأمر 155/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

[3] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص34.

287قانون عقوبات [1] ويمكن أن يكون التهديد بطريقة كتابية أو شفاهية مع ارتباطه بعدم رضا المعني.

3/ العنف:

يتخذ العنف عدة أشكال مثل الضرب، الجرح، التي تؤدي إلى احداث الم بجسم المعني وبذلك فان كل من التهديد والعنف يختلفان فالتهديد هو بمثابة كلام دون تطبيق الفعل في حين العنف هو تصرفات غير مشروعة الغرض من ورائها هو احداث أضرار بالغير [2].

4/ التسلق:

لقد عرفته المادة 353 من قانون العقوبات [3] بقولها: "يوصف التسلق الدخول إلى المنازل أو المباني أو الأحواش أو حضائر الدواجن أو أبنية أو سانية أو حدائق أو أماكن مسورة، وذلك بطريق تسوير الحيطان أو الأبواب أو أية أسوار أخرى والدخول عن طريق مداخل أخرى تحت الأرض غير تلك التي اعدت لاستعمالها للدخول تعد ظرفا مشدّدًا كالتسلق".

من خلال مضمون نص هذه المادة يمكن تعريف التسلق على أنه دخول الأماكن المسورة من غير أبوابها مهما كانت طريقته، ويبقى طرف التشديد قائما حتى في حالة دخول الجاني من باب مفتوح وخروجه من السور مع إمكانية أن يتم ذلك ليلا أو نهارا.

---

[1] أنظر المواد 284، 287 من الأمر 66-156، السابق الذكر.

[2] الفاضل خمار،المرجع السابق ، ص35.

[3] أنظر المادة 353 من الامر 156/66،السابق الدكر.

5/ الكسر:

يعتبر نوع من أنواع العنف الغرض منه هو الاعتداء ولقد تناولته المادة 356 من قانون العقوبات [1] ويتخذ عدة أشكال ككسر الباب، النافدة، خلع المسامير، ويجب أن يرتبط هذا الكسر مع ممارسة العنف الذي يكون قبل التعدي على الملكية.

6/ تعدد الفاعلين بحمل السلاح:

والمقصود بذلك أن يجتمع اثنان من الجناة أو أكثر مع ارتباط هذه الاجتماع بعنصر التخطيط ومسألة التعدد يعود في شأنها إلى القاضي [2].

أما فيما يخص مسألة الأسلحة فيمكن تعريف السلاح على أنه تلك الأدوات المراد من ورائها التعدي أو الدفاع عن الملكية وهو نوعان:

- ما يعد سلاح بطبيعته كالسلاح الناري كالمسدس والبندقية.
- ما لا يعد سلاحا بطبيعته كالعصا العادية المصنوعة من الخشب أو المقص[3].

ما يمكن الانتباه إليه من خلال تفصيلنا في ظروف التشديد السالفة الذكر أن هذه الظروف تعتبر مكمل من مكملات قيام الجريمة وليس شرطا جوهريا فيها أو بدونها تعتبر الجريمة واقعة وخاصة إذا كانت الملكية العقارية هي المعتدى عليه.

---

[1] لقد نصت المادة 356 من الأمر 156/66 على أنه "يوصف بالكسرفتح اي جهاز من اجهزة الاقفال بالقوة او الشروع في دالك سواء بكسره او باتلافه او باية طريقة اخري بحيث يسمح لاي شخص بلدخول ال مكان مغلق او بلاستلاء علي اي شخص يوجد في مكان مقفول او في اثاث او في وعاء مغلق .

[2] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص36.

[3] الفاضل خمار،المرجع نفسه، ص45 .

ثانيا/ العقوبة:

لقد حدد المشرع عقوبات واضحة على جريمة التعدي على الملكية العقارية، تجلت في عقوبات ذات طابع تأديبي وعقوبات ذات طابع مالي وذلك واضح في نص المادة 386 قانون عقوبات [1].

لكون هذه الجريمة تكتسي طابع الجنحة فيعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات.

وبغرامة من 10.000 دج كحد أدنى و30.000 دج كحد أقصى هذا في حال الجريمة البسيطة، أما في حالة الجريمة المشددة فترتفع الغرامة لتتراوح خمس مرات كحد أدنى وإلى مرة ونصف كحد أقصى والملاحظ أن المشرع يجوز له أن يجمع بين العقوبتين مع ترك السلطة النقدية للقاضي.

[1] أنظر المادة 386 من الامر 156/66، السابق الذكر.

المطلب الثاني

جريمة انتهاك حرمة مسكن

لقد سعت الدساتير ومن بعدها النصوص القانونية على تجريم إي فعل يهدف إلى انتهاك حرمة أي منزل وما يؤكد صحة هذا القول هو نص المادة 295 من قانون العقوبات حيث نصت على ما يلي: "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دج، وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 إلى 20.000 دج".

من مضمون نص هذه المادة يمكن تعريف انتهاك حرمة منزل على أنه كل دخول بالقوة أو تهديد إلى منزل الغير ولقد تناولت المحكمة العليا هذه المسألة من خلال قرارها رقم 9988 مؤرخ في 1975/03/18 [1] وذلك بقولها إن حرمة انتهاك مسكن معناه هو الاقتحام بصفة غير مشروعة باستعمال العنف أو التهديد أو الغش [2].

وكغيرها من الجرائم فلقيامها يجب توافر عدة أركان كما يترتب عليها عقوبات وهدا ما سنوضحه من خلال الفرعين الآتيين:

[1] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 48.

[2] المرجع نفسه، ص 48.

الفرع الاول

اركان الجريمة

سنتناول من خلال هدا الفرع مايلي:

اولا/ **دخول منزل أو محل مسكن أو معد للسكن.**

لقد أشارت المادة 355 من قانون العقوبات إلى تعريف المنزل حيث نصت على ما يلي: "يعد منزلا مسكونا أو دارا أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان مقر للسكن، وان لم يكن مسكون وقت ذلك، وكافة توابعه مثل الأحواض وحضائر الدواجن، مخازن الغلال والاسطبلات، والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة السياج أو الصور العمومي".

كما تناولت المحكمة العليا هذه المسألة حيث نصت على أنه لا يشترط أن يكون المنزل مسكونا بل يكفي أن يكون العقار معد للسكن، ويحوزه المجني عليه بأي طريق من طرق الحيازة المشروعة [1].

كما أن الشخص يكفي أن يكون قد دخل المنزل دون رضا صاحبه وحتى ولو كان هذا المنزل مسكونا، وفي حالة اعداد للسكن نكون أمام جريمة وهنا ينتفي فعل الجلوس أمام المساكن وكذلك بالنسبة لطرق الباب [2].

ثانيا/أن يكون مرتكب الفعل شخصا غير معروف بالنسبةلمالك المنزل (أجنبي):

المقصود بالشخص الغير معروف أو الأجنبي هو كل شخص ليس له سند ملكية أو حيازة. أو هو كل شخص يقيم على الت راب الوطني أو كل شخص حامل لجنسية جزائرية.

---

[1] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص49.

[2] ادرار كاهنة وتركي يسرية ،الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2014/2013 ، ص61.

وهنا لا يختلف من كان أجنبي أو وطني كلاهما يحق له تقديم في حالة وقوع جريمة ماسّة بجرمة مساكنهما وهذا ما وضحته المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية.

ثالثا/ اقتران الدخول بعدم رضا المالك:

لقد تناولت المادة 295 السابقة الذكر الظروف التي قد يدخل فيها الجاني والمتمثلة في دخوله فجأة أو عن طريق الخداع، أو عن طريق فتح الباب، ونفس الشيء ذهبت إليه المحكمة العليا من خلال قرارها رقم 53224 مؤرخ في 1983/01/03 [1].

من مضمون ما سبق يمكن القول أن الدخول الخارج عن الطرق والظروف السابقة الذكر لا يعد جريمة لأنه تم بشكل عادي.

[1] القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 78566 مؤرخ في 20/ 1991/1، مجلة قضائية العدد الأول، لسنة 1996، ص205.

الفرع الثاني

العقوبة

لقد عدد المشرع في نص المادة 295 السابقة الذكر على عقوبتين من نوع مختلف حيث تتمثل العقوبة الأولى في تلك العقوبة المسلطة على الجريمة من النوع البسيط أما الثانية في العقوبة الواقعة على الظروف المشددة.

اولا/ العقوبة في حالة الجريمة البسيطة:

تعتبر جريمة انتهاك حرمة مسكن من الجرائم التي تكتسي طابع الجنحة البسيطة حيث تتراوح العقوبة المقررة لها حسب نص المادة 295 قانون عقوبات حيث يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، أما عن الغرامة فتتراوح من 1000 إلى 10.000 دج.

ثانيا/ العقوبة في حالة الجريمة المشددة:

ونعني بالظروف المشددة إحدى الأمور المذكورة سابقا في مضمون المادة 295 قانون عقوبات، حيث يعاقب بالحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات وغرامة من 5000 إلى 20.000 دج.

وهنا خلافا عن الجريمة البسيطة وفي هذه الحالة هذه الجريمة تكتسي الطابع المشدد ولكن لا تتغير صفتها.

وتجدر الإشارة إلى أنهيمكن التمييز بين جريمتين، وذلك لكونهما يكتسبان نفس الطابع والاختلاف بينهما يكمن في الشخص القائم بها فقط وهي جريمة انتهاك حرمة سكن والتي قد

يرتكبها مواطن عادي وجريمة إساءة استخدام السلطة والتي تتعلق بالموظف العمومي [1]، والتي نص عليها قانون العقوبات في مادته 135 [2].

المطلب الثالث

جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن

تعتبر هذه الجريمة من الجرائم التي تقع على عقار مملوك لشخص بذاته ومن بينها هاته الجرائم التي تناولها المشرع صراحة في نص المادة 395 من قانون العقوبات وذلك في فقرتها الأولى بالقول: "يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مباني أو مساكن أو غرف أو اشكاك ولو منقلة... وذلك إذا كانت مسكونة ومستعملة للسكن وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية" من خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع وضع هذه المادة حفاظا على سلامة الشخص بدرجة أولى وحماية العقار كدرجة ثانية[3].

وكغيرها من الجرائم فلقيامها يفترض يجب توفر جملة من الاركان نشملها من خلال الفرعين الآتين:

---

[1] لقد نصت المادة 4 من الأمر 06/ 03 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة حيث تعرف الموظف بقولها "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم رتبة في السلم الاداري".

[2] لقد نصت المادة 135 من الأمر 156/66،السابق الدكر ، على ما يلي: "كل موظف في السلك الإداري أو القضائي أو ضابط شرطة وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكورة منزل أحد المواطنين بغير رضائه وفي غير

[3] فاضل خمار، المرجع السابق، ص ص 64-65.

الفرع الاول

اركان الجريمة

تتمثل اركان هده الجريمة في ثلاثة عناصر وهي :

اولا/ الركن المادي: ويتمثل في

1- فعل وضع النار

لعل الغرض الأساسي للجاني منى وراء وضعه للنار هو تحقيق غاية معينة حيث في القضاء على المال بصفة نهائية، وهذا التنوع من الجرائم يتحقق لمجرد وضع النار في محل الجريمة، كما أن القانون لم ينص على أداة معينة مستعملة لتحقيق هذه الجريمة بل فسح المجال لوسائل كثيرة قد تكون كبريت أو فحم...الخ [1].

2- نوع الشيء المحروق:

لم يحدد المشرع نوع الشيء المحروق بشكل مفصل وانما قدم أمثلة على ذلك من بينها الخيم والأكشاك، كما أن المشرع لم يفرض أن يكون هذا المحل تابع لملكية الجاني أو تابعة لشخص آخر وهذا ما وضحته جليا نص المادة 395[2] من قانون العقوبات من خلال عبارة "على العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن".

ثانيا/ الركن المعنوي:

ويظهر هذا الركن جليا في القصد الجبائي وهذا ما تناولته المادة 395 ويكون ذلك بمجرد ارتكاب الفعل العمدي والذي يتمظهر من خلال التعمد في اشعال النار في الأماكن السكنية أو المجهزة للسكن، شريطة أن يكون هذا التعمد ناتج عن طريقة اختيارية الغرض من ورائها تحقيق غرض معين [3].

---

[1] حمدي باشا عمر وزروقي ليلي ، المنازعات العقارية، دار بومة للنشر والطباعة، الجزائر، ط 2004، ص57.

[2] أنظر المادة 395 من الامر 156/66 ، غير أن هذه المادة عدلت بالقانون 06/ 23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج ر 84، ص27.

[3] حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المرجع السابق، ص58.

الفرع الثاني

العقوبة

لكون هذا النوع من الجرائم يأخذ صفة الجباية حيث نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 395 عقوبات على أنه: "يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النا عمدا في مباني أو مساكن أو غرف أو خيم أو أشكاك ولو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش وذلك إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكن وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجناية، وتطبق العقوبة ذاتها على من وضع نار عمدا في مركبات أو طائرات أو عربات سكة حديدية ليس بها أشخاص ولكن تدخل ضمن قطار يستعمله أشخاص".

يتضح من نص اعلاه أن الغرامة المسلطة على هذا النوع من الجرائم هي عقوبة السجن المؤبد مع العلم أنه لم ترد بشأنها أية ظروف تشديد [1].

المبحث الثاني

الجرائم الواقعة على الملكية الوطنية

لقد تعددت الدساتير والقوانين التي تعددت مفهوم الأملاك الوطنية حيث كان دستور 1996[2] أول من وضع تعريف من هذا النوع من الأملاك وكان ذلك واضح من خلال نص المادتين 17 و18 حيث يتضح من نص هاتين المادتين أن المشرع قد عدد هذه الأملاك

[1] الفاضل خمار، المرجعالسابق، ص67.

[2] أنظر المادتين 17 و18 من دستور 1996، السابق الذكر.

على سبيل المثال حيث اندرجت ضمنها الأرض بباطنها، المناجم، المقالع، الموارد الطاقوية، الثروات الطبيعية، الغابات والطرق [1].

لتأتي بعد ذلك مرحلة الترسانة القانونية، ليكون القانون المدني من أهم القوانين التي نصت من خلال بعض مواده عن مفهوم الأملاك الوطنية حيث كان المواد 689، 692، 773 أحد المواد التي عالجت هذه المسألة لتأتي المادة 688 من الأمر 78/75 [2]كمادة تفصيلية لهذه الأملاك الوطنية.

لكن ومن جهة أخرى جاء القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية[3] ليكون القانون الأمثل والاوسع من خلال تناوله لمسألة الأملاك الوطنية، حيث نص من خلال مادته 12 على أنه "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل، إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن يكيف في هذه الحالة بحكم طبعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو سياسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من دستور، لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية".

من خلال ترسانة هذه القوانين السائبة فالمشرع الجزائري قد حرص على الحفاظ على هذه الأملاك من أي اعتداء قد تمس بإحدى الأملاك التي تندرج ضمنها ومن بين هذه الأملاك الغابات والطرق حيث وضعت عليها العديد من الجنايات وكدا الجنح والمخالفات وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث الذي سنتناول فيه المطالبالتالية:

---

[1] بشوني محمد الطاهر، الحماية الجنائية للمال العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، قالمة 2013/2012، ص11.

[2]أنظر المواد 689، 692، 773 من الأمر 75-58، السابق الذكر.

[3]أنظر المادة 12 من القانون 30/90، السابق الذكر.

- ✓ **المطلب الاول: هدم الاملاك الوطنية باستخدام ادوات متفجرة**
- ✓ **المطلب الثاني: جنحة تخريب الغابات**
- ✓ **المطلب الثالث: جنة الإتلاف والتخريب**

المطلب الأول

جناية هدم الأملاك الوطنية باستخدام أدوات متفجرة

لقد كانت المادة 401 من قانون العقوبات [1] هي المادة المفصلة في هذا النوع من الجرائم حيث تضمنت في نص مادتها ما يلي: "أنه يعاقب بالإعدام كل من هدم أو شرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مواد متفجرة أخرى، طرقا عمومية أو سدود أو خزانات أو صرفا أو جسور أو منشآت تجارية أو صناعية أو حديدية او منشآت الموانئ أو الطيران أو أشغالا أو مركبا للإنتاج أو كل بناية ذات منفعة عامة" يتضح من نص هذه المادة أن المشرع لم يحصر الأشياء المتعدي عليها مع شريطة أن تكون هذه الاعتداءات تمس بمنفعة عامة.

ولقيام هذه الجريمة لابد من توافر أركان أساسية لقيامها منها الركن المادي والركن المعنوي.

الفرع الاول

الاركان المكونة للجريمة

اولا/الركن المادي:

لقيام هذه الجريمة لابد من توافر كل من الفعل المجرم وكذا محل قيام هذا الفعل (الهدم).

[1] أنظر المادة 401 من الأمر 156/66، السابق الذكر.

1-الفعل المجرم:

والمقصود به هو ذلك الفعل الإيجابي الذي يصدر عن الجاني والذي يتمثل في وضع إحدى الرسائل المذكورة سابقا في المادة 401 قانون عقوبات، مع الزامية حصول الهدم والاتلاف لهذه الأملاك الوطنية مما يؤدي إلى عدم إمكانية الاستفادة منها سواء كليا أو جزئيا [1].

2-محل الهدم:

لقد بيّنت المادة 401 من قانون العقوبات السالفة الذكر وذلك على سبل المثال لا الحصر المحلات التي قد تتعرض للهدم وذلك كالسدود، الخزانات، الجسور، منشآت صناعية، الموانئ...الخ [2].

ثانيا/الركن المعنوي:

لكون هذه الجريم يطغى عليها الطابع العمدي فالقصد الجنائي يقوم بمجرد حصول فعل الهدم مع توافر عنصر العلم والادراك لدى الجاني.

الفرع الثاني

العقوبة المقرر للجريمة

لكونها تكتسي طابع الجناية فلقد أولاها المشرع بطرق تشديدية من خلال نص المادة 401 قانون عقوبات السابقة الذكر حيث تتمثل هذه العقوبة في الإعدام.

---

[1] ادرار كاهنة وتركي يسرية ،المدكرة السابقة ، ص73.

[2] خمار الفاضل، المرجع السابق، ص ص73-74.

المطلب الثاني

جنحة تخريب الغابات:

لقد حضيت الغابات باهتمام كبير من طرف المشرع حيث بسط عليها نوع من الحماية الجزائية وذلك من أجل تجريم كل فعل يمس بالغابة أو يؤدي إلى تدميرها، وذلك لكون الغابة أحد أهم الموارد الطبيعية المتجددة والمساعدة في المحافظة على التنوع الحيوي [1].

لتأتي بعد ذلك القانون 91-20 المتضمن القانون العام للغابات [2] المعدل المتمم حيث تناولت مادته 8 مفهوم الغابة بالقول: "هو جمع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية"، كما جاء قانون 84-12 المتعلق بالغابات [3] عدة نصوص قانونية تجلت في المادتين 72إلى 88 وذلك من أجل تجريم كل فعل يمس بالغابات لذلك سوف نتطرق إلى جريمة تخريب الغابات التي تناولتها المادة 407 عقوبات. من خلال التطرق الى اركانها العقوبات المطبقة عليها ودالك من خلال الفرعين الآتيين:

---

[1] عمرون نسيمة، جرائم الاعتداء على البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013/2012، ص13.

[2] أنظر المادة 8 من القانون 84-12، معدل والمتمم بالقانون91-20المتضمن قانون الغابات المؤرخ في 23 جوان 1984، ج ر عدد 62.

[3] أنظر المادة 72 إلى 88 من نفس القانون.

الفرع الاول

اركان جريمة التخريب

اولا/الركن المادي لجريمة التخريب: يتمثل هذا الركن في:

1-تعرية الأراضي الغابية: يمكن تعريف هذا النوع من الجرائم على أنها تلك الجريمة التي يكون الغرض من ورائها هو التقليص من المساحات الغابية [1] وتتخذ شكل قطع الأشجار.

2-حرق الأراضي الغابية: لقد نص المشرع على هذا الفعل في قانون العقوبات مادة 396 على أنه يعاقب بالسجن المؤقت من عشرة سنوات إلى عشرين سنة كل شخص قام بإدرام نار في الأموال العمومية ومن أمثلة ذلك الغابات كما تسددت المادة 396 مكرر العقوبة لتصل إلى المؤبد مع إمكانية وصولها إلى الإعدام في حالات الوفاة[2].

ثانيا/الركن المعنوي:

يتمثل هذا الركن في أي اعتداء على عقارات تابعة لملكية الدولة مع توافر نية الجاني ولو قر القصد الجنائي.

---

[1] عمرون نسيمة، المدكرة السابقة، ص14.

[2] أنظر المادة 396 مكرر من الامر 156/66 السابق الذكر.

الفرع الثاني

العقوبة

سوف نتطرق من خلال هدا الفرع الى نوعين من العقوبة وهي الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج مع العلم أن أي شخص شرع في تخريب ملك الدولة فالعقوبة تبقى هي نفسها وهذا ما نصت عليه المادة 407 من قانون العقوبات.

المطلب الثالث:

جريمة التخريب أو الاتلاف

تعتبر جرائم التخريب أو الاتلاف من أخطر الجرائم التي قد تعترض الانسان في حياته اليومية، ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يحظى بها هذا النوع من الجرائم مما جعل بالمشرع الجزائري يوليها باهتمام كبير، وذلك من خلال العديد من النصوص القانونية منها قانون العقوبات وظهر ذلك من خلال المادة 400 من القانون 01/82[1] المتضمن تعديل قانون العقوبات وذلك بنصها الآتي: "تطبق العقوبات المقررة في المواد 395 إلى 399 حسب التقسيم المنصوص عليه فيها إلى كل من تخريب عمدا مبان أو مساكن أو غرفا أو خيما، أكشاكا أو بواخر أو سفنا أو مركبات من أي نوع كانت أو عربات سكة حديدية أو طائرات أو مخازن أو أماكن أشغال أو توابعها وعلى العموم أية أشياء منقولة أو ثابتة من أي نوع كانت كليا أو جزئيا ويشرع في ذلك بواسطة لغم أو أية مادة متفجرة أخرى".

يتضح من نص هذه المادة أن جرائم التخريب يجب أن ترتبط بفعل العمد والشروع كما أن المشرع في هذه المادة بين صراحة أن الأماكن المعرضة للتخريب مذكورة على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر ويتضح ذلك جليا من خلال قوله لعبارة: "وعلى العموم أنه

[1] أنظر المادة 400 من الأمر 156/66 السابق الذكر.

أشياء منقولة أو ثابتة" ومن أجل القول إنناأمام جريمة تخريب أكد المشرع على أن يكون هذا التخريب نسبة استعمال أدوات متفجرة والمقصود بهذا النوع من الأدوات أنها قد تكون أدوات قتالية تستخدم للهدم والقتل مثل الألغام وقارورات الغاز والقنابل المقذوفة [1]، ولنكون أمام جريمة تخريب تامة يجب توافر مجموعة من الأركان وهي متمثلة في فعل التخريب، نوع الشيء محل التخريب، والقصد الجنائي.

كما أشرنا سابقا فلقيام جريمة التخريب يجب توافر ثلاثة أمور أساسية وهي تكتسي الطابع المادي وما سنفصل فيه كما يلي من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول

اركان جريمة التخريب او الاتلاف

أولا/ الركن المادي لجريمة التخريب: ويتمثل في عنصرين:

1/ فعل التخريب:

يكتسي فعل التخريب الطابع المادي للجريمة وقد تناولته المادة 400 من قانون العقوبات والمقصود به هو أنه ذلك "الفعل العشوائي الذي لا يستهدف شيئا معينا بذاته".

والملاحظ أن المشرع قد ربط هذا الفعل بمجموعة من الوسائل وذلك من أجل قيام الجريمة بشكل كامل حيث يجب أن يستعمل الجاني أثناء قيامه بهذه الجريمة مجموعة من الوسائل كالمتفجرات والألغام أو أية مواد سريعة الاشتعال وذات قوة تدميرية[2].

وقد نص المشرع وأشاد إلى مسألة جوهرية مضمونها أن الفعل المجرم يجب أن يمس بمصلحة الغير أو مصلحة وطنية تابعة للدولة فلا وجوب لجريمة ولا تطبق أية عقوبة في حال ما إذا كان الضرر الناجم يمس بمصلحة الشخص الخاصة [3].

---

[1] الفاضل خمار، المرجع السابق، ص72.

[2] الفاضل خمار، المرجع نفسه، ص72.

[3] د/ أحمد بن عجيبة، أضواء على جرائم التخريب والتعييب والاتلاف، دون ذكر دار النشر والطبع، ص14.

2/ محل الاتلاف والتخريب:

المقصود بمحل التخريب هو المكان الذي تقع فيه الجريمة وهذا ما تناقلته كلتا المادتين 406 و407 [1] من قانون العقوبات حيث تناولت المادة 406 محل التخريب يشمل جزئ من عقار بينما تناولت المادة 407 جميع الأموال التي ورد ذكرها ف المادة 396 من نفس القانون ومنه يمكن القول ان محل التخريب قد يشمل جميع الأموال العقارية والمنقولة.

ثانيا/ الركن المعنوي:

ويقصد بهذا القصد الجنائي لهذه الجريمة حيث تعتبر من الجرائم المدنية حيث تقوم الجريمة بمجرد الشروع في الجريمة وذلك عن طريق أي مادة متفجرة سواء أن تحققت النتيجة الاجرامية أم لم تتحقق.

الفرع الثاني

العقوبة المقررة للجريمة

لكون جريمة التخريب من أهم الجرائم التي تعترض الانسان وبشكل يومي فلقد حظيت باهتمام كبير من طرف المشرع وظهر ذلك جليا من خلال العقوبات المقررة لها، ولكون هذه الجريمة أيضا قد تقع على الأموال والعقارات فالمشرع قد فصل في العقوبة المقررة لها في كلتا الحالتين وهذا بناء على محل التخريب الناتج ويظهر ذلك كما يلي:

أولا : العقوبة

- إذا كان محل التخريب جزء من عقار: وفي هذه الحالة تطبق نص المادة 406 [2] من قانون العقوبات والتي تكون كالآتي:

– ادا كان محل التخريب هو جزء من عقار فالغرامة المالية تتراوح من : 500.000 الى 1000.000 .

[1] أنظرالمواد407، 396،406 من الامر 156/66 ،السابق الذكر .

[2] أنظر المادة 406 من نفس الأمر.

- اما عن العقوبة السالبة للحرية المقررة لهده الجريمة فتتمثل في السجن المؤقت من 5 سنوات الى 10 سنوات .
- وفي حالة ماادا نتج عن هاده الجرمة ازهاق لروح انسان وفي هذه الحالة العقوبة المقررة هي السجن المؤبد بينما ادا نتج عنها جروح او عاهات مستديمة فالعقوبة تتراوح من 100.000 الى 2000.000 مع السجن المؤقت من 10 سنوات الى 20 سنة .
  - إذا كان محل التخريب أموال مذكورة في نص المادة 396[1] يطبق نص المادة 407 من قانون العقوبات وتتمثل هده الاموال في :
  - املاك الدولة و الجماعات المحلية او المؤسسات و الهيات الخاضعة للقانون العام حيث تطبق عقوبة السجن المؤبد على هده الأملاك

ثانيا : ظروف التشديد

ونظرا لخطورة هذا النوع من الجرائم فلقد لحقت بها ظروف تشديد في حالة ارتكابها بشكل متكرر أو في حالات الوفاة والجروح والعاهات المستديمة ليصل بذلك إلى عقوبة الإعدام وهذا حسب ما جاءت به المواد 395 إلى 404[2].

المبحث الثالث

الجرائم الواقعة على الملكية الوقفية

- لقد أحظي المشرع الجزائري الاملاك الوقفية بحماية تجلت من خلال ترسانة النصوص التشريعيةالتي نص عليها ، حيث كان دالك واضحا من خلال دستور 1989 من خلال مادته 49 [3]ليفسح المجال بعد دالك لنصوص قانونية اخري من

---

[1] أنظر المادة 407 من القانون 04/82 السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 404 من نفس الامر 156/66، السابق الذكر.

[3]أنظر المادة 49 من دستور 1989.

ابرزها قانون العقوبات والغرض من هده النصوص القانونية راجع الى الطابع القدسي الدي تتميز به.

- لقد تعددت صورالجرائم الواقعة على الملكية الوقفية واتخذت عدة صور من بينها تلك التي تمس بأماكن العبادة أو تلك التي تكون تهدف إلى المساس بالوثائق الوقفية ومثال ذلك عمليات التزوير واخفاء الوثائق ومن أجل حماية هذه الملكية فلقد أقر لها المشرع حماية جنائية وذلك من أجل ردع المخالفين من جهة والمحافظة على هذه الأملاك من جهة أخرى، ومن أهم الجرائم التي سنتعرض إليها هي تلك التي تكون هادفة إلى تخريب وتدنيس أماكن العبادة وتلك التي تنصب على الوثائق المثبتة للوقف من جهة أخرى، وهدا من خلال المطالب الآتية:

- ✓ **المطلبالاول: جريمة تدنيس وتخريب اماكن العبادة**
- ✓ **المطلبالثاني: جريمة اخفاء عقود او وثائق او مستندات الوقف**
- ✓ **المطلب الثالث: جريمة استغلال الملك الوقفي بطريقة تدليسية**

المطلب الاول

جريمة تدنيس وتخريب أماكن العبادة:

وفقا للمادة 160 مكرر من قانون العقوبات التي تنص على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوت وبغرامة من 1000 إلى 10000 دج كل من قام عمدا وعلانية بتخريب أو هدم أو تدنيس أماكن معدة للعبادة"

كما تعتبر الأفعال الماسة بأماكن العبادة من بين الجرائم الأكثر شيوعا، من أجل ذلك فقد أحضاها المشرع بحماية ظهرت من خلال مختلف النصوص القانونية، كما أحضاها المشرع أيضا بأهمية كبيرة برزت من خلال مختلف النصوص الشرعية وذلك راجع إلى قدسية هذه الأماكن، وهذا ما سنبينه من خلال التطرق إلى أركان هذه الجرائم وعقوبتها.

الفرع الأول

أركان الجريمة

أولا/ الركن المادي:

لقيام هذه الجريمة لابد من توافر عدة أركان منها الركن المادي الذي يتمثل في كل من فعل التخريب والتدنيس ولقد وردت فيهم العديد من الآيات الكريمة التي تؤكد على خطورة الجرائم الواقعة على الأوقاف وكذا العقوبات الردعية التي وضعها الله عز وجل من أجل اخافة مرتكبيها ومثال ذلك ما ورد عن الرسول صلى الله عليه وسلم عن أنس قال رسول الله

صلى الله عليه وسلم "البصاق في المسجد خطيئة وكفارتها دفنه بالنسبة لعدم تجريم الأعرابي الذي بال في المسجد فهذا لعدم توفر الركن المعنوي.[1].

ثانيا/ الركن المعنوي:

لقد تمت الإشارة إليه من خلال نص المادة 160 من قانون 10/91 من خلال فقرتها الثالثة، حيث لا يكفي لتقرير المسؤولية الجنائية أن يصدر عن الجاني سلوك إجرامي ذو مظهر مادي بل لابد من توافر ركن معنوي الذي هو عبارة عن نية داخلية أو باطنية يضمرها الجاني في نفسه.

و يتخذ الركن المعنوي إحدى صورتين أساسيتين:

إمّا صورة الخطأ العمدي : أي القصد الجنائي ، و إمّا صورة الخطأ غير العمدي :أي الإهمال أو عدم الحيطة.

من هذا الحديث يمكن القول أنه لقيام هذه الجريمة لابد من توفر الركن المعنوي والمتمثل في القصد الجنائي إلى جانب الركن المادي.[2]، حيث يجب أن يكون الجاني عاقلا يتمتع بكامل إرادته وذلك راجع لكون المجنون او المعتوه أو الجاهل لا يمكنه إدراك مدى قدسية هذه الأماكن لأنه لا يتمتع بصفة الإرادة.

---

[1] بن عاشور الزهرة، الحماية الجنائية للأوقاف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ،2015-2016،ص 28 .

[2]المرجع نفسه، ص 28.

الفرع الثاني

العقوبة

لقد تناولت المادة 406 مكرر من قانون العقوبات[1] هذا النوع من الجرائم وذلك من خلال نصها الآتي "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 10.0000 دج كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير".

ولقد وضح القانون 10/91 في نص المادة 08 بتفصيل أنواع الأوقاف العامة التي تنطبق عليها المادة السابقة الذكر وسنوجزها كالآتي:

- العقارات او المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها.
- الأموال والعقارات والمنقولات المندرجة ضمن الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
- الأملاك الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها.[2]

المطلب الثاني

جريمة اخفاء وثائق الوقف واستغلالها بطرق تدليسية

يكتسي هذا النوع من الجرائم الطابع العصري حيث عرف المشرع الجزائري من خلال نص مادته 387 من قانون العقوبات[3] بقوله "إن الاخفاء يكمن بتخبئة الشيء أو بحجزه أو بنقله أو يلعب دور الوسيط بغية نقله مع العلم أن هذا الشيء ناتج عن جناية أو جنحة ".

---

[1] أنظر المادة 406 مكرر من الأمر 66-156،السابق الذكر.

[2] بن عاشور الزهرة، مذكرة سابقة، ص ص 29-30.

[3] أنظر المادة 387 من الأمر 156/66 السابق الذكر.

ولقد نص المشرع من خلال عدة نصوص قانونية منها قانون الأوقاف 10/91 على نوع آخر من الجرائم ألا وهي جريمة الوقف باستغلال طرق تدليسية، وهذا ما ستناوله فيما يلي:

الفرع الأول

جريمة إخفاء وثائق الوقف

حيث سنتناول فيهمايلي:

اولا/الركن المادي

من مضمون هذه المادة السابقة الذكر يتضح لنا أن الأركان المكونة لهذه الجريمة حيث يتمثل ركنها المادي في ذلك السلوك الاجرامي الذي معناه ذلك التصرف الذي جرمه القانون كالامتناع [1] ،ويكتسي السلوك الاجرامي في هذه الجريمة طابع الاخفاء حيث لا يشترط في مثل هذه الجرائم الاستفادة من الشيء المخفي أم لا كما لا يعتد إذا كانت فترة الاخفاء طويلة أو قصيرة.

أما العنصر الثاني الذي يقوم عليه الركن المادي وهو تلك العلاقة السببية حيث يجب أن يكون السلوك الاجرامي هو الباعث الوحيد إلى حصول النتيجة [2] حيث تتوفر في هذه الجريمة عن طريق ارتباط السلوك الاجرامي وهو الاخفاء بالنتيجة والتي تتخذ شكل حرمان المالك من حقه، اما فيما يخص النتيجة فهي تعتبر العنصر الثالث لقيام الركن المادي لهذه الجريمة سواءا تحققت أو لم تتحقق.

---

[1] بن عاشور الزهرة، المدكرة السابقة، ص35.

[2] بن عاشور الزهرة، المرجع نفسه، ص 36.

ثانيا/الركن المعنوي:

بما أن جريمة الاخفاء تعتبر من الجرائم العمدية فالقصد الجنائي فيها يقوم على عنصري العلم والإرادة حيث يجب على الجاني أن يدرك أن المال الذي تحصل عليه هو مال متحصل عليه من جناية أو جنحة وفي حال عدم ادراكه فهنا تنتفي الجريمة.

أما عن الإدارة فهنا نكون أمام العلم بأحكام القانون مع الخروج عن أحكامه والمقصود بذلك يجب أن تنصب إرادة الجاني على فعل غير مشروع.

ثالثا/ العقوبة:

مما سبق بيانه فلقد نص المشرع على عقوبات تجلت في نص المادتين 387 والمادة 388 من قانون العقوبات [1] حيث تناولت المادتين نوعين من العقوبات عقوبة عادة وعقوبة تشديدية.

1/العقوبة العادية

حيث أقر المشرع لجريمة الاخفاء عقوبة مالية تتراوح من 4500 إلى 20000 دينار وعقوبة الحبس من سنة على الأقل إلى خمسة سنوات على الأكثر.

2/العقوبة التشديدية

لقد توسعت العقوبة التشديدية في مجال جرائم الاخفاء، حيث نص المشرع على عقوبة الإعدام هذا في حالة الجناية ليستبدل بعد ذلك بعقوبة السجن المؤبد.

أما عن العقوبة المادية فيجوز أن تتجاوز مبلغ العشرين ألف مع جوازية حرمان الجاني من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات.

[1] أنظر المواد 387-388 من الأمر 66/ 156 ، السابق الذكر.

الفرع الثاني

جريمة استغلال الوقف بطريقة تدليسية

تعرضت لهذا النوع من الجرائم المادة 36 من قانون الأوقاف [1]، حيث تعاقب كل شخص يقوم باستغلال الأملاك الوقفية وذلك بصورة خفية او عن طريق لجوؤه إلى استخدام طرق تدليسية او احتيالية.

غير أن هذه المادة لم تنص على الجزاءات والعقوبات الواجبة التطبيق بل تركت المجال لقانون العقوبات.

كما انه يمكن أن تتخذ جريمة استغلال الوقف صورة وشكل تزوير سندات او وثائق الوقف، لذلك يجب على كل شخص ان يكون حريص على هذه الوثائق، ومن امثلة عملية التزوير المنصبة على هذا النوع من الأملاك هي تلك المتعلقة بالوثائق او العقود او المستندات التي تكون بغرض الإيجار أو المنفعة منها، ليمتد هذا الفعل الإجرامي ليشمل عقود البيع، والغرض من وراء ذلك هو تحويل الملكية من أصلها الوقفي إلى ملكية خاصة.[2]

ومن اجل الحفاظ على هذه الأملاك من الضياع والائتلاف فقد نص قانون العقوبات من خلال مواده: 386 و 214 على العقوبات والجزاءات الواجبة التطبيق على المخالفين.[3]

---

[1] انظر المادة 36 من قانون 10/90، السابق الذكر.

[2] خطوي مسعود، الجرائم الوقعة على العقار الحضري والفلاحي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015/2014، ص ص 61، 62.

[3] انظر المواد 386 و214 من الأمر 156/66، السابق الذكر.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذ الفصل، نكون قد سلطنا الضوء على تلك الحماية التي فرضها المشرع على العقارات بمختلف أنواعها، والتي تتمثل في تلك الحماية الجزائية التي استهدفت مختلف الملكيات سواء كانت وطنية أو خاصة، لتشمل الوقفية منها أيضا.

لعل أهم الجرائم هي تلك التي تتعلق بالملكية العقارية، حيث تناولناها بالتفصيل من خلال هذا الفصل، وهذا راجع للأهمية الكبيرة التي يمثلها العقار في حياة الانسان.

كما تناولنا من خلال هذا الفصل جرائم متعددة على العقار وهذا بحسب طبيعته فيما إذا كان عقارا مبنيا أو أرض.

ولقد تناولت نصوص قانونية كثيرة جرائم أخرى واقعة على العقارات من أمثلتها جريمة التعدي على حرمة مسكن، وجريمة التعدي على الملكية العقارية،

حيث عالجت هذا النوع من الجرائم قوانين خاصة وذلك نظرا لخطورة هذه الجرائم.

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل أن كل مساس بملكية عقار يخول لصاحبه اللجوء إلى القضاء، سواء كان قضاء جزائي أو مدني، وذلك من أجل توفير مختلف السبل القانونية لحماية العقار من أي اعتداء وذلك عن طريق تسليط عقوبات ردعية على المجرمين.

خاتمـــة

خاتمة

وهكذا قد توصلنا إلى ختام بحثنا المتمثل في الجرائم الواقعة على العقار. وهذا لما يمثله العقار كثروة فريدة من نوعها بالإضافة إلى ما تسببه الجريمة المرتكبة على العقار من أضرار سواء على الفرد والمجتمع ككل.

كما يثبت من خلال دراستنا لهذا الموضوع بأن المشرع الجزائري كانت غايته الأساسية من وراء مختلف القوانين والعقوبات الواردة ضمنها هو تحقيق غايتين أساسيتين وهما تحقيق الطمأنينة للأفراد على ممتلكاتهم من جهة وحماية العقار وردع المخالفين وإخافتهم من جهة أخرى.

كما يتبين لنا من خلال تحليلنا لنصوص القوانين أن المشرع قد ضاعف في العقوبات المقررة للمخالفين وخاصة المالية منها وذلك لجعل العقوبة تتلاءم مع القيمة المالية للعقار المنتهك.

ولكون الغاية الأساسية من الدراسة هو توضيح ماهية العقار وكذا الجرائم الواقعة عليه والطرق المتبعة للوقاية منها فلقد توصلنا إلى **النتائج التالية:**

- أن محل الحماية الجزائية قد تشمل كل من الملكية العقارية الخاصة والوطنية ليمتد مجاله إلى الوقفية.
- أن المشرع الجزائري قد تبنى بالإضافة إلى حمايته للعقار، كل من الحائز والمالك فلم تقتصر حمايته على العقار فقط.
- كثرة وتشعب الجرائم وذلك على سبيل المثال حيث عالجت قوانين عديدة مسألة الجريمة العقارية فلم تنحصر فقط هذه الجرائم ضمن قانون العقوبات.

- تنوع وتعدد الجرائم وهذا حسب طبيعة العقار المنتهك ومثال ذلك تلك الجرائم الواقعة على العقارات الحضرية أو الفلاحية مثل جريمة التعدي على الملكية العقارية، جريمة التخريب، جريمة المرور على ملك الغير.
- ان المشرع الجزائري من خلال جملة النصوص القانونية التي نص عليها كانت غايته الاساسية هي الحفاظ على العقارات من الزوال.
- المشرع الجزائري قد خص حماية العقارات ودالك من خلال نص وحيد الا وهو المادة 386 ق ع
- لقد اشترط المشرع الجزائري بالإضافة الي الاركان العامة للجريمة الزامية توفر النية في ارتكاب السلوك الاجرامي لدى الجاني.

وبعد توصلنا إلى النتائج السابق ذكرها، هذا ما أثار في نفسيتنا العديد من الملاحظات حول هذا الموضوع والتي سنوجزها **كتوصيات تتجلى فيما يلي:**

1. أولا تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات لتصبح بذلك على النحو التالي: " يعاقب بالحبس.....كلمن انتزع عقارا مملوكا للغير أو حائز له ".
2. رفع وتشديد العقوبات خاصة تلك المتمثلة بالغرامة المالية وذلك لجعلها تتناسب مع القيمة الفعلية للعقار.
3. مراجعة ودراسة آخر التعديلات التي جاءت بها القوانين وذلك من أجل تسهيل عملية إدراك التناقض الحاصل بين مواد هذه القوانين.
4. الحث على وقوع الجرم مهما كانت صفة المتعدي عليه، حيث يجب تجريم كل فعل مارس بعقار سواء كان للضحية أولا.
5. الحث على إنشاء محاكم من أجل الفصل في مختلف النزاعات العقارية المعروضة أمامها وخاصة تلك المتعلقة بالجريمة العقارية.

6. التكثيف من الدراسات والأبحاث العلمية المتعلقة بالجانب العقاري، وذلك لتسهيل الأمر على الدارسين من جهة والقضاة من جهة أخرى.

7. اعادة وضع نصوص قانونية صارمة خاصة تلك الواقعة على العقارات الفلاحية.

8. مضاعفة العقوبة سواء كانت مالية او سالبة للحرية في حالة تكرار الفعل المجرم او ارتباطه بالغش والتزوير.

9. العمل على تكوين القضاة خاصة في المجال العقاري ودالك من اجل تسهيل فهمهم للوقائع المعروضة امامهم.

وفي الأخير لا يسعنا سوى القول إننا قد عالجنا هذا الموضوع من خلال التطرق إلى البعض من الجرائم وذلك على سبيل المثال لا الحصر تاركين المجال لدراسات أخرى للتفصيل والتوسع أكثر في الأمر، آملين بذلك أن نكون قد وفقنا بالقدر اليسير في إنجاز هذا العمل.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع المعتمدة

أوّلاً: الدساتير

1- دستور 1996

ثانيا: النصوص التشريعية والتنظيمية

I.القوانين والأوامر

1 - الامر 155/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

2 - الأمر 66/ 156، المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 1966/06/08، ج ر، العدد 49 المعدّل والمتمّم.

3 - الأمر 75/ 58 المؤرخ في 1975/11/26، المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمّم.

4 - القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/29 ،المتضمن قانون الاسرة ، الجريدة الرسمية ،العدد 24 .

5 - القانون 12/84، المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن القانون العام للغابات، ج ر عدد 26.

6 - القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

7 - القانون 29/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

8 - القانون 30/90 المؤرخ في 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المعدّل والمتمّم.

9 - القانون 10/02، المؤرخ في 2002/12/14، ج ر، عدد 83، الصادر بتاريخ 2002/02/15.

10 - القانون 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

11 – القانون 11/91، المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.
12 – القانون 23/06، المؤرخ في 2006/12/20، ج ر عدد 84.
13 – القانون 10/02، المؤرخ في 2002/12/14، ج ر، عدد 83، الصادر بتاريخ 2002/02/15.

14 المراسيم

1- المرسوم 96- 438، المؤرخ في 1990/12/07، المتعلق بإصدار وتعديل دستور
2- المرسوم 91-454، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة للدولة وتسييرها.
3- ،المصادق عليه في استفتاء 1996/11/28، ج ر عدد 76، الصادر 1996/08/12المعدّل والمتمّم.

15 القرارات

1-القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 78566، المؤرخ في 1991/01/20، مجلة قضائية العدد الأوّل، سنة 1996، ص 205.

ثالثا: المؤلفات

1- أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، سنة 2002.
2- حمدي باشا عمر، زدوقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2004.
3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة السادسة، سنة 2006.
4- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2006.
5- صونية بن طيبة، الاستلاء المؤقت على العقار والتشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، طبعة 2010.

6- أحمد بن عبد العزيز العميري، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار، دار الميمانللطباعة والنشر، الطبعة الأولى 2011.
7- مجيد خلفوني، العقار في القانونالجزائري، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2012.

رابعا: الرسائل الجامعية:

1- ادرار كاهنة وتركي يسرية ،الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014.
2- أحمد عجيبة، أضواء على جرائم التخريب والإتلاف في القانون المغربي.
3-بشوني محمد الطاهر، الحماية الجنائية للمال العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، قالمة 2013/2012.
4- بن عاشور الزهرة، الحماية الجنائية للأوقاف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق.جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ،2015-2016 .
5- بوجمعة صافية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، 2013-2014.
6- خوارجية حنان، قيود الملكية العقارية العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، جامعة قسنطينة، 2007-2008.
7- خطوي مسعود ،الجرائم الواقعة علي العقار الحضري والفلاحي ،مدكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق جامعة الجزائر 1 ،2014-2015 .
8- فريدة مزيان، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، دور العقار في التنمية محلية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
9- فاطمة الزهراء تاتي ، تامين العقارات في التشريع الجزائري ، مدكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ،
10- مهدية سليم، مهدي علالي، المنازعة العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون

11- شيوخ بلال و حمادي كريم، ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة "بعد وحدود"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017.

12- عمرون نسيمة، جرائم الاعتداء على البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012-2013.

خامسا :الملتقيات

1-خير الدين فنطازي، ملتقي وطني حول الملكية العقارية والقيود الواردة عليها ،جامعة 1945/05/08،قالمة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية .

الفهرس

فهرس

المقدمة.....	05
الفصل الأول **ماهية العقار**	
المبحث الأول: مفهوم العقار.....	12
➢ **المطلب الأوّل: تعريف العقار**	12
• **الفرع الأوّل:** التعريف الفقهي.....	13
• **الفرع الثاني:** التعريف التشريعي	14
➢ **المطلب الثاني: أنواع العقارات**.....	14
• **الفرع الأوّل:** العقارات بالطبيعة	15
• **الفرع الثاني:** العقارات بتخصيص	17
المبحث الثاني: الملكية العقارية.....	19
➢ **المطلب الأوّل: تعريف الملكية العقارية**	20
• **الفرع الأوّل:** التعريف الفقهي.....	20
• **الفرع الثاني:** التعريف التشريعي	21
➢ **المطلب الثاني: أصناف الملكية العقارية**	23
• **الفرع الأوّل:** الأملاك الوطنية	24
• **الفرع الثاني:** الأملاك الوقفية	27
• **الفرع الثالث:** الأملاك الخاصة	30
- **خلاصة الفصل الأوّل**	32

الفصل الثاني

تطبيقات عن الجرائم الواقعة على العقار

المبحث الأول: الجرائم الواقعة على الملكية الخاصة	36
➢ **المطلب الأوّل: جريمة التعدي على الملكية العقارية**	37
• **الفرع الأوّل:** انتزاع عقار مملوك للغير	37
• **الفرع الثاني:** اقتران الانتزاع بالخلسة والتدليس	39
• **الفرع الثالث :** ظروف العقاب و التشديد	41
➢ **المطلب الثاني: جريمة انتهاك حرمة مسكن**	45
• **الفرع الأوّل:** اركان الجريمة	46
• **الفرع الثاني:** العقوبة	48
➢ **المطلب الثالث : جريمة وضع النار في المحلات المسكونة**.....	49
• **الفرع الاول** : اركان الجريمة	50
• **الفرع الثاني** : العقوبة	51
المبحث الثاني : الجرائم الواقعة على الملكية الوطنية	51
➢ **المطلب الأوّل: جناية هدم الاملاك الوطنية باستخدام ادوات متفجرة**	53
• **الفرع الأوّل:** الاركان المكونة للجريمة	53
• **الفرع الثاني** : العقوبة المقررة للجريمة	54
➢ **المطلب الثاني:جنحة تخيب الغابات**	55
• **الفرع الأوّل:** اركان جريمة التخريب	56
• **الفرع الثاني:** العقوبة	57
➢**المطلب الثالث : جريمة التخريب او الاتلاف**	57
• **الفرع الأول** : اركان جريمة التخريب او الاتلاف	58

• **الفرع الثاني** : العقوبة المقررة للجريمة	59
المبحث الثالث : الجرائم الواقعة على الملكية الوقفية	61
➢ **المطلب الأول : جريمة تدنيس و تخريب اماكن العبادة**	62
• **الفرع الاول** : اركان الجريمة	62
• **الفرع الثاني** : العقوبة	64
➢ **المطلب الثاني : جريمة اخفاء وثائق الوقف واستغلالها بطرق تدليسية**	64
• **الفرع الاول** : جريمة اخفاء وثائق الوقف	65
• **الفرع الثاني** : جريمة استغلال الوقف بطرق تدليسية	67
خلاصة الفصل الثاني	68
خاتمة	70
قائمة المصادر والمراجع	74
فهرس	79