

جامعة 20 أوت – 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون البيئة والتعمير

المشرفة: الأستاذة باسل سهام

من تقديم الطالب: مرابط هاني

لجنة المناقشة:

الأستاذة / ليتيم نادية

الأستاذة / باسل سهام

الأستاذة / حاجي كريمة

(رئيسا).

(مشرفا ومقررا).

(مناقشا).

دورة جوان 2018

كلمة الشكر والعرفان

أشكر الله تعالى الذي فتح لنا أبواب التوفيق والنعون.

أنتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذتي الكريمة " باسل سهام " لما قدمته لي من توجيهات وإرشادات، ونصح من خلال إشرافها على إعداد هذه المذكرة، أهدي إليها ثمرة جهدي.

وألف شكر

إلى أستاذتي الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة المحترمة الذين أشرفوا على تلقينا المادة العلمية خلال دراسات التدرج وما بعد التدرج، وأخص بالشكر والتقدير.

أستاذتي الفاضلة والكريمة: حاجي كريمة.

أستاذتي الفاضلة والكريمة: دوب نصيرة.

شكرا لكم لأنكم جدتم علينا بصبركم ووقتكم لقراءة هذه المذكرة ولكم من كل الإحترام والتقدير وجزيل العرفان.

الأهداء

الحمد والشكر لله رب العرش العظيم، جاد علينا بنور العلم، فأنعم علينا، فأفضل بتوفيقه بإنجاز هذه المذكرة المتواضعة، وأزكى الصلاة والسلام على صفيه وخليله محمد خاتم الأنبياء والرسل، أهدي ثمرة جهدي إلى روح جدتي الغالية رحمها الله وغفر لها.

إلى أعز ما لدي

أبي الحنون الذي مهما قلت فلن أفيه حقه، فهو الذي لم يدخر جهدا التحفيزي وتوجيهي، أُمي العزيزة التي لم تتوانى عن نصحي وإرشادي، فشكرا لكما وأطال الله في عمركما

وإلى الأخوة والأخوات وإلى كل الأصدقاء والزملاء

وإلى كل أساتذة كلية الحقوق في جامعة 20 أوت 1955.

مقدمة

مقدمة:

إن الحق ميزة يمنحها القانون للأفراد ويحمي الحق بنصوص تشريعية تكفل للفرد السلطة في التصرف فيما يمتلكه أو يستحقه، وتزداد أهمية الحق كلما ازدادت قيمة المال المنصب عليه.

ومن بين الحقوق التي أولتها التشريعات أهمية حق الملكية، الذي يعد من الحقوق العينية الأصلية، حيث نجد من القوانين نصوصا كثيرة تضبط نطاقه وتحدد كيفية استعماله ووسائل حمايته، وذلك لكونه من أوسع الحقوق العينية نطاقا بل هو اجتماع الحقوق كلها، ويقصد به حق الاستئثار باستعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة سواء كان عقارا أو منقولا.

ولعل العقار من أرفع الأموال التي تشكل محلا للملكية وأكثرها تهاوتا من الإنسان منذ القدم سواء بالطرق الشرعية أو غير الشرعية، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني¹ بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار وكل ما على ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

ونظرا لأهمية العقار ومساهمته في رقي الدولة وكذا الأخطار المحدقة به والمتمثلة في التعدي على الملكية العقارية، فإن المشرع الجزائري أحاط الملكية العقارية بترسانة من القوانين التي تضمن حماية هذا الحق، ونص على حمايته في دستور 1989 والمعدل في 28 نوفمبر 1996 حيث نصت المادة 22 منه على أنه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"².

بل وسعى المشرع الجزائري إلى توسيع مجال هذه الحماية سواء من تصرفات الأفراد على ملكيتهم كأصحاب حق ظاهريا مطلق، أو من تصرفات الإدارة كسلطة عامة تتمتع

¹ الأمر 87/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم في الجريدة الرسمية، عدد 78.

² أنظر المادة 22 من الدستور 1996 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 76.

بامتيازات تهدف وتسعى بالدرجة الأولى إلى تحقيق المنفعة العامة، وذلك عبر آليات قانونية إدارية ومدنية وجزائية لردع كل تصرف يمثل اعتداء على العقار.

وتتمثل الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في مجموع النصوص التشريعية المدنية والإدارية والجزائية التي أقرها المشرع الجزائري لصد أي انتهاك يمس العقار والتي تتجلى في سندات تمنح سلطة الفرد على العقار ودعاوى تخضع لأحكام خاصة تضمن ردعا للمتطولين على الملكية الخاصة وكذا في عقوبات تطل الأفراد المنتهكين لحرمة العقار.

وتظهر أهمية دراسة موضوع الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في مدى الاهتمام الذي يتمتع به العقار في حد ذاته، كونه يشكل دعامة من دعائم الازدهار والتقدم في أي دولة، وكذا في سعي الدولة لحماية الملكية العقارية خاصة مع الرهانات الاقتصادية التي تعرفها الجزائر والتي يشكل العقار عنصرا مؤثرا في النهوض بالاقتصاد الوطني.

وقد تعددت الأسباب والدوافع التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع، والتي تمثلت في رغبتنا للتطرق لمختلف النزاعات العقارية، وكذا تنازع الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والقضاء العادي حول الدعاوى المنصبة على العقار، وتنوع الآليات القانونية المخصصة لحماية الملكية العقارية الخاصة وتباين الاجتهادات القضائية المتناولة للموضوع.

أما الأهداف الأساسية لدراسة هذا الموضوع فتكمن في التطرق للآليات القانونية لحماية الملكية العقارية من حيث نطاقها وصور التعرض لها والتعدي عليها في جوانبها المدنية والإدارية والجزائية، وكذا في دراسة مدى فعالية الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة من حيث أساسها القانوني، وإبراز الحماية الإدارية الواقعة على العقارات الفلاحية والحضرية.

وقد كان هذا الموضوع على سعته محل نصيب معتبر من الدراسات السابقة التي تناولت الآليات القانونية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة، ولعل أبرزها الدكتور عمر حمدي باشا في كتابه المعنون بحماية الملكية العقارية الخاصة، الصادر سنة

2004 عن دار هومة للنشر، وكذا كتاب الدكتور عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الصادر في 2006 عن دار هومة للنشر.

وقد صادفتنا صعوبات جمة في طريقنا لإتمام هذه الدراسة، أبرزها ضيق الوقت بالنظر لحجم الموضوع، وتقيدنا بحجم معين لدراسة جزئيات واسعة تتطلب مجالا أوسع للإلمام بها.

ونظرا للأهمية البالغة التي يتمتع بها هذا الموضوع، وفرض المشرع لحماية استثنائية للملكية العقارية الخاصة، فإن ذلك يدفعنا للتساؤل حول: ما مدى فعالية الآليات القانونية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

ويندرج تحت الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية والمتمثلة في:

- ما هو مجال ونطاق الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة؟
 - ما هي طبيعة الآليات الإدارية التي قررها المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة؟
 - ما مدى فعالية الآليات والإجراءات الجزائية في حماية الملكية العقارية الخاصة؟
- من أجل دراسة هذا الموضوع والوصول إلى الإجابة عن الإشكاليات المطروحة اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك في تحليل النصوص المتعلقة بالموضوع، وكذا لمناقشة مختلف الحثيات والجزئيات المحيطة بمعالجتنا لموضوع دراستنا.

واعتبارا على ما سبق فقد ارتأينا أن نقسم الموضوع إلى فصلين تطرقنا في الفصل الأول إلى الحماية المدنية والإدارية للملكية العقارية الخاصة، وتناولناه في مبحثين خصصنا المبحث الأول إلى الحماية المدنية للملكية العقارية و المبحث الثاني الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة، وعالجنا في الفصل الثاني الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ذلك عبر مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى الآليات المقررة لحماية

العقارات الخاصة وفي المبحث الثاني إلى دور الدعوى العمومية في حماية الملكية
العقارية الخاصة.

الفصل الأول

الحماية المدنية والإدارية للملكية
العقارية الخاصة

تعد مسألة حماية الملكية العقارية الخاصة وطريقة استغلالها إحدى المسائل الحيوية والقضايا الجوهرية التي تتحكم في تطور الشعوب، ومن ثم فإن توفير حماية مدنية وإدارية للملكية العقارية الخاصة عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصورة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار، لذا نجد أن المشرع الجزائري أوجد ترسانة من القوانين التي تكفل تلك الحماية.

والمقصود بالحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة مجموعة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في حماية العقار الفلاحي والحضري، أما الحماية المدنية فالمقصود بها مجموعة السندات التي تكفل ملكية العقار والدعاوى المرتبطة بها، وهو ما سنفصله من خلال مبحثين خصصنا المبحث الأول للحماية المدنية للعقار أما المبحث الثاني فسننظر فيه لدعاوي حماية الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة.

إن حماية الملكية العقارية الخاصة في جانبها المدني تعد أهم حماية قانونية لها، باعتبارها الأساس في ذلك، والآليات المدنية هي وسائل ذات طابع قضائي قررت لحماية الملكية الخاصة، تتمثل في دعاوى خاصة وكذا في سندات تثبت الملكية العقارية للشخص، لكنها تبقى آليات عامة الهدف منها بسط الحماية المدنية للمالك في استرداد عقاره في حالة تعرضه لإنتهاكات سواء من قبل الحائز أو الغير.

وعليه تطرقنا في هذا المبحث إلى سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فخصصناه إلى دعاوى حماية الملكية الخاصة في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

إذا كانت طرق الإثبات في الدعاوى الشخصية حددها القانون في نظرية الإثبات، فإن هذه الطرق لا تصلح لإثبات دعاوى الملكية كونها لا تنصب على مصدر نشوء الالتزام في ذمة الغير، بل ترد على الأسباب المحددة في القانون على سبيل الحصر لكسب الملكية (كالحيازة، الإستيلاء، الإرث، الشفعة ... الخ).

لكن هذه الأسباب في الملكية لا تثبت إلا بمحرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية وفقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على: "يثبت الملكية الخاصة للأملك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري"¹.

فالأساس القانوني للحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة هي وجود سندات مثبتة لها، إما عقود رسمية أو عرفية توثيقية، أو أحكام قضائية، وقد تناولنا في هذا المطلب العقد العرفي في الفرع الأول والعقد الرسمي في الفرع الثاني أما الفرع الثالث فسنطرق فيه إلى الأحكام القضائية.

¹ أنظر المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49.

الفرع الأول: العقد العرفي.

هو العقد أو المحرر الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني، إذ يتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص¹.

ولم يربط المشرع هذا العقد بأي شروط شكلية في تحريره، والشرط الوحيد بصحته أن يكون موقع من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج به بالنسبة للغير، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 327 من القانون المدني²، ويعد العقد العرفي حجة على الغير إذا كان له تاريخ ثابت ابتداءً من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عمومي أو التأثير عليه على يد ضابط عمومي مختص أو من يوم وفاة أحد أطرافه القائمين إما بخطه أو إمضاء³، ومرت العقود العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة بمرحلتين أساسيتين، مرحلة ما قبل 1971/01/01 التي كانت التصرفات الواردة على العقارات قبل صدور قانون التوثيق تصرفات رضائية يكفي فيها تطابق الإيجاب والقبول لصحتها ولا تخضع لشكل إلزامي معين⁴، أما المرحلة الثانية فهي مرحلة ما بعد 1971/01/01 التي أغلقت فيها كل المجالات في وجه المعاملات العرفية العقارية لاشتراط الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات.

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004. ص 17.

² القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/07/2005 المعدل والمتمم المتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 44.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص ص 76-80.

⁴ رشيد بومعزة، "الشكلية الرسمية في العقود المدنية"، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2005/2004،

الفرع الثاني: العقد التوثيقي.

العقود التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابطا عموميا طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانون، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين، وكذلك الشهود إن حضروا.

تصنف العقود التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة إلى عقود رسمية وعقود احتفالية وعقود تصريحية.

أولاً: العقد الرسمي.

وهو العقد الذي يطلق عليه دليل الإثبات ذو القوة المطلقة¹، ويصدر من الموثق كضابط عمومي، وتنص المادة 334 من القانون المدني بأن: "العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"².

يتبين من هذا النص أن العقد الرسمي لا بد أن يتوافر فيه شروط، تتمثل في إلزامية تحريره من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وأن يحترم في هذا العقد الشكل القانوني.

كما اشترطت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني توافر الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان في العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، وما يترتب على عدم احترام ذلك أن العملية القانونية تكون في حد ذاتها باطلة³.

وأهم العقود الرسمية تتمثل في:

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 57.

² أنظر المادة 334 قانون مدني.

³ خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة موثق، دورية متخصصة صادرة للغرفة الوطنية للمرتعبيين، الجزائر، المطبعة الحديثة للفنون، العدد الرابع، نوفمبر 2001، ص 32.

أ) **عقد البيع:** يعد عقد البيع أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار سواء كان مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام مرأى الموثق.

ب) **عقد المبادلة:** نصت المادة 415 من القانون المدني على سريان أحكام البيع على المقايضة بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، وتسري أحكام البيع على المبادلة إذ يعتبر كل مقايض بائع للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتري في الوقت ذاته الشيء المملوك للطرف الآخر وقايض هو عليه.

وإذا كانت الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية، فإنه بالنتيجة أن عقد المقايضة يخضع هو الآخر للشركة الرسمية تحت طائلة البطلان¹.

ثانيا: العقد الاحتفالي.

إن إثبات الملكية العقارية الخاصة كشرط من شروط الحماية المدنية يقتضي وجود نوع آخر من العقود هي العقود الاحتفالية والتي هي في الأساس عقود رسمية، لكنها تشترط حضور الشهود تحت طائلة بطلان العقد، ومع ذلك المشرع لم يوضع لها تسمية محددة، لكنها تصنف كعقود احتفالية ونذكر أهمها:

أ) عقد الهبة:

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والمثبتة لها، إذ يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر سمي الموهوب له بدون مقابل، ويمكن للشخص الموهوب له الاحتجاج بعقد الهبة في إثباته لملكية العقارية الخاصة في حالة نزاع قضائي.

ب) الوصية:

هي عقد احتفالي ورسمي، أخضعها المشرع للشكل التوثيقي، وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23² بأنه تثبت الوصية

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 30.

² مجلة الاجتهاد القضائي، د.ط، عدد خاص 2001، ص 295.

أمام الموثق ويحرر عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر بها على هامش أصل الملكية، وتعد الوصية من العقود المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

ثالثا:العقود التصريحية.

هي عقود يقتصر دور الموثق فيها على استقبال التصريح من الطالب ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي، بشرط أن يكون هذا التصريح غير مخالف للقانون.

ومن أبرز العقود التوثيقية التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري هما عقد الشهرة والشهادة التوثيقية.

أ)عقد الشهرة:

هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن إتمام الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح الطالب¹، وقد هدف المشرع من خلال تبنيه لهذا النوع من المحررات تطهير الوضعية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي.

ب)الشهادة التوثيقية.

تعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل أحد الورثة ويحرر بشأنه عقدا يفيد انتقال الملكية من الوارث إلى الورثة.

إذا كانت الوفاة واقعة مادية يترتب على حدوثها انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون طبقا لنص المادة 15 الفقرة الثانية من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري فإن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادتيه 39 و 91 استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة القانونية لذلك هي الشهادة التوثيقية التي

¹ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، د.ط، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 17.

يعدها الموثق والشهرة بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين.

الفرع الثالث: الأحكام القضائية.

إن الأحكام الصادرة عن الجماعات القضائية تكون في كثير من الحالات سندات رسمية تحل محل العقود المنصبة على الملكية العقارية¹، لكن هذا لا يعني أن كل الأحكام التي تصدر من المحاكم وسيلة لكسب الملكية العقارية الخاصة أو إثباتها، والأحكام المكرسة للملكية العقارية الخاصة أنواع عديدة نذكر أهمها فيما يلي:

أولاً: حكم تثبيت صحة العقد العرفي.

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أصبح لزاماً على أصحاب العقود العرفية غير الثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم لاستصدار حكم يثبت صحتها، إذ يقوم القاضي بالتأكد من هوية محرري العقد العرفي وتوافر أركانه، والتحقق من أن العقار محل العقد العرفي واقع في بلدية لم تشملها عملية المسح العقاري²، كما يجب التأكد أن تاريخ إبرام العقد العرفي قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 91/70³ حيز التطبيق.

ويثبت العقد العرفي بموجب حكم، وبعد أن يصبح نهائي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، لأن عدم الشهر لهذا الحكم يعني عدم جواز الاحتجاج به في مواجهة الغير، والحكم المشهر المثبت لصحة العقد العرفي يعد سنداً للملكية ومثبت لها ويقوم مقام العقد.

¹ عبد الحفيظ بين عبيدة، المرجع السابق، ص 69.

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 59.

³ المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14.

ثانيا: حكم رسو المزاد.

نصت المادة 762 من القانون رقم 09/08¹ المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية". ونصت المادة 765 على أن "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"، وعليه يعتبر حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن ما يجعل له حجة السند الرسمي ويمكن لصاحبه الاحتجاج به لإثبات ملكيته للعقار محل البيع بالمزاد العلني.

ثالثا: الحكم المتعلق بقسمة المال الشائع.

يحق لكل شريك في الشيوخ إذا أراد الخروج من حالة الشيوخ اللجوء إلى القضاء، وذلك برفع دعوى قسمة المال الشائع على باقي الشركات فيدخلون خصوما فيها تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام الإجراءات القضائية في دعوى القسمة وهو حكم يؤثر في الملكية ويترتب عليه حقوق²، لذلك فصفة الخصوم لازمة لرفعها ولا تعد دعوى إجرائية فقط، وحتى إذا رفعت على بعض الشركاء دون البعض فيجوز إدخال الشركاء الباقين كمدخلين في الخصومة، أو لهم أن يتدخلوا في ذلك من تلقاء أنفسهم، والأصل في القسمة أن تكون عينية لكل شريك له حصة مفرزة من المال الشائع، ولكن إذا استحالت القسمة العينية يتم اللجوء إلى بيع العقار بالمزاد العلني والحكم الصادر بالقسمة يعد مثبتا للملكية العقارية بعد شهره بالمحافظة العقارية.

المطلب الثاني: دعاوى حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

إن حماية الملكية العقارية الخاصة في شقها المدني مرتبطة بنوع الانتهاكات التي تتعرض لها، وتظهر صور هذه الحماية في شكل دعاوى قضائية متعددة ومستقلة عن بعضها البعض في شروطها وخصائصها حسب موضوع الدعوى، وسوف نتناول دعاوى

¹ المواد 762،763،764،765 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 أفريل 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 24.

² ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 211.

حماية الملكية العقارية الخاصة كل على حدى، إذ سنتحدث في الفرع الأول عن دعوى الإستحقاق، أما الفرع الثاني سنتناول فيه دعوى منع التعرض، وفي الفرع الأخير سنتطرق إلى دعوى وقف الأعمال الجديدة.

الفرع الأول: دعوى الاستحقاق في الملكية.

إن الحق مهما كانت طبيعته لا يكون له وجود قانوني ما لم تكن وسيلة قانونية تحميه وحق الملكية العقارية الخاصة قررت به حماية قانونية في الجانب المدني من خلال دعوى الاستحقاق، وهي دعوى مشروعة للمالك يمارسها للمطالبة بملكه تحت يد الغير، ويكون محلها المطالبة بملكية العقار، والاستحقاق يكون ضروريا وموجها ضد حائز العقار الغير شرعي أو على الأقل ضد الشخص الذي يحمل هاته الصفة.

ودعوى الاستحقاق لا تطلق إلا على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملكية، فهي تختلف في تكيفها القانوني عن الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد العين إليه بعد أن حازها الغير بناء على عقد يلزمه بردها، كدعوى المعير ضد المستعير، والدعوى التي يرفعها المؤجر على المستأجر برد الغير المؤجرة، فليس عليه أن يثبت الملكية وإنما عليه إثبات عقد الإيجار، أي إثبات المصدر الذي أنشأ الالتزام برد الشيء.

ولا تطلق دعوى الاستحقاق على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير الملكية كحق الانتفاع وحق الارتفاق، فهي دعوى الإقرار بحق عيني، وإذا رفعها المالك على من يتمسك بحق عيني على ملكه تكون دعوى الإنكار لحق عيني وهي في كلتا الحالتين ليست بدعوى استحقاق باعتبار أن محل الدعوى هو حق عيني آخر غير الملكية¹، ولدعوى الاستحقاق أحكام لرفعها متعلقة بالاختصاص وبأطرافها وبإجراءاتها، وبحجية الحكم الصادر فيها، وهو ما سنوضحه كمايلي:

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، ط 3، لبنان، بيروت، منشورات الكلية الحقوقية، 2000، ص 593.

أولاً: أطراف دعوى الاستحقاق.

دعوى الاستحقاق هي عينية لها طرفان أساسيان هما المدعي والمدعى عليه.

أ) المدعى:

المدعى في دعوى الاستحقاق هو الشخص الذي يطالب بملكية عقار في حيازته، لأنه يطلب استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر، أما لو كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في الملكية.

ب) المدعى عليه:

المدعى عليه في دعوى الاستحقاق عادة ما يكون الحائز للعقار، والذي وصل إليه العقار بإحدى الطرق التالية:

أ) الإهمال:

ومعناه التخلي الإرادي من قبل المالك عن ملكيته ليأتي الغير ويظهر بمظهر المالك الحقيقي بحيازة العقار، فهنا المالك في هذه الحالة يمكن استعادة ملكيته دون اللجوء إلى القضاء.

ب) وضع اليد من طرف الغير:

هو أن يباشر الشخص هيمنة أو سيطرة مادية على شيء يملكه الغير دون أن يبزر ذلك بأي سند خلافا للحيازة التي هدفها في نية الحائز مباشرة حق عيني، فإذا قام المالك بتمكين الغير من وضع اليد على عقاره بموجب عقد إيجار، وكالة... الخ، ففي هذه الحالة لا يستطيع ممارسة دعوى الاستحقاق العينية ضد واضع اليد الذي رفض أن يعيد

إليه عقاره، لكن له الحق في رفع دعوى شخصية تسند إلى العقد، فلا جدوى من إثبات ملكيته بل يجب عليه إثبات العقد الذي كان محله عقاره¹.

ج) حيازة الغير:

دعوى الاستحقاق تفترض أن المالك موجود في نزاع مع الحائز في هذه الحالة يجدر به تجنب رفع دعوى الاستحقاق حتى لا يطالب بإثبات ملكيته.

قد يرفع عمليا المالك دعوى استحقاق ضد الحائز، فيعمد هذا الأخير إلى التنازل عن الحيازة لشخص آخر قبل تبليغه بعريضة افتتاح دعوى، فيكون بذلك بسبب النية غرضه تقديم دفع بانعدام صفته كحائز في العقار المدعى بملكته، ومن ثم عدم قبول دعوى المالك شكلا، وذلك من أجل عدم تمكين المدعي المالك من استيراد ملكه.

إذا استطاع المالك أن يكشف الحائز الجديد لعقاره المدعى بملكته، جاز له أن يرفع عليه دعوى استحقاق، فيصبح الحائز الجديد في مركز المدعى عليه، فإذا قضى للمالك باسترداد ملكه، كان عليه أن يرد للحائز الأول ما يكون قد استفاد منه مقابل العقار بعد أن يخصم منه ما يكون قد طرأ على العقار من نقص في قيمته، وكذلك التعويض المستحق عن الضرر الذي لحقه جراء حرمانه من الانتفاع بهذا العقار².

ثانيا: إجراءات دعوى الاستحقاق.

لقيام دعوى الاستحقاق يجب اتخاذ عدة إجراءات نتعرض لها فيما يلي:

أ) الاختصاص المحلي: تخضع دعوى الاستحقاق للقواعد في رفع الدعاوى حيث ينعقد الاختصاص فيها إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها³، لكونها دعوى عينية متعلقة بحق الملكية.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 593.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص، ص 595-596.

³ المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

ب) ميعاد رفع دعوى الاستحقاق:

إذا كانت الملكية حق دائم، فهذه الديمومة معنيان:

أولها: أنه حق يدوم بدوام محله.

ثانيهما: أنه لا يسقط بعدم الاستعمال.

وما يترتب عن هذه الخاصية أن الملكية لا تسقط أبداً عن المالك لذلك يستطيع رفع دعوى الاستحقاق في أي وقت يشاء، فليس لهذه الدعوى أجل محدد تزول بانقضائه، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة.

ودعوى الاستحقاق تختلف عن باقي الدعاوى الأخرى فهي لا تتقدم بالنظر إلى المبدأ القائل أن الملكية غير جامدة بسبب عدم الاستعمال لمدة معينة¹، بعكس دعوى استرداد الحيازة والتي بواسطتها يطالب الحائز استرداد حيازته التي كانت قائمة ممن استولى عليها بالقوة ولكن خلال سنة من تاريخ فقدان الحيازة بالقوة أو خفية، ويبدأ الحساب من يوم اكتشاف فقدان وحتى ولو لم يتم منذ سنة، وحق المالك ليس مطلقاً في دعوى الاستحقاق العقارية، إذ يمكن للغير أن يكسب هذه الملكية إذا توافرت له الحيازة الصحيحة بالشروط المستلزمة قانوناً، وذلك بالتقدم المكسب للعقار، سواء كان طويلاً لمدة 15 سنة أو قصيراً لمدة عشر سنوات مستندا فيها إلى حسن النية والسند الصحيح حتى ولو كان عقد عرفياً ثابت التاريخ².

ب) محتوى عريضة دعوى الاستحقاق:

ترفع دعوى الاستحقاق طبقاً للقواعد العامة في القانون بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة ضبط المحكمة المختصة سواء من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف.

¹ سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 55-56.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 903.

ولابد أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعى وموطنه، وكذلك اسم ولقب وموطن المدعى عليه.
- عرض وجيز لوقائع الدعوى مع التماس الطلبات والوسائل المؤسسة عليها الدعوى¹.

ثالثا: الحكم في دعوى الاستحقاق

الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق هو عبارة عن الحكم الصادر من المحكمة المشكلة تشكيلة صحيحة والمختصة في النزاع المرفوع إليه، والمتمثلة في القسم العقاري الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية وعلى وجه الخصوص القضايا المرتبطة بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى والقضايا التي يكون موضوعها إثبات الملكية العقارية طبقا لنص المادتين 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والحكم هو نتيجة منطقية لمنازعة عقارية يدلى فيها الخصوم بطلباتهم ودفوعهم ودفاعهم فيحسم كل خلاف بين الخصوم، والحكم يتصل بكل من القوانين المقررة للحقوق والقوانين الإجرائية فيشتمل على وقائع الدعوى ودليل وجودها المادي وتقدير المحكمة وفهمها لهذه الوقائع بعد تكيفها قانونا².

وعلى هذا فلا بد من بيان التكيف القانوني لدعوى الاستحقاق وإصدار الحكم وحججته في هذه الدعوى فيما يلي:

— التكيف القانوني لدعوى الاستحقاق:

إن التكيف القانوني معناه مدى توافر التطابق بين وقائع النزاع والنص القانوني المطبق، فهي مسألة قانونية وعندما يتعرض القاضي المدني لتكيف دعوى الاستحقاق

¹ المواد 80، 84 من القانون رقم 04/91 المؤرخ في 08/02/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحاماة، جريدة الرسمية، عدد 28 .

² عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية بوضع اليد على العقار، دط، منشأة المعارف، مصر، 1992، ص18.

تكون العبرة بحقيقة الطلبات المقدمة فيهما لا بالألفاظ التي صيغت بها كما أن القاضي كيف الوقائع والتصرفات محل النزاع التكيف القانوني الصحيح حتى دون التقيد بتكيف الأطراف تبعا لنص المادة 29 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد بسط المشرع الجزائري للقاضي سلطة على الخصومة لا تجبره التقيد بتكيف الخصوم مما قد يجعله قد يخطأ في تكيفه للوقائع تكيفا قانونيا صحيحا، دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية لوقوعها على حق عيني أصلي وهو حق الملكية ترفع ضد المعتدي على الملكية ليستحقها مالكاها.

-حجية الحكم في دعوى الاستحقاق:

الأصل في الأحكام أنها مقررة للحقوق وليست منشأة لها، لأن وظيفة الحكم بيان حق كل خصم بالنسبة لموضوع النزاع دون خلق حق جديد¹، والقاضي في دعوى الاستحقاق يتعرض للملكية وبيان ثبوتها بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية من خلال فحص مستندات ما يتمسك به الخصوم والقاعدة التي يرتبط بها المدعى والمدعى عليه وقاضي الدعوى هو عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة وبين المطالبة بالحق.

كما يحكم القاضي في دعوى الاستحقاق بعد إثبات الملكية بإعادة العقار إلى أصله إذا كان قد أحدث فيه تغيير من قبل المدعى عليه، كما يجوز له الحكم على المعتدي بتعويض الأضرار التي لحقت بالمدعي بسبب التعدي على ملكيته.

ومن خلال بعض الملاحظات العملية يقوم بعض القضاة بتعيين خبير لتحديد المالك الحقيقي للعقار المتنازع في ملكيته، رغم أن مسألة تحديد المالك مسألة قانونية تدخل في اختصاص القاضي ولا تعد مسألة فنية، الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق يجوز حجية الشيء المقضي فيه، وهذه الحجية تثبت لكل حكم قضائي قطعي، وتبقى له هذه الحجية إلا أن يزول هذا الحكم عن طريق إلغائه بأية طريقة من طرق الطعن².

¹ عمر بن سعيد، عبئ الإثبات، مجلة المحاماة، منظمة المحامين ناحية باتنة، العدد الأول، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص 79.

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 77.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض للملكية.

ترفع دعوى منع التعرض للملكية في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاثة المتمثلة في حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكيته الخاصة.

ودعوى منع التعرض في الملكية تقابلها دعوى منع التعرض في الحيازة لكن مع اختلافات في طبيعتها القانونية وآجالها، لذلك سنتطرق إلى معرفة أطراف دعوى منع التعرض وإجراءاتها والحكم فيها، في الوحدات التالية:

أولاً: أطراف دعوى منع التعرض.

أ) المدعي في دعوى منع التعرض:

المدعي في دعوى منع التعرض هو الشخص المالك للعقار والذي يجب عليه إثبات ملكيته له وإثبات حدوث تعرض له بكل عمل مادي أو تصرف قانوني لملكته العقارية الخاصة وذلك بطريق مباشر أو غير مباشر يعرقل ممارسة سلطاته في استغلال واستعمال أو التصرف في ملكيته، ولا يمكن لأصحاب الحقوق العينية كصاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المستأجر رفع هذه الدعوى ولكنها تبقى محصورة في المالك الذي عادة ما يكون حائزاً للعقار لحساب نفسه، أما أصحاب الحقوق العينية الأخرى فهم حائزون عرضيون بالنسبة إلى حق الملكية لأنهم يحوزون حق الملكية لحساب غيرهم وهو المالك الذي يباشر السيطرة المادية على العقار بواسطة أصحاب هذه الحقوق¹.

ب) المدعى عليه في دعوى منع التعرض:

المدعى عليه في دعوى منع التعرض هو الشخص الذي يتعرض للمدعي في ملكيته وهو عادة ما يكون الحائز التعرض الصادر من المدعى عليه نوعان تعرض مادي وتعرض قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر كل عمل مادي أو عمل قانوني

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 928.

يمكن للمدعي المالك رفع دعوى منع تعرض على ملكيته، فدخل المدعي عليه في عقار يملكه المالك من غير إذنه يعد تعرض ويصل إلى حد خراجه من ملكيته وسلبها عنوة.

لا يشترط أن يكون التعرض قد ألحق ضررا بالمدعي، فمجرد محاولة منعه من استغلال ملكيته أو استعمالها أو التصرف فيها يعتبر تعرضا لحق الملكية المكفول حمايتها دستوريا.

لا يشترط حسن النية أو سوءها في قيام التعرض، فإنه يحكم على المدعي عليه بمنع التعرض حتى لو كان حسن النية لذلك نفرق بين التعرض المادي والتعرض القانوني:

ج) التعرض المادي:

التعرض المادي يتضمن كل عمل مادي يقع على ملكية المدعي من شأنه عرقلة استعمال واستغلال العقار والتصرف فيه، ومثاله البناء على أرض المالك، إقامة حائط يمد به مطل الجار، والتعرض المادي يمكن أن يكون أو جزئي أو كلي في ملكية المدعي كذلك يتمثل التعرض المادي في المرور على ملكية المدعي من قبل المدعي عليه بإدعاء وجود حق ارتفاق بالمرور له.

كل هذه الأعمال تعتبر تعرضا ماديا للمدعي في ملكيته توجب عليه رفع دعوى منع التعرض دون اللجوء إلى نشر إعلانات في الجرائد توجه عادة إلى الموثقين والمحافظين العقاريين والإدارات بهدف دعوتهم إلى عدم إبرام أو شهر أي عقد على عقار معين بحجة أنه محل نزاع أمام القضاء ومرد ذلك أن هذه الاعتراضات غير قائمة على أي أساس قانوني قاضي الموضوع هو الذي يحدد خاصية التعرض المادي¹.

د) التعرض القانوني:

إن التعرض القانوني ناتج عن كل إجراء أو إدعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته، من كل تصرف قانوني يظهر بصورة جلية في رفع دعوى قضائية بإدعاء حق على العقار العائد للمالك، ففي هذه الحالة إذا رفع المالك دعوى منع التعرض على أن

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 81.

المدعى عليه تعرض له في ملكيته بأعمال مادية، فيمكن للمدعى عليه أن يعبر عن حيازته في نص الدعوى لتقديم طلب مقابل لطلبات المدعى في شكل طلب فرعي يعارض فيه ملكية المدعى مدعيا حيازته للعقار محل النزاع المدعى عليه في دعوى منع التعرض أي الشخص الذي صدرت منه أعمال التعرض ويحل محله خلفه العام بعد وفاته، فتوجه إليهم الدعوى بعد ذلك.

ويمكن أن يكون التعرض لملكية المدعى قائما لمصلحة الغير أو بأمر منه فيبقى المتعرض خصما في الدعوى ولا يمكنه التماس إخراجه من الخصام بدل عليه إدخال هذا الغير كضامن في الدعوى المتعلقة بالعقار محل التعرض، وإذا كان الطلب الأساسي في دعوى منع التعرض هو تخليه للعقار أو إعادة الحال إلى أصلها فإن الدعوى يمكن أن ترفع على الغير الذي انتقل العقار إليه ولكن في حالة ما إذا كان الغير حسن النية لا يعلم بالتعرض فيطالبه المدعى بالإخلاء أو بإعادة الحال إلى أصله كما كان يطالب المتعرض نفسه، ولكن لا يطالبه بتعويض عن الضرر الذي أصابه إلا إذا أثبت أنه سيء النية¹.

ثانيا: إجراءات رفع دعوى منع التعرض.

إن دعوى منع التعرض من دعاوى الملكية تخضع في إجراءات رفعها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن الاختلاف يكمن في موضوع النزاع طبيعته القانونية.

لذلك سوف نتطرق لولاية الاختصاص في هذه الدعوى القانونية فيما يلي:

أ) الاختصاص المحلي:

إن الاختصاص الإقليمي في دعوى منع التعرض يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وقانون الإجراءات المدنية والإدارية حدد فصلا

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 939.

مستقلا للمنازعات العقارية على عكس القانون القديم الذي حصر الاختصاص الإقليمي في نص المادة التامة منه دون وضع أحكام خاصة لكل الدعاوي¹.

ب) الاختصاص النوعي:

يعود الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض للقسم العقاري وإذا قام المدعي برفع هذه الدعوى أمام قسم آخر وتمت جدولتها فيمكنه إلتماس إحالة الملف إلى القسم العقاري عن طريق أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا لأن عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، يمكن للقاضي القضاء به تلقائيا في أية مرحلة كانت عليه الدعوى، فدعوى منع التعرض تعد دعوى موضوعية لا تدخل في اختصاص القاضي الاستعجالي، لأن القاضي يبحث فيها عن صفة المالك، ولا نطاق لاتخاذ إجراء وقتي لها إلا دعوى وقف الأعمال الجديدة ففي من اختصاص القاضي الاستعجالي.

ثالثا: الحكم الصادر في دعوى منع التعرض.

المرحلة الأخيرة في دعوى منع التعرض هي إصدار الحكم بشأنها والحكم الفاصل في هذه الدعوى يعد النتيجة الطبيعية لها سواء كان فاصلا في موضوعها أو في إجراءات مباشرتها.

يصدر قاضي الموضوع الحكم بناء على المعطيات المتوفرة في الملف وكذلك بالاستناد إلى ما اتخذته من إجراءات التحقيق وعليه يتحدد نطاق الحكم في دعوى منع التعرض بالرجوع إلى محتوى منطوقه².

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي يرفعها المالك ضد شخص بدأ في الشروع في القيام بأعمال جديدة تهدد ملكيته ومن شأنها حرمانه منها³، كقيام شخص

¹ المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² سليمان بارش، المرجع السابق، ص 135.

³ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 81.

أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبه أو قيامه بالشروع بتشييد مبنى دون ترخيص من المالك.

وسنتناول فيما يلي شروط قيام هذه الدعوى وإجراءاتها والحكم فيها كآآتي:

أولاً: شروط قيام دعوى وقف الأعمال الجديدة.

إن دعوى وقف الأعمال الجديدة تختلف عن دعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض في عدة عناصر ندرسها فيما يلي:

أ) ثبوت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة:

تختلف دعوى وقف الأعمال الجديدة عن منع التعرض في نقطة أساسية وهي بداية الشروع في الأعمال وعدم انتهائها، فلو انتهت فلا يمكن رفع هذه الدعوى، بينما دعوى منع التعرض تكون نتيجة لتعرض واقع مادي ملموس، وهذه الأعمال تمثل اعتداء على وشك الوقوع على الملكية والتي يكون من شأنها إحداث ضرر للمالك.

يمكن للمالك إثبات واقعة الشروع في الأعمال الجديدة عن طريق محضر إثبات حالة ومعاينة بصر من طرف المحضر القضائي لدعم صدق إدعاءات يثبت فيه شروع المدعى عليه في القيام بهذه الأعمال، والقاضي له الانتقال بنفسه لمعاينة الاعتداء الحاصل على الملكية الخاصة أو الاستعانة بغير لإثبات واقعة الشروع، فهي مسألة تقديرية للقاضي.

ب) قيام مصلحة حالة ومستعجلة وقائمة:

إن أساس قيام دعوى وقف الأعمال الجديدة هو توافر مصلحة حالة مستعجلة وقائمة للمالك في درء التعرض قبل حصوله¹.

الأعمال الجديدة هي تهديد للملكية، وبالتالي فإن مصلحة المالك تكون ذات طابع استعجالي حال يقتضي إجراء وقائي يوجب درء التعرض قبل قيامه، فإذا تراخى المالك

¹ عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 112.

في رفع دعواه أو تجنب القاضي الاستعجالي البث فيها باعتبارها دعوى موضوعية فإن إتمام الأعمال لا يحول دون رفع المالك لدعوى منع التعرض أو استحقاق الملكية¹.

هذه الدعوى تختلف عن دعوى وقف الأعمال الجديدة التي يرفعها الحائز لأن المشرع حدد ميعاد رفعها خلال سنة من بدء العمل الجديد الذي من شأنه إحداث الضرر إذ نصت المادة 821 من القانون المدني على أنه "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة وحتى لأسباب معقولة له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل"².

بينما نلاحظ أن دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية لم تقيد بموعد ولكنها واقفة على شرط الشروع في الأعمال، فلو تمت لما أمكن للمالك رفعها ويمكن اعتبار أن طبيعة هذه الدعوى هي تعرض مستقبلي³ يستلزم البث فيها بأمر مؤقت قبل الانتهاء منها فهي دعوى وقائية يقصد بها الاحتياط للحق بالحصول على دليل قائم لحين قيام المنازعة⁴.

ثانيا: إجراءات رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة.

تخضع دعوى وقف الأعمال الجديدة للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون الإجرائية المدنية والإدارية من حيث الإجراءات وعريضتها نبرزها فيما يلي:

أ) الاختصاص النوعي:

دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية لا ينعقد الاختصاص فيها لقاضي الموضوع، بل أن القاضي الاستعجالي هو المختص للفصل فيها وذلك لمواجهة حالة الاستعجال بوقف هذه الأعمال الجديدة صيانة لمصلحة المدعي دون المساس بأصل

¹ عدلي أمير خالد، المرجع نفسه، ص 113.

² مولود ديدان، المرجع السابق، ص 129.

³ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 115.

⁴ حسين طاهري، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية، الطبعة الأولى، دار الريحانة للتوزيع والنشر، الجزائر، 2002، ص 56.

الحق، وعلّة ذلك أن مقتضيات حسن سير العدالة تستوجب منح الوقت الكاف للخصوم لتقديم دفاعهم وفقا لإجراءات طويلة¹، خاصة في مجال إثبات الملكية، هذه المدة قبل البث في النزاع يترتب عليها الإضرار بمصلحة وحقوق المالك خاصة إذا كان المدعى عليه سيء النية، لذلك مكن القانون المدعى المالك من حقه أو حماية مركزه القانوني المهتد بخطر داهم من استصدار أمر بصفة مؤقتة ضمانا لحماية الملكية.

وعليه فالمحكمة المختصة في الدعوى الاستعجالية هي الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير التحفظي.

ب) مضمون عريضة دعوى وقف الأعمال الجديدة:

يمكن للمدعى رفع دعوى استعجالية بعريضة افتتاحية لوقف الأعمال الجديدة الصادرة من المدعى عليه، وتكون هذه العريضة وفقا للشروط العامة لرفع أي دعوى ولكن أمام القاضي الاستعجالي المختص محليا، ويتم تبليغ المدعى عليه بالدعوى وفقا للإجراءات العادية، يتم الفصل فيها في أقرب وقت مع جواز تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى أربع وعشرون ساعة، أما في حالة الاستعجال القصوى يمكن أن يكون أجل التبليغ من ساعة إلى ساعة، أو حتى تقديم الطلب إلى قاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل وذلك بمقر الجهة القضائية حتى ولا قبل قيد العريضة الافتتاحية في سجل أمانة الضبط².

ثالثا: الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة.

يقتصر منطوق الحكم الصادر في دعوى وقف الأعمال الجديدة على مجرد وقف الأعمال الجديدة أو الإذن باستمرارها.

في حالة إصدار الحكم في صالح المدعى، يتعين على المدعى عليه الامتناع عن الاستمرار في الأعمال الجديدة³ إلى غاية رفع دعوى الملكية والفصل فيها كذلك يمكن

¹ سليمان بارش، المرجع السابق، ص 59.

² المواد 301-302 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السالف الذكر.

³ عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 123.

للقاضي الأمر بإزالتها هذه الأعمال كلها أو بعضها أما في حالة ما إذا كان المدعي ليس على حق في دعواه لعدم توافر شروطها فيقضي برفضها، ومن ثم يستمر المدعي عليه في الأعمال الجديدة التي يبدأها إلى أن ترفع دعوى الملكية ويفصل فيها لكن في كلتا الحالتين يجوز للقاضي أو يأمر بتقديم كحالة مناسبة لضمان جبر الأضرار الناجمة عن الأمر بالوقف في حالة إلغائه أو لجبر الأضرار الناجمة للمالك في حالة صدور حكم نهائي يلغي الأمر باستمرار هذه الأشغال¹ أو إزالتها.

من خلال هذه الدعوى يبين الطابع الوقائي للدعوى واختصاص القاضي الاستعجالي بنظرها مع وجوب أحد الطرفين إلى القضاء الموضوعي لإثبات الحق في الملكية أو نفيه وبذلك تكون الكفالة ضمانا لجبر الأضرار، بحيث لا يمكن لدفعها استردادها إلا بعد حصوله على حكم مقرر بحقه قبل الآخر.

يجوز للمدعي في حالة ما إذا خسر دعواه أن يرفع استئنافا خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر الاستعجالي.

المبحث الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة.

بعد التغيير السياسي الذي انتهجته الجزائر نهاية الثمانينيات والذي تم تكريسه في دستور سنة 1989 المعدل، الذي تبنى فيه النظام الإقتصاد الحر أصبح لزاما التأقلم مع أسس ومبادئ هذا النظام وظهر ذلك جليا من خلال مجموعة التشريعات التي صدرت في تلك الحقبة وعلى رأسها قانون التوجيه العقاري، الذي أعاد ترسيم سياسة عقارية جديدة سواء بالنسبة للعقار الفلاحي أو الحضري، ومجال دراستنا يقتصر على هذين النوعين، لأن نطاق الحماية للملكية العقارية الخاصة تشمل نطاقي الأراضي الفلاحية والأراضي الحضرية، وسنبين ذلك من خلال تخصيص المطلب الأول للحماية الإدارية للعقار الحضري، والمطلب الثاني للحماية الإدارية للعقار الفلاحي.

المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار الحضري.

¹ ملود ديدان، المرجع السابق، ص 129.

للمحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، لوضع حد للاعتداءات الواقعة على المحيط العمراني، أورد المشرع جملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها وجود حلول نهائية لظاهرة الاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء فأعطى للإدارة حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية في الفرع الأول، والإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات في الفرع الثاني¹.

الفرع الأول: أدوات الرقابة المفروضة على استغلال الأراضي العمرانية.

للإدارة حق مراقبة واستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية وكذا تنظيم الرخص المسبقة على استغلال هذه الأراضي.

أولاً: أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية.

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العمرانية كونها تهدف إلى إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة وتتشكل أدوات التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

أ) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

هذا المخطط يعتبر كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية ويأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي².

وهو ما نص عليه القانون 24/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/01/08 الذي ضبط كليات إعداده والمصادقة عليه، وعرفه المشرع في نص المادة 16 من القانون 29/90³ المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "المخطط التوجيهي

¹ منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 23.

² سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 102.

³ القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 52.

للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، ووفقا لهذا التعريف فهو يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات يقسم إقليميا إلى أربع قطاعات والمتمثلة في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات غير قابلة للتعمير، كما يحدد توضيح المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية الواجب حمايتها.

وقد جاء المشرع بالمواضيع المذكورة والتي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل حسب الوثيقة التي يرد فيها.

ونلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

وتظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في كل إقليم البلدية حسب الجهة المعدلة له¹.

ب) مخطط شغل الأراضي POS.

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير ويعتبر الأداة الثابتة للتعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو يتم فيه تحديد قواعد استعمال الأراضي، ضبط حقوق

¹ حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-

كيفية البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ونص عليه القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم¹.

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة وعليه يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 وما يليها من القانون 29/90.

كما يحدد الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وكذا أنماط البيانات المسموح بها واستعمالها، وكذا القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات والمساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشأة العمومية والمنشأة ذات المصلحة العامة، وتخطيطات وميزات طرق المرور.

ويبين الارتفاقات المحتملة المطلوب الإبعاد عليها أو تعديلها أو إنشائها والأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع أو المناطق الواجب حمايتها أو تحديدها أو إصلاحها، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

¹ المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25/01/2015، الجريدة الرسمية عدد 07.

² ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، محاضرات ألفت على طلبه القضاة، الدفعة 16، جوان 2007، ص 9.

على أن توزيع مختلف المواضيع المذكورة أعلاه وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي الذي يتكون من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية وهذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون 29/90¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها فلا بد من احترامها والتنفيذ بضوابطها².

ثانيا: تنظيم الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي العمرانية

حدد القانون 29/90 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء، ويعد المرسوم رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل بالمرسوم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص والشهادات الإدارية، والتي تجسد الرقابة القبلية والبعديّة للتعمير وتعطي للمالك معلومات حول حقوق البناء في العقار المراد تنفيذ مبنى أو منشأة فوقه.

(أ) شهادة التعمير:

تسلم بناء على التماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إبداع.

¹ للمزيد أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية العدد 26.

² حمدي باشا، عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 108.

وهي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وتوضح فيها الطرقات والمنشآت المزعم انجازها (توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)¹.

وتحدد صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ التبليغ، وفي حالة عدم إقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة أو في حالة سكوتها عن الرد في الآجال المطلوبة فيمكنه أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

ب) رخصة البناء:

عرفت بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامته بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

وهي عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن قرار "إداري تصدره إدارية مختصة ومحددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه" وهذا ما نصت عليه المواد 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15².

وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي لا يحق لأي كان أن يقوم بتشييد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

ومنه خصائص رخصة البناء أن تكون بناءً على صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، وأن يكون القرار قبلياً قبل الشروع في عملية البناء، وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تقرير بناء قائم³.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 106.

² المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 12/02/2015 المحدد لكيفية تحظير شهادة التعمير ورخصة التجزئة

وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و التسليم، الجريدة الرسمية عدد 07.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005، ص 12.

وتتمثل إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء والتوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹ مرفوقة بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيابة أو أي عقد رسمي آخر، بالإضافة إلى الوثائق والبيانات المستندات الضرورية الأخرى.

وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب يحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى استصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية إذ اللجوء إلى القضاء والحالة هذه لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال من خلال القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها وطبقا لنص المادة الأولى منه فإنه بالنسبة لرخصة البناء فقد قررها المشرع بإجراءات ردية لحماية الملكية العقارية الخاصة ويتضح ذلك جليا من خلال نصوص المواد التي جاء بها هذا القانون.

ج) رخصة الهدم:

تنص المادة 60 من ق 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمية" وانطلاقا من هذا النص فإن رخصة الهدم يجب أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من ق 29/90 فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل أو الإجراءات، وأن يكون مضمون القرار، إزالة كلي أو جزئي من البناية².

ويودع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وهذا طبقا لنص المادة 61 من قانون 29/90، سواء من المالك أو الوكيل أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، مرفوقا بالملف المطلوب حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادة 62 من نفس القانون.

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

² عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2008، ص 23.

أما نطاق تطبيق رخصة الهدم فقد نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه لا يمكن "القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وعندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الأصلية لمنع سندا لبنايات مجاورة".

وهكذا يكون المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق الموضحة أعلاه، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عملية هدم على مستوى التراب الوطني بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتالي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10,000 سنة أو تلك الواقعة على محور 550 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية.

ونصت المادة 71 من المرسوم 176/91 السالف الذكر أنه يمكن للمواطنين الذي يهمهم الأمر باعتراض كتابي منذ طلب تسليم رخصة الهدم، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات الخاصة التي نصت عليها المادة 75 وما يليها من المرسوم رقم 176/91 بالنسبة للبيانات الآلية للسقوط أن يأمر بالهدم لأن البلدية في هذه الحالة مسؤولة عن ضمان أو سلامة الأشخاص¹.

(د) رخصة التجزئة:

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري بمقتضاها ترخص الإدارة لمالك وحدة عقارية بتقسيم ملكيته لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة مهما كان موقعها،

ويتعين على من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة، أن يقدم الطلب من المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية، ثم يرسل إلى رئيس

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 112.

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على دفتر شروط يحدد فيه الأشكال المحتملة للتجهيز والطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع، الأرضية، والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناية المراد تشييدها وهذا ما جاءت به المادتان 57 و 58 من ق 29/90 المتعلق بالتهيئة والتحفيز وتصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة وتعين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها.¹

كما يرفق بمذكرة توضح مدى التأثير على البيئة، وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة كما اشترط القانون على شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية لكي تصبح نافذة، ونجد أن المادة 03 من القانون 15/08 على منع إنشاء لكل تجزئة قبل الحصول على رخصة تجزئة، كما فرضت المادة 04 منه على منع البناء في تجزئة أنشأت طبقاً لمواصفات أدوات التعمير ولم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة بها.

أ) شهادة التقسيم وشهادة المطابقة:

— شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية اللازمة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 ق 29/90 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 19/15 طبيعتها، حيث اعتبرها وثيقة إدارية تسلم لمالك العقار المبنى في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.²

¹ أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 176/91.

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

وتجدر الإشارة هنا إلى شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية، دون قطع الأراضي.

وبموجب هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار¹ كما اشترط القانون على شهر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية لكي تكون نافذة.

— شهادة المطابقة:

على خلاف شهادة التعمير فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء، بعدما يشعر الجهة المختصة وجوبا بإنهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة الذي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، وذلك باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي جاء فيها: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة، مدى احترام المستفيد لرخص البناء لأحكام هذه الأخيرة وإذا حدث ورفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء، فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح.

الفرع الثاني: الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات.

تتم معاينة المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير بموجب محاضر تحرر من طرف أعوان مؤهلين ومحلّفين، وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

¹ ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

ويتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية¹ التي تمارس من قبل كل البلدية ومديرية التهيئة العمران وشرطة العمران، أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار، وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر يتم تحريرها، وهو ما سنبينه في النقاط التالية:

أولاً: المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية.

كان المشرع الجزائري يصنف المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية إلى ثلاثة أصناف أساسية طبقاً للمادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 قبل إلغائها بالقانون 06/04 الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 وهي:

الصنف الأول: تشيد بناية بدون رخصة بناء تدخل ضمن هذا الصنف حالتين هي:

الحالة الأولى: تشيد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمالك الوطنية عمومية كانت أو خاصة.

الحالة الثانية: تشيد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي².

الصنف الثاني: تشيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة وتدخل ضمن هذا الصنف حالات تجاوز معامل شغل الأراضي أو تجاوز معامل شغل أرضية الطريق، وعدم احترام الارتفاق المرخص به أو تعديل الواجهة أو إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية، والاستيلاء على ملكية الغير.

الصنف الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وتدخل ضمن هذا الصنف حالات عدم التصريح بانطلاق الأشغال أو انتهائها، غير أن المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06³ صنفت المخالفات إلى مخالفات أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء،

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 113.

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص 225.

³ المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 6.

ومخالفات أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ومخالفات أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وينتج عن ثبوت المخالفات ميدانيا:

1. الأمر بالوقف الفوري للأشغال وتوقيف الورشات: إذا ثبت وجود أشغال متعلقة بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة أو بناء سواء فوق ملكية خاصة غير موجهة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول أو فوق الأملاك العمومية فإن هذه الأشغال توقف بأمر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك تطبيقا للمادة 73 الفقرة الأولى من القانون 15/08.
2. إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية: في حالة وجود أشغال بدون رخصة بناء فوق الأملاك السابقة يأمر بإجراء خطير لصاحب العقار هو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية طبقا للفقرة الثانية من المادة 73 من نفس القانون.
3. إلغاء الترخيص: يعتبر من الجزاءات الإدارية التي يمكن توقيعها على البنايات التي تلتزم برخص البناء وخاصة إذا وجدت تحفظات على هذه الرخصة ولم يلتزم بها صاحب الرخصة، وتنتهي رخصة البناء إذا مرت سنة واحدة دون الشروع في البناء¹.
4. هدم البنايات المشيدة: يكون إجراء تبقي لإعادة المكان إلى حالتها الأصلية فإن الجهة المختصة تأمر كذلك بهدم البنايات المشيدة دون رخصة بناء أو رخصة تجزئة، وذلك في أجل محدد من قبلها.

نفس العقوبات تطبق في حال وجود مخالفات شهادة المطابقة طبقا للقانون رقم 15/08 بالإضافة إلى هذه العقوبات الإدارية توجد عقوبات أخرى تتمثل في الغرامة المالية والعقوبات الجسدية والمتابعات الجزائية.

¹ راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 159.

ثانيا: شرطة ضبط التعمير.

إن المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير المذكورة آنفا يتم معابنتها بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين والمحلفين، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم وبالقانون رقم 106/04 المذكورين سافا إلا أنه حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 155/06¹ الذي حدد نماذج لمحاضر مخالفات قواعد التهيئة والتعمير فإنه يمكن تصنيفها كالتالي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وحسب المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة المعدل والمتمم بالقانون 05/04 فإنه عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا يتعين تحرير محضر يتضمن بالضبط وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ويوقع محضر المعاينة كل من العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس، ويترتب على المخالف حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو هدمه.

وفي حالة إنجاز البناء دون رخصة فإنه ينبغي على العون تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص في أجل 72 ساعة، وفي هذه الحالة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار الهدم في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند انقضاء المهلة وفي حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما، مع مراعاة احكام المتابعة الجزائية.

¹ المرسوم التنفيذي 55/06 يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير معابنتها إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06.

وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يقوم الوالي بتسخير كافة الوسائل من قبل الوالي على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تحصيلها بكل الطرق القانونية.

ونشير إلى أن معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية¹.

ثالثا: جهاز شرطة التعمير.

المخالفات في مجالات الهندسة المعمارية والتعمير المذكورة آنفا تعد جرائم يكلف بها ضابط شرطة قضائية بصفة عامة بالتقصي والبحث عنها، ونظرا لخصوصية وتعقيد ميدان الهندسة المعمارية كان من اللازم إنشاء واستحداث جهاز ضمن أجهزة الشرطة القضائية في إطار الإصلاحات الجديدة لمعاينة المخالفات المتعلقة بالتعمير يكون أكثر تأهيلا للبحث والتقصي ومعاينة المخالفات في هذا الميدان المعقد وعليه أعطى المشرع الجزائري²، سلطة البحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط الشرطة القضائية لكل من:

— مفتشو التعمير التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91³.

— المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية التقنية السامية والمتصرفين الإداريين، ويعين الأعوان المذكورين أعلاه قائمة اسمية بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، هذا على أن يقوم المفتش بتأدية

¹ سليمة جدي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007، ص 07.

² للمزيد أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من قانون 29/90.

³ المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي بالعمال المنتمين للأملك التقنية التابعة لوزارة التجهيز.

اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهامهم¹.

المطلب الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي.

يكتسي العقار أهمية اقتصادية واجتماعية في الاقتصاد الوطني سواء كان فلاحيا أو عقاريا، وينجو عن حق الرقابة المخول للإدارة بصفقتها صاحبة سلطة التنظيم إيجاد سلسلة من الأدوات والإجراءات القانونية، بين المجموعة من الالتزامات التي تقع على الملاك العقاريين احترامها من أجل الاستغلال العقلاني للأراضي باختلاف أنواعها سواء كانت فلاحية أو حضرية وعليه سنتطرق إلى آليات حماية العقار الفلاحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات.

عرفت الأراضي الفلاحية ضغوطا عديدة وزاد الطلب عليها من أجل تلبية النقص في قطاع التعمير الذي مرده الضغط الديموغرافي المتزايد، الأمر الذي دفع الإدارة إلى إيجاد نظام مراقبة صارم فيها يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية، وذلك عن طريق أدوات مختلفة حسب القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي.

أولا: منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء وتغيير وجهتها الفلاحية:

(أ) منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها:

طبقا لنص المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية يأخذ المشرع طبيعة التربة كمعيار فبالنسبة لتحويل الأراضي الخصبة والخصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، تتطلب عملية التحويل استصدار نص

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 227.

تشريعي يحدد القطعة المعنية والقيود المالية والتقنية المرافقة للعملية وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة ويترك للتنظيم تحديد الإجراءات لعملية التحويل¹.

ونصت المادة 14 من القانون رقم 16/08² المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي للأراضي المصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، ونصت المادة 15 من نفس القانون على أنه "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من ق 25/90، لا يمكن إلغاء الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"³.

ب) منع تغير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية:

وضع المشرع هذا القيد للمحافظة على الأراضي الفلاحية التي غرفت تقلصا خطيرا في الجزائر بسبب تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية إلى وجهات مختلفة مثل البناء عليها أو القيام بمشاريع عليها صناعية أو إدارية سواء من طرف الخواص أو بالإدارة مما شكل ضرورة وضع حد لهذه الظاهرة⁴.

ونصت المادة 55 من القانون 25/90 أن لا يجب أن تلتحق المعاملات العقارية التي تنص على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأراضي الاستثمار ولا تؤدي إلى تفسير وجهتها الفلاحية كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير⁵.

ثانيا: أدوات تدخل الإدارة للمحافظة على الطابع الفلاحي:

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 188.

² قانون 16/08 المؤرخ في 1990/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 113.

⁴ ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 17.

⁵ قرار رقم 983، 191 مؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور، مأخوذ عن حمدي

باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 144.

تمتلك الإدارة وسائل وأدوات تخول لها التدخل للمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي من الإنتهاكات عن طريق مايلي:

أ)تنظيم الرخص المتضمنة تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها:

يمكننا التمييز بين أنواع التراخيص التالية:

رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية: يخضع تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، وقد صدر في هذا الخصوص، المرسوم التنفيذي رقم 490/79 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

حيث نصت المادة 02 من هذا المرسوم على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود المستثمرة الفلاحية المرجعية، أما إذا كان الفرض من المعاملة هو التعامل في الملكية العقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل بل بدون مقابل نقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة من المرسوم التنفيذي رقم 190/97 يكون التعامل ممنوعا بقوة القانون¹.

أما من حيث الإجراءات المتبعة فإنه يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي، وأن يقوم بإرسال الوثائق الأخرى المطلوبة إلى المصالح الفلاحية بالولاية المتواجدة بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موصى عليه.

ويتم التحقيق في الطلب والرد عليه من قبل الإدارة وذلك طبقا لنص المادة 03 من المرسوم 490/97²:

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 188.

² سليمة جدي، المذكرة السابقة، ص 47.

-حالة القبول: القبول إذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة وفقا لنص المادة 03 المذكورة أعلاه من تاريخ الإيداع، والسكون أكثر من ذلك يعد قبولا ضمنيا، فيقول الموثق بعدها بتحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة الصريحة في حالة سكوت الإدارة.

-الحالة الرفض: الرفض وذلك عندما لا تحترم المعاملة المراد إبرامها المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية مدير المصالح الفلاحية للمعني بالأمر¹.

ب) أدوات التدخل في حالة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية:

ونظرا لجم ظاهرة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية خلال السنوات الأخيرة، رغم ما يوجد من تشريعات قانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية صدرت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري لهذه النصوص القانون وتجسيدها ميدانيا².

كما نجد أن القانون 16/08 المتضمن التوجه الفلاحي جاء بآليات جديدة للتوجه الفلاحي وتأطيره تطبق على العقار الفلاحي والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، سواء كانت تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة³.

وهذا ما نصت عليه المادة 07 من نفس القانون والمتمثلة في مخططات التوجيه الفلاحي، ومخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية، وأدوات تأطير العقار الفلاحي.

وبالرجوع للمادة 21 نجد أنه يمنع القيام بالتصرفات في الأراضي الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون وتتمثل إجراءات التسجيل من أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه ينشأ فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس تدخل الدولة، وكذا

¹ راضية بن زكري، المذكرة السابقة، ص 193.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 114.

³ أنظر المادة 12 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وتحدد كميّات وشروط تميز هذه الأراضي وتصنيفها، وكذا كميّات تسيير الفهرس العقاري والقيّد فيه¹.

ولحماية الأراضي على طابعها الفلاحي نصت المادة 22 من القانون 16/08 على أنه يمنع تحت طائلة البطلان لكل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي السابق الذكر المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون².

الفرع الثاني: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية.

إن الأهداف المتوخاة من أدوات الرقابة المفروضة على استغلال الأراضي الفلاحية، تتمثل في إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية على أحسن وجه، وكذلك الملاك الجدد لهذه الأراضي باستغلالها في الفلاحة.

أولا: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحي.

جاء الالتزام نتيجة التغيير الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية، والانتقال إلى اقتصاد الإنتاج فهو إلزام قانوني باستغلال الأراضي الفلاحية في النشاط المخصص له، وهذا تحت مسؤولية المالك أو صاحب الحق العيني وتحت رقابة هيئة مختصة³.

وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجب على كل مالك حقوق عينية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة ذلك عموما، وبالتالي أصبح استغلال الأرض بمثابة إلزام قانوني أي قيد على ممارسة حق الملكية

¹ راضية بن زكي، مرجع سابق، ص 196.

² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 178.

³ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 212.

العقارية، يترتب عليه توقيع جزاء قد يصل إلى حد فقدان هذا الحق ويعود ذلك للدور الذي تلعبه هذه الأراضي من الناحية الاقتصادية والاجتماعية¹.

ثانيا: إلزام المالك الجديد باستغلال الأراضي الفلاحية.

إضافة إلى الأركان العامة المتطلبة في إبرام العقود الواردة على العقارات، ينص المشرع في قانون التوجيه العقاري النسبة على المعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية، أن يلتزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها وتقسيمها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية حسب نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري²، مع إلزام المالك الجديد للأراضي الفلاحية باستغلال الملكية في النشاط الفلاحي، وأن لا يلحق ضررا بالمستثمرة الفلاحية التي انتقلت ملكيتها سواء، كانت خاصة بالزراعة أو بإنتاج الحيوانات أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي.

وتتولى الدولة مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم خرق أحكام المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 وأهمها منع إيجار الأراضي أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها، أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج.

وذلك عن طريق المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة، القيام بالزيارات الميدانية، والتفتيش لمعاينة المخالفات ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء والتي يمكن أن تذهب إلى إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة³.

¹ ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 115.

² حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 115.

³ سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999، ص 140.

ويتضح من خلال أحكام القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن المشرع الجزائري هدفه حماية الأراضي الفلاحية خاصة المستثمرات الفردية والجماعية واستغلالها في الفلاحة وعدم تحويلها إلى وجهة أخرى، علما أن هذه الأراضي تمثل 30% من المساحة الصالحة للزراعة في الجزائر أي ما يعاد 2,5 مليون هكتار، منها أكثر من 30 ألف مستثمرة فلاحية جماعية و 67 ألف مستثمرة فردية¹.

كما أن قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 تضمن إجراءات ردية لحماية الأراضي الفلاحية خاصة الأراضي الغير مستغلة، والتي تقدر مساحتها بمليون هكتار وتعود ملكيتها للملاك الخواص، إذ جاء بغرامات مالية وحتى تأمين هذه الأراضي باستغلالها.

وعليه فالحماية المقررة للعقار الفلاحي لم تعد إدارية فقط بل منحها المشرع الطابع الجزائي بتقرير العقوبة الجسدية المشددة والغرامة المالية الكبيرة، مما يدل على تغير جذري في النظام العقاري الفلاحي الذي عرف جمودا كبيرا وانتهاكات خطيرة من قبل الأفراد والإدارة².

¹ حمدي باشا، عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 118.

² ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 179.

الفصل الثاني:

الحماية الجزائية للملكية

العقارية الخاصة

نظرا للأهمية الكبيرة التي يتمتع بها العقار وكثرة المنازعات المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية سواء كان هذا التعدي على العقار نفسه أو على ملكية الغير لجأ المشرع إلى تجريم كل أفعال التعدي الواقعة على العقارات المبنية وغير المبنية فقتن هذه الجرائم وجعل لكل واحدة منها أركان خاصة بها وعقوبة لها حسب طبيعة العمل المجرم وخطورته.

ورغم اشتراك كل من القانون الإداري والقانون المدني في حماية العقار تبقى الجرائم الواقعة عليه كثيرة وتبعاً لذلك تقتصر دراستنا على الحماية الجزئية للملكية العقارية الخاصة بعرض أهم الآليات الجزئية لحماية هذه الملكية العقارية.

ولهذا ارتأينا إلى تقسيم الفصل إلى مبحثين لنوضح من خلاله الوسائل العمومية في حماية الملكية العقارية الخاصة، حيث تناولنا في المبحث الأول الوسائل المقررة لحماية العقارات الخاصة، أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى دور الدعوى العمومية في حماية الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: الوسائل المقررة لحماية العقارات الخاصة.

الأصل أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدني لدراء الاعتداء والمطالبة بالتعويض، لكن واستثناء عن هذا الأصل قرر المشرع الجزائري منح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائي والغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف¹.

إذ أنه حسب نص المادة 01 من قانون العقوبات "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"، وبالتالي فإن وسيلة الحماية لجزائية باعتبارها تتمثل في عنصر التجريم لا يمكن التوسع فيها خارج القوانين العقابية².

وعلى هذا الأساس حرص المشرع الجنائي على منع التعرض للغير في حيازته أو انتهاك حرمة ملكه، وذلك بتجريم الاعتداء على الملكية العقارية في نص عقابي واحد صريح يتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات³ (المطلب الأول)، لكن هناك نصوص أخرى تتعلق بالعقار وتوفر له الحماية رغم أنها لا تنصب على حماية الملكية العقارية في حد ذاتها، وإنما جاءت لتكريس الحماية الدستورية للحرية الشخصية وحياة الأفراد وكذا بما يكفل حماية العقار ذاته⁴ (المطلب الثاني).

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 85.

² تونسي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007، ص 19.

³ الألفي محمد عبد الحميد، جرائم الحيازة وانتهاك حرمة ملك الغير، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د.س ن، ص 05.

⁴ تونسي ليلي، المرجع نفسه، ص 19.

المطلب الأول: الإقرار بالمسؤولية الجزائية في حالة التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية هي الجريمة الوحيدة التي يشترط لقيامها سلب الملكية من صاحبها وتوفر لدى الجاني نية التملك¹.

وإذا كانت المادة 386² من قانون العقوبات هي النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية، فإنه من الضروري التعرض لها بالتحليل والتوضيح لإبراز العناصر المكونة للجريمة وعنصري التشديد والعقاب³.

وعليه جاء في نص هذه المادة أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة مالية من 20,000 إلى 100,000 دج كل من انتزع عقار مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطريق التدليس، وإن كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد والعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20,000 إلى 100,000 دج".

من خلال نص المادة أعلاه نستنتج أن لقيام جريمة التعدي على الأملاك العقارية يستوجب توافر جملة من العناصر يقتضي تبيانها (الفرع الأول)، كما أن هذه الجريمة تكون مقترنة بجزاء خاصة إذا كانت مرتبطة بظرف من ظروف التشديد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العناصر المكونة للجريمة.

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة والخاصة، ونقصد بالعامة تلك الشروط التي تنطبق على الجريمة بوجه عام⁴ وهب الركن الشرعي (يقصد به النص القانوني الذي يبين الفعل المكون للجريمة ويحدد العقاب الذي يفرضه على مرتكبها)،

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية لعقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 86.

² الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 84.

³ خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 11.

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 86.

الركن المادي (يظهر في شكل التصرف الإيجابي من طرف الفاعل)، والركن المعنوي (المتمثل في القصد لدى الجاني)¹.

بالإضافة إلى هذه الأركان، اشترط القانون في نص المادة 386 من قانون العقوبات توافر أركان خاصة تنفرد بها التعدي على الملكية العقارية تتمثل في عنصرين أساسيين، ونظرا لعدم وجود نظرة موحدة لمحتوى هذه المادة من طرف القضاة، لجأت المحكمة العليا إلى توضيح معناها باعتبارها المرجع عند المتابعة القضائية، إذ جاء في قرارها رقم 25971 مؤرخ في 1989/01/17 على أنه "من المقرر قانونا أن جريمة التعدي على ملكية الغير لا تقوم إلا بنزع عقار مملوك للغير وارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس"².

منه يتبين أن هذان العنصران يتمثلان في انتزاع عقار مملوك للغير (أولا)، وارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس (ثانيا).

أولا: انتزاع عقار مملوك للغير.

حسب هذا العنصر يتضح أنه يجب أن يكون فعل الانتزاع منصبا على عقار، وأن يكون هذا العقار مملوك للغير.

أ. انتزاع عقار:

يشترط لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية أن يقوم الجاني بالدخول إلى ملك الغير بغير وجه قانوني وبدون رضا المالك، والاستيلاء عليه بنية تملكه ونقل حيازة عقار المعتدي عليه إليه.

فالانتزاع 'ذا هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو الأخذ بعنف وبدون رضا مالك العقار، يكون ذلك بفعل الجاني أو بواسطة شريك، وفي هذه الحالة يجدر الاعتراف أن المشرع الجزائري لم

¹ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص ص 68-258.

² جمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 86.

يفرق بين الفاعل الأصلي والشريك فيما يخص العقاب¹ طبقا لنص المادة 44 من قانون العقوبات².

ب. أن يكون العقار مملوك للغير:

يجب أن يكون العقار محل انتزاع مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم، ويستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات أن المراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر أو يكون في حيازة الغير حيازة مشروعة (كما سبقت دراسته)، إذ لا تتحقق جنحة الاعتداء على الملكية العقارية إلا بانتزاع ملكية أو حيازة العقار³.

ثانيا: ارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس.

لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريفا للخلسة والتدليس بالرغم من أهميتها ضمن العناصر الخاصة المكونة للجريمة محل الدراسة، هذا ما جعل المحكمة العليا تلجأ إلى الاجتهاد لتحديد هذين المصطلحين⁴.

فالخلسة (حسب التعريف الفقهي) هي القيام بفعل الانتزاع خفية، أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه.

أما بالنسبة للتدليس فقد جاء كما يلي "حيث أن التدليس العنصر المنصوص عليه في المادة 386 يعني شغل ملكية الغير بعد إخلاءها وهذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ"⁵.

¹ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 17.

² أنظر المادة 386 من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي: "يعاقب الشريك في جناية أو جنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة".

³ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 20-21.

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 88.

⁵ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 24.

منه فإن مفهوم التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية يقتضي توافر عناصر تتمثل في صدور حكم قضائي نهائي ناطق بالطرد من العقار مع إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ، وعودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها¹.

هذا ما أقره القرار رقم 152633 المؤرخ في 1997/11/05 الذي ينص على أن "من المستقر عليه في اجتهاد هذه المحكمة أنه لكي تقوم أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية ينبغي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي ويتم تنفيذه بتتصيب الطرف المدني في ذلك العقار ويتم عودة المتهم من جديد لاحتلال العقار واستمراره في التعدي بوجوبه عليه، وأن القضاء بإدانة المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية رغم عدم توافر عناصرها يعد خطأ في تطبيق القانون".

أ. صدور حكم قضائي نهائي ناطق بالطرد من العقار:

المقصود بالحكم القضائي الحكم المدني بموجبه يتم الفصل في نزاعات الملكية أو تكريس الحيازة في حالة الاعتداء عليها، فالقاضي المدني يجب أن يصدر الحكم من القاضي العقاري أو القاضي الاستعجالي يقضي بطرد المعتدي من العقار وأن يكون هذا الحكم نهائيا قابلا للتنفيذ الجبري².

ب. إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ:

يجب أن يبلغ الحكم القضائي النهائي بالطرد وينفذ بإتباع جملة من الإجراءات القانونية وهذه الأخيرة تكون من طرف المحضر القضائي باعتباره عون مؤهل لتنفيذ الأحكام المدنية بصفة عامة والسندات التنفيذية، ويتمثل التبليغ في تسليم نسخة من الحكم أو السند المراد تبليغه إما إلى الخصم شخصيا أو أحد أقرابه³.

¹ خمار الفاضل، المرجع نفسه، ص 29.

² خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 29.

³ سلاطينية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفى، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة 2005، ص 15.

فإن لم يستجب المحكوم ضده رغم صحة الإجراءات المتبعة وباعت كل المحاولات الودية بالفشل، يلجأ إلى التنفيذ الجبري بالقوة من أجل تمكين المحكوم لصالحه من الملكية المتنازع عليها¹.

أ. عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها:

يعتبر هذا العنصر الأساس في تحريك الدعوى العمومية والذي يخول للمحكوم لصالحه الحق في رفع شكوى ضد المعتدي على الملكية العقارية، مع إرفاق شكواه بالحكم القضائي أو السند التنفيذي الذي قضى بالطرد والمحاضر التي تثبت إجراءات التنفيذ واستيفاءها، فإذا عاد المحكوم عليه بالطرد إلى العقار الذي طرد منه بعد التنفيذ عليه قانوناً انطبقت عليه صفة المتهم بجريمة التعدي على الملكية العقارية².

وبالتالي ومن خلال ما رست عليه المحكمة العليا نستخلص أنه لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية يجب على المتهم أن يقوم بفعل التعدي على العقار مرتين على الأقل، وبمفهوم المخالفة فإن الشخص الذي يحتل عقار شخص آخر مرة واحدة لا يشكل جريمة التعدي على الملكية العقارية، فالركن المادي لهذه الأخيرة يكون بتكرار السلوك الإيجابي.

منه وإن حاولت المحكمة العليا تفسير مفهومي الخلسة والتدليس، فإن هذا التفسير مبالغ فيه لأنه لا يكفل الحماية اللازمة التي جاءت من أجلها المادة 386 المذكورة أعلاه، فمن احتل عقار دون وجه حق لأول مرة بعد لا يعد مرتكباً لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية، وكأنها تحمي المعتدي على الملكية العقارية³.

¹ بن زكي راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 191.

² سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص 45.

³ بن زكي راضية فريدة، المرجع السابق، ص 134.

ثالثا: القصد الجنائي.

القصد الجنائي في جريمة التعدي على الملكية العقارية يتحقق إذا كان المعتدي قاصدا انتزاع ملكية الغير أو حيازته ولا بد أن يكون المعتدي عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية المجني عليه كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته ارتكاب الفعل.

الفرع الثاني: العقوبة وظروف التشديد.

إن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية مما يشكل حصنا على التعدي عليها من طرف الغير¹ (أولا)، لقد تناولها المشرع في المادة 386 من قانون العقوبات بالإضافة إلى ظروف تضاف إلى ظروف التشديد (ثانيا) وإن كان لم يوضح المصطلحات الوارد ذكرها في المادة فهي ظروف تضاف إلى أركان الجريمة وتعمل على تشديد العقوبة دون أن تغير من الوصف الجزائي لها².

أولا: العقوبة

العقوبة هي الجزاء الذي يوقعه القاضي الجزائي على من تثبت مسؤوليته عن ارتكاب جريمة، وتتمثل العقوبة في إيلاء الجاني بالانتقاص من بعض حقوقه الشخصية والمشرع هو الذي يحدد العقوبة بحديها الأدنى والأقصى³، وعلى هذا الأساس فإنه طبقا لنص المادة المذكورة أعلاه بين الجزاء في حالة الجريمة البسيطة والجزاء في حالة الجريمة المرتبطة بظرف من ظروف التشديد.

أ. العقوبة المقررة في حالة الجريمة البسيطة:

تكون العقوبة في حالة الجريمة البسيطة طبقا للفقرة الأولى من نص المادة 386 من القانون العقوبات الحبس من سنة إلى خمسة سنوات والغرامة من 20.000 إلى 10.000 دج.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص، ص 93، 86.

² خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 32.

³ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 112.

ب. العقوبة المقررة في حالة الجريمة المقترنة بظرف مشدد:

إذا اقترنت جريمة التعدي على الملكية العقارية بالظروف المذكورة في الفقرة الثانية من نص المادة 386 من قانون العقوبات رفعت العقوبة إلى الضعف لتصبح الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وتبقى لغرامة متراوحة بين 20.000 إلى 10.000 دج.

ثانيا: ظروف التشديد.

نصت المادة 386 من قانون العقوبات في فقرتها الثانية على ظروف التشديد لجريمة التعدي على الملكية العقارية، فهي ضمت عدة عناصر تتمثل في التهديد (الشفوي والكتابي)، التسلق، الكسر¹، العنف ظرف الليل، تعدد الفاعلين وحمل السلاح، إذا توافر أحدهم إلى جنب فعل الانتزاع بالخلسة والتدليس عدا ظرفا مشددا من شأنه مضاعفة العقوبة دون أن يغير من وصفها الجنائي².

المطلب الثاني: صور أخرى للاعتداء على العقارات الخاصة.

سبق وأن قمنا بتحليل محتوى المادة 386 من قانون العقوبات لأن المشرع الجزائري قد حصر التعدي على الملكية العقارية فيها، إلا أن هذا لا يمنع من وجود جرائم أخرى واقعة على الملكية العقارية ذات نتائج بالغة الخطورة، سواء كانت تمس بحياة الأفراد الشخصية أو بأموالهم العقارية إلى درجة فقدانها كلياً أو جزئياً.

هذه الجرائم تصدى لها المشرع الجزائري في نصوص قانونية أخرى، الهدف منها تحقيق غرض مزدوج وهو حماية العقار في حد ذاته من جهة، وحماية الحياة الخاصة للأفراد التي تعد حقا دستوريا من جهة أخرى³، سوف نذكر منها على سبيل الحصر.

¹ نصت عليها المادة من 284 إلى 287، والمادتين 356، 357 من قانون العقوبات.

² خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 36.

³ بن زكي راضية فريدة، المرجع السابق، ص 115.

الفرع الأول: جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن.

نصت المادة 395 من قانون العقوبات في فقرتها الأولى على أنه "يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مباني ومساكن أو غرف أو أكشاك ولو منتقلة ... وذلك إذا كانت مسكونة ومستعملة للسكن وعلى العموم في أماكن مسكونة أو مستعملة للسكن سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجريمة".

يتضح من خلال تحليل نص المادة أعلاه أن المشرع أخذ بالاعتبار في هذه الجريمة حماية أرواح الناس قبل العقار، نظرا إلى بشاعة الجريمة وخطورتها¹.

أولا: العناصر المكونة للجريمة.

تقوم جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن على الركن المادي والركن المعنوي.

1. الركن المادي:

يتكون هذا الركن المادي من ثلاثة عناصر أساسية نقوم بتوضيحها كالاتي:

(أ) فعل وضع النار:

يهدف الجاني من جراء وضع النار إلى تدمير المال محل الجريمة، ويتحقق الركن المادي في هذه الجريمة بمجرد إشعال النار، في المحل المسكون أو المعد للسكن، إذ أنه لم يلزم القانون شروطا معينة في المادة الملتهبة التي تستخدم في وضع النار ولا في الطريقة المادية التي يحصل بها الحريق، فقد يكون وضع النار بإلقاء كبريت أو فحم مشتعل إثر سيجارة مشتعلة أو غيرها من المواد التي من شأنها الإشعال.

¹ بن زكي راضية، المرجع نفسه، ص 116.

ب) نوع الشيء المحروق:

حسب نص الفقرة الأولى للمادة 395 من قانون العقوبات المذكورة أعلاه يكون محلا لفعل وضع النار المباني أو المساكن أو الخيم أو الأكشاك (سواء كانت ثابتة أو متنقلة) أو البواخر أو السفن أو المخازن والورش.

وما يلاحظ هو أن تعداد المشرع لمحل وضع النار في هذا النص ليس حصريا لاستعماله عبارة "على العموم في أماكن مسكونة أو معدة للسكن"، فالمهم في نوع الشيء محل الإحراق هو أن يكون مسكونا أو معد للسكن ولا يهم إن كان مملوكا أو غير مملوك لمرتكب الجريمة¹.

وقد أشار الأستاذ جندي عبد المالك إلى أن محكمة النقض الفرنسية انتهت إلى أن عبارة "محل مسكون أو معد للسكن" تشمل المباني الملحقة بالمسكن والتي تعد جزءا مكونا ومتمما له باعتبار أن إحراقها يهدد سكان هذا المنزل كإحراق المنزل نفسه، أما إذا كان الملحق غير مسكون وكان بعيدا عن المنزل بحيث لا يخشى من اتصال النار منه إلى المحل المسكون فلا يصنف ضمن ملحقات المسكن².

2. الركن المعنوي:

جريمة الإحراق جريمة عمدية يتحقق القصد الجنائي فيها بمجرد تعمد وضع النار في المكان المسكون أو المعد للسكن أو أحد ملحقاته المتصلة به لغرض إتلافه.

والعمد هنا معناه توجه الإرادة بطريقة اختيارية إلى وضع النار مهما كان الباعث إلى ذلك سواء كان لإحراق الشيء أو لتحقيق أغراض أخرى كالحصول على قيمة الشيء التي تم تأمينها.

¹ خمار فاضل، المرجع السابق، ص، ص 56-66.

² معوض عبد التواب، الموسوعة الشاملة في قانون العقوبات، الجزء الرابع، الطبعة الخامسة، مكتبة الفكر والقانون للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2002، ص 424.

ثانيا: العقوبة المقررة في حالة اقتراف هذا الجرم

متى ثبت للقاضي أن الجاني تعمد وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن طبق عليه أحكام الفقرة الأولى من المادة 395 من قانون العقوبات، فبالرجوع إليها نجد أن هذه جريمة تأخذ وصف جنائية ويعاقب مرتكبها بالسجن المؤبد نظرا لخطورة الفعل الإجرامي ونتائجه البشعة التي يمكن أن تكون إزهاق روح الأفراد¹.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم ينص على ظروف التشديد لهذه الجريمة.

الفرع الثاني: الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية.

حرصت الدساتير الجزائرية على عدم جواز انتهاك حرمة المساكن باعتبارها تمس ملكية الفرد من جهة وحرية الشخصية من جهة أخرى، فنصت المادة 40 من دستور 1996 على أنه "تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن، فلا تفتيش إلا بمقتضى القانون، وفي إطار احترامه، ولا تفتيش إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة".

وما يتضح أن المشرع الجزائري تعرض إلى هذه الجريمة من خلال نص المادتين 295 و135 من قانون العقوبات مفرقا بينهما في صفة الجاني مرتكب الجريمة، فهذه الأخيرة يمكن أن ترتكب من طرف مواطن عادي (أولا) أو موظف عمومي (ثانيا).

أولا: جريمة انتهاك حرمة منزل.

تنص المادة 295 من قانون العقوبات على "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دج/وارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة من خمسة سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر، وبغرامة من 5000 إلى 20.000 دج".

¹ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 150.

منه مفاد هذه المادة هو اقتحام منزل بصفة غير مشروعة والدخول إليه باستعمال العنف، التهديد، أو الغش¹.

1. العناصر المكونة للجريمة:

يستوجب لقيام جريمة انتهاك حرة منزل أن يتوفر الركنين المادي والمعنوي.

أ. الركن المادي:

من خلال نص المادة 295 من قانون العقوبات يتضح أن الركن المادي يتكون من ثلاثة عناصر وهي:

– دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:

أشارت نص المادة 355 من قانون العقوبات إلى مفهوم المنزل، ويقصد به كل مكان يتخذ كمحل إقامة لشخص سواء كان بصفة دائمة أو مؤقتة أو المكان الذي تمارس فيه الحياة الشخصية.

يتجسد هذا العنصر في قيام الجاني بسلوك إيجابي وهو الدخول فعلا إلى مسكن مواطن فجأة أو بطريق الخديعة أو بغير من يسكنه، ويستوي أن يكون الفاعل قد دخل المسكن أو الحديقة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل، أما المحاولة للدخول إلى المسكن لا يشكل جريمة لعدم النص عليها².

ولا يشترط أن يكون المسكن مسكونا بل يكفي أن يكون معدا للسكن كما لا يشترط أن يكون المواطن مالك للسكن بل يكفي أن يكون شاغلا، كما أشارت إلى ذلك المحكمة العليا في قرار رقم 78566 مؤرخ في 1991/01/26 بأنه "لا يشترط أن يكون المنزل مسكونا يكفي أن يكون العقار معدا للسكن، وتحوزه المجني عليها بأية طريقة من طرق الحياة المشروعة".

¹ بغدادي جيلالي، الاجتهاد القضائي في المواد الجنائية، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، الجزائر، 1996، ص 104.

² خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 49.

– أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل:

لقيام جنحة التعدي على حرمة منزل يجب أن يكون الجاني مرتكب فعل الاعتداء شخصا أجنبيا عن شاغل المنزل وغير مرغوب في وجوده، فإذا كان دخول المنزل من مقيم فيه دخوله أمرا عاديا لا يثير أي إشكال.

– أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل:

إن الدخول الذي يعبر عنه القانون هو الدخول باستعمال العنف أو الخدعة أو التهديد أو المفاجأة، ذلك حسب ما جاء به القرار المحكمة العليا الذي يقضي بأن "من المقرر قانونا أن أركان جريمة اقتحام حرمة منزل تتمثل في الدخول أو خدعة أو اقتحام منزل مواطن ..."

(ب) الركن المعنوي:

بما أن هذه الجريمة عمدية يشترط فيها الجنائي والتمثل في نية الدخول إلى مسكن الغير بدون رضاه والعلم بالملابس المحيطة بهذا الدخول، ولو لم يكن الباعث من الاعتداء هو نية التملك، وإنما نية كشف الحرمة عن الحياة الخاصة للمواطنين بالدخول إلى مسكن الغير دون وجه حق ورغم علمه بذلك¹.

2. العقوبة:

تبعا لنص الفقرتين الأولى والثانية للمادة 295 من قانون العقوبات يتم تكيف فعل انتهاك حرمة منزل، فإما أن تكون جريمة بسيطة وفي هذه الحالة يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1000 إلى 10.000 دج، ذلك حماية للأفراد وممتلكاتهم المكفولة دستوريا، أو تكون جريمة مشددة وبالتالي تضاعف العقوبة لتصبح الحبس من خمسة سنوات إلى عشر سنوات، والغرامة من 5000 إلى 20.000 دج

¹ بن زكي راضية فريدة، المرجع السابق، ص 120.

3. ظروف التشديد:

بتحليل الفقرة الثانية من نص المادة 295 من قانون العقوبات، يتضح أن المشرع الجزائري نص فقط على طرفين مشددين وهما التهديد والعنف، ولم ينص على الظروف الأخرى كالليل والتعدد وحمل السلاح، فيمكن اعتبار ذلك سهوا منه إذ كيف يعقل أن لا ينص على ظرف الليل (مثلا) وهو من أهم ظروف التشديد باعتباره وقت الراحة والسكينة.

وبالتالي لا يعقل أن يعاقب الجاني الذي قام بالفعل ليلا بنفس العقوبة التي يعاقب بها الجاني الذي قام بالفعل نهارا¹.

ثانيا: جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد.

تعتبر هذه الجريمة الوجه الثاني لجريمة انتهاك حرمة منزل، وبالرغم من اتحاد كلتا الجريمتين في الدخول دون رضا شاغل المسكن، وانتفاء نية التملك إلا أنهما تختلفان في صفة الجاني إذ تنص المادة 135 من قانون العقوبات على أن "كل موظف في السلك الغداري أو القضائي وكل ضابط شرطة، وكل قائد أو أحد رجال القوة العمومية دخل بصفته المذكور منزل أحد المواطنين بغير رضاه وفي غير الحالات المقررة في القانون وبغير الإجراءات المنصوص عليها فيه، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 3000 دج، دون الإخلال بتطبيق المادة 107 من قانون العقوبات"².

منه نكون بصدد قيام جنحة إساءة استعمال السلطة متى قام موظف عام بالدخول إلى منزل مواطن دون موافقته، وخارج الحالات المنصوص عليه قانونا³.

¹ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 51.

² أنظر المادة 107 من قانون العقوبات: يعاقب الموظف بالحبس المؤقت من خمسة إلى عشرة سنوات، إذا أمر بعمل تكتمي أو ما يمس بالحرية الشخصية للفرد بالحقوق الوطنية لمواطن أو أكثر.

³ خمار فاضل، المرجع السابق، ص 52.

1) العناصر المكونة للجريمة:

تتمثل هذه العناصر من الركن المادي والمعنوي نقوم بدراستها كما يلي:

أ. الركن المادي:

يستفاد من نص المادة 135 من قانون العقوبات أن جريمة إساءة استعمال السلطة لها أربعة أركان هي كالتالي:

— دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن:

يرتكب فعل الدخول في هذه الجريمة من طرف أحد رجال القوة العمومية أو الموظفين ومن في حكمهم إلى منزل أحد المواطنين بدون رضاه وغير الحالات المقررة قانونا إلا أن الدخول هنا يكون بغرض التفتيش أو البحث والتحري عن الأدلة أو عن المجرمين.

— أن يكون مرتكب الفعل موظفا أو من في حكمه:

عينت المادة 15 وما بعدها من قانون الإجراءات الجزائية الأشخاص الذين أوكل لهم القانون صفة الضبط القضائي ومنه يشترط في الفاعل بالنسبة لهذه الجريمة أن يكون موظفا في إدارة عمومية أو قاضيا أو ضابط شرطة قضائية أو قائدا أو أحد رجال القوة العمومية¹.

— أن يقع الدخول بغير رضا صاحب المسكن:

كأصل عام يجب أن يكون دخول الموظف العمومي إلى منزل المواطن برضا هذا الأخير أو كان وفقا للحالات المقررة قانونا، وبالتالي توفر ركن الرضا يعدم الجريمة، أما إذا وقع خلاف ذلك قامت جريمة إساءة استعمال السلطة.

¹ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص، ص 53-54.

— أن يقع الدخول في غير الحالات المقررة قانونا:

إن دخول المساكن بغير رضا أصحابها تشكل مساسا خطيرا بحرية الأشخاص، إلا أنه واستثناء عن هذا الأصل وردت حالات نص عليها قانون الإجراءات الجزائية يسمح فيها أن يكون هذا الأخير صحيح¹.

وأن يكون كذلك بناء على تهمة موجهة إلى الشخص المقيم في المنزل محل التفتيش باعتباره ارتكب جناية أو جنحة لها علاقة وثيقة بالجريمة المرتكبة².

ب. الركن المعنوي:

إذا كان الموظف العمومي على علم بأن الإجراءات التي يقوم بها خارجة عن الأحكام القانونية ورغم ذلك اتجهت إرادته إلى دخول مسكن المواطن قامت جريمة إساءة استعمال السلطة، وإذا كان المتهم دفع بأن دخوله لمنزل الغير إلا تنفيذا للأوامر والتعليمات التي تلقاها من طرف رئيسه، فإن ذلك لا يعفيه من العقاب حسب ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم 21960 المؤرخ في 1981/06/30.

(2) العقوبة:

اكتفى المشرع في نص المادة 135 من قانون العقوبات بعقوبة صورة هي الجريمة العادية التي يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنة وبغرامة من 500 إلى 3000 دج، إلا أنه أشار في المادة 107 من نفس القانون على تشديد العقوبة بتحويلها من جنحة إلى جناية يعاقب عليها بالسجن المؤقت من خمسة إلى عشر سنوات إذا مس الموظف بحرية الأفراد وحقوقهم الوطنية.

وما نشير إليه أن الظروف التشديد هي غير منصوص عليها ضمن هذه المواد³.

¹ أنظر المادة 44-45-47 من قانون الإجراءات الجزائية، المرجع السابق.

² عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق، ص 155.

³ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 57.

الفرع الثالث: جريمة تحطيم ملك الغير.

تم تدوين هذه الجريمة في نص المادتين 406 مكرر و 407 من قانون العقوبات، إذ نصت المادة 406 مكرر على أنه "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000دج، كل من خرب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير".

كما نصت المادة 407 منه على أن "كل من خرب أو أتلف عمدا أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى كليا أو جزئيا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000دج، دون الإخلال بتطبيق أحكام المواد من 395 إلى 404 إذا تطلب الأمر ذلك، ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة".

يجب أن نفرق بين هاتين المادتين، فالمادة 406 مكرر حصرت فعل التخريب على جزء من عقار مملوك للغير بينما المادة 407 جاءت أوسع إذ نصت على التخريب والإتلاف الواقع على أموال الغير، الواردة في المادة 396 من قانون العقوبات¹.

أولا: العناصر المكونة للجريمة.

تتمثل في الركن المادي والركن المعنوي نقوم بدراستها كما يلي:

(1) الركن المادي:

حسب المادتين 406 مكرر و 407 من قانون العقوبات، فللركن المادي ثلاثة عناصر:

أ. ارتكاب فعل التخريب أو الإتلاف:

أشار الدكتور رمسيس بنهام أن التخريب هو الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئا معينا بذاته وبوجه عام فإنه كل ما من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء²، فيشكل هذا الفعل ضررا

¹ أنظر المادة 396 من قانون العقوبات، المرجع السابق.

² خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 72.

للغير وتعديا صريحا على ملكيتهم دون وجه حق، والمشرع لم يحدد الوسائل المستعملة في التخريب، ويستفاد من ذلك أنه كل وسيلة تفيد التخريب¹.

ب. محل الإلتلاف أو التخريب:

بالنسبة للمادة 406 مكرر من قانون العقوبات، تشترط في محل التخريب أن يقع على أجزاء من العقار أما المادة 407 فيتعلق محل التخريب أو الإلتلاف بالأموال التي ورد ذكرها على سبيل الحصر في المادة 396 من نفس القانون، وهذه الأخيرة تتضمن كل من الأموال المنقولة والعقارية وبما أننا بصدد دراسة الحماية الجزائرية للملكية العقارية فما هو العقار وبالتالي فمحل الإلتلاف أو التخريب قد يقع على مباني أو مساكن أو غرف أو خيم... الخ.

ج. أن تكون الأموال محل التخريب ملكا للغير:

يشترط في فعل التخريب أن يقع على أموال مملوكة فلا عقاب إذا على من يخرب أو يتلف ماله لأن له فيه حق التصرف المطلق، ما لم يؤدي هذا الفعل إلى إلحاق أضرار بالغير².

(2) الركن المعنوي:

جرائم الإلتلاف أو التخريب من الجرائم العمدية وبالتالي يشترط في الجاني أن يقدم على فعله عمدا وهو يعلم أنه يخرب شيئا مملوكا للغير³.

ثانيا: العقوبة

تختلف العقوبة المقررة لجريمة تحطيم ملك الغير باختلاف محل التخريب، فإذا كان هذا الأخير واقع على أجزاء من العقار نطبق أحكام المادة 306 مكرر وهي الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج، أما إذا وقع التخريب على الأموال المذكورة في المادة 396 المذكورة أعلاه نطبق على الجاني نص المادة 407 وهي الحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

¹ بن زكي راضية فريدة، المرجع السابق، ص 121.

² درديوس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، الجزء الأول، د.ط، قسنطينة، د.س.ن. ص 115.

³ درديوس مكي، المرجع نفسه، ص 115.

ثالثاً: ظروف التشديد.

وفقاً لمقتضيات المواد من 395 إلى 404 من قانون العقوبات، تشدد العقوبة لتصل إلى درجة الإعدام إذا وقع فعل التخريب على محلات مسكونة أو معدة للسكن أو أدى التخريب إلى إلحاق أضرار بالأشخاص كالوفاة أو إحداث جروح أو عاهات مستديمة¹.

¹ خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 86.

المبحث الثاني: دور الدعوى العمومية في حماية الملكية العقارية الخاص.

الحماية الجزائية لا يمكن أن تقرر إلا بموجب آلية قانونية تضمن ردع الانتهاكات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة بتوقيع العقاب المناسب وتحقيق الردع العام والخاص نظرا لكثرة منازعاتها وما ينتج عنها من زعزعة الأمن وعدم الاستقرار، وإذا كانت النيابة العامة كقاعدة عامة والسلطة الإدارية استثناء مؤهلون للتدخل الفوري لاستعادة الملكية الوطنية في حالة الاعتداء عليها، فهل يمتد هذا التدخل ليشمل حالات التعدي على الملكية العقارية للخواص؟

وإذا كانت دعاوى الملكية الثلاث في جانبها المدني تمثل الأصل العام لحماية الملكية العقارية الخاصة فهل تعد الدعوى العمومية دعوى استثنائية مكملة للحماية المدنية أم لا؟ وهل أراد المشرع بتقرير الحماية الجزائية نزع الاختصاص من القاضي المدني؟

للإجابة على هذه الأسئلة لابد من التعرض لمراحل الدعوى العمومية في منازعات الملكية العقارية الخاصة، وبعدها نتطرق إلى عبئ الإثبات الجزائي فيها، كل ذلك نورد في المطالب التالية:

المطلب الأول: مراحل الدعوى العمومية.

أي جريمة ترتكب قد ينشأ عنها ضرر عام للسلطات العامة التدخل طالبة من القضاء توقيع المقررة لها، ويكون هذا التدخل في تحريك الدعوى العمومية.

وتعرف الدعوى بأنها سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على الحماية القضائية، فهي الوسيلة التي بمقتضاها يطالب الفرد بحماية حقه أو مركزه القانوني¹.

¹ جمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 120.

أما الدعوى العمومية فهي: "الطلب الموجه من الدولة بواسطة جهازها المختص النيابة العامة إلى المحكمة تجاه المتهم الذي ارتكب جريمة ضد أحد أفراد المجتمع"¹.

الدعوى العمومية هي الوسيلة القانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة من جراء اقتراف الجريمة، فغايتها الرئيسية هي المطالبة بتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص للحفاظ على النظام العام.

تتميز الدعوى العمومية بطبيعتها العامة لأن النيابة العامة تملك سلطة المتابعة واتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة باعتبارها تمثل المجتمع قانونا في مجال قانون العقوبات.

منازعات الملكية العقارية الخاصة وإن كانت منازعات مدنية فإن على هذه الملكية إذا ثبت لمالكها عن طريق القضاء المدني يعد جريمة توجب الشكوى من المتضرر وبالتالي تنشأ الدعوى العمومية.

والسؤال المطروح كيف تنشأ الدعوى العمومية في جريمة ومباشرتها؟ ونجيب على هذا السؤال التساؤل في الفروع التالية:

الفرع الأول: نشوء الدعوى العمومية.

تنشأ الدعوى العمومية منذ ارتكاب الجريمة، بل تولد متزامنة معها أي من لحظة ارتكاب الفعل المجرم استنادا إلى حق المجتمع في العقاب²، إلا أن نشوء الدعوى العمومية لا يعني بالضرورة تحريكها، إذ يمكن أن تنشأ هذه الأخيرة ولا تتحرك حسب كل جريمة، إضافة إلى ما يقتضيه مبدأ ملائمة المتابعة الذي تتميز به النيابة العامة دون سواها من الجهات القضائية وقيود رفع الدعوى، وعليه فإن نشأة الدعوى العمومية يقترن آليا بوقوع الجريمة أو بارتكاب إحدى الأفعال المنصوص والمعاقب عليها وفقا للتشريع الجزائي، وينطبق ذلك على الجرائم الماسة بالأموال العقارية الخاصة، حيث تنشأ الدعوى العمومية بتقديم المتضرر شكوى أمام

¹ مولاي ملياني بغدادي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، د.ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1987، ص 15.

² إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة الثالثة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1983، ص 19.

الجهات القضائية، ولا بد أن تكون هذه الشكوى قانونية شكلا وموضوعا من خلال تكييف الوقائع وضبط التجانس بين الواقعة المرتكبة والواقعة النموذجية المحددة في النص التجريمي¹.

بمعنى آخر على الشخص المتضرر أو دفاعه تكييف الوقائع المتألم منها لتحديد إذا كان ينطق عليها الوصف الجزائي أم لا. إذا اعتدى على عقار مملوك ملكية خاصة لأحد الأشخاص رغم ثبوت ملكيته له مدنيا، فبإمكانه تقديم شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية الذي يتلقى الشكاوى والبلاغات ويقرر ما يراه مناسبا، لكن إذا تنازل الشخص المتضرر عن حقه عد تنازلا عن حقه المدني المتمثل في التعويض إلا أن هذا لا يشكل مانعا في نشوء الدعوى العمومية أو عائقا أمام النيابة العامة لممارسة صلاحياتها في تحريكها ما لم يوجد قيد قانوني يحول دون ذلك.

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية.

يقصد بتحريك الدعوى العمومية اتخاذ الإجراءات المناسبة من أجل تقديم الأطراف أمام الجهة القضائية المختصة، ويعتبر من إجراءات المتابعة بداية السير فيها بدءا بالتحريات وضبط الوقائع ونسبها إلى شخص معلوم أو مجهول، وكقاعدة عامة النيابة العامة بوصفها ممثلة للمجتمع هي المخولة قانونا لممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لكافة الجرائم بما فيها تلك المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، بناء على مبدأ الملائمة الإجرائية، كما يمكن للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية بمراعاة الشروط المحددة في قانون الإجراءات الجزائية، والمالك الذي تعرضت ملكيته للاعتداء من قبل أحد الأشخاص رغم مرافعته مدنيا، فيمكن له تقديم شكوى مرفقة بمحضر معاينة وإثبات حالة محرر من قبل محضر قضائي يعاين فيه واقعة الاعتداء من قبل المشتكي منه سواء بعودته إلى شغل العقار بعد إخلائه أو قيامه بأي تصرف يعيق الشاكي من ممارسة حقه في ملكيته، فجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة تعد جريمة مستمرة، ويمكن للمعتدي عليه في حالة تكرار المعتدي الانتهاك والاعتداء على عقاره رفع شكوى ضده قصد إيقافه ومنعه وإنزال العقاب الجزائي عليه.

¹ سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص

كما يمكن للطرف المتضرر أن يرفع شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لنص المادتين 72 و 73 من قانون الإجراءات الجزائية، إذ أن الإدعاء المدني مفتوح دون قيد أو شرط يترتب عليه تحريك الدعوى العمومية.

وعليه فالتحريك هو المرحلة الأولى من الإجراءات في الدعوى العمومية التي يقوم بها ممثل النيابة العامة¹.

الفرع الثالث: مباشرة الدعوى العمومية.

مباشرة الدعوى العمومية تعني رفعها إلى الجهة المختصة بغية التحقيق فيها أو من أجل المحاكمة، وهي إجراء لاحق عن النشأة والتحريك، فلا يمكن اتخاذ أي إجراء يكون الهدف منه محاكمة المتهم دون أن تقوم الجريمة أصالا ودون توجيه التهمة بناء على الأفعال المرتكبة، فكل إجراء يكون الغرض منه البث في قضية سواء بالإدانة أو البراءة يعد بمثابة إجراء ضمن المباشرة، نصت المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية على أن: "تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون".

تتطلب مباشرة الدعوى العمومية توافر عنصرين:

1. النيابة العامة هي السلطة العمومية المخولة قانونا لصلاحيته الإشراف على الدعوى العمومية.

2. المتهم وهو من تقع عليه المتابعة الجزائية، بغض النظر إذا كان فاعلا أصليا أم شريكا في الجريمة.

أما ما يميز الدعوى العمومية خضوعها لمبدأ الملائمة الذي يمكن للنيابة العامة صلاحيتان أساسيتان هما:

الأولى: سلطة تحريك الدعوى العمومية وتوجيه الاتهام تبعا للوصف الجزائي الذي تراه مناسبا مع احترام مبدأ الشرعية الجنائية التي تقتضي "وجوب وجود نصوص قانونية صادرة عن سلطة

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 170.

مختصة لضبط سياسية التجريم والجزاء والمتابعة الجزائية بغية إقرار التوازن بين الفرد والمجتمع¹.

— تفقد النيابة العامة صلاحية حفظ الملف بعد تحريكها للدعوى العمومية لأن الاختصاص انتقل من دائرة المتابعة الأولية إلى جهات الحكم بما فيها القاضي الجزائي، ولا يبقى للنيابة العامة إلا تقديم التماسها كتابيا أو شفويا أمام الجهة المختصة.

الثانية: في مباشرة الدعوى العمومية يتخذ وكيل الجمهورية موقف من ثلاث يظهر في كل واحد فيهم دور الدفاع سواء كان دفاع المتهم أو دفاع الطرف المدني، وهذه المواقف هي:

— رفع القضية أمام المحكمة المختصة.

— اتخاذ إجراءات التلبس.

— فتح تحقيق قضائي إذا تبين الوقائع تحتاج إلى بحث دقيق، فيفتح تحقيق قضائي للوقوف على الحقيقة المتعلقة بالجريمة ومرتكبها.

أجرى المشرع تعديلا على نص قانون الإجراءات الجزائية بموجب القانون رقم 24/90 المؤرخ في 18/08/1990 إذ استحدثت المادة 337 مكرر التي تعطي صلاحية تحريك الدعوى العمومية للمدعي المدني ودور النيابة يقتصر في إجراء إداري هو تسجيل القضية دون أن يتسنى لها رأيها في جدوى المتابعة، أو مدى توافر عناصر الجريمة، لكن جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة لا تدخل ضمن نص المادة 337 مكرر من ق.إ. إنما أقيمت سلطة تحريك الدعوى العمومية بيد النيابة العامة وفقا لما تراه مناسبا².

¹ سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

² خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، المرجع السابق، ص 114.

المطلب الثاني: عبء الإثبات في الدعوى العمومية

يعتبر الإثبات أهم مسألة يتعرض لها القاضي مها كانت نوعية الدعوى المطروحة أمامه، سواء كانت ذات طابع مدني أو جزائي، فإذا استطاع القاضي إتقان هذه المسألة فإنه يستطيع السيطرة على الخصومة مهما كانت معقدة¹.

وإذا كان القاضي المدني يعتمد على الأدلة التي يقدمها الأطراف باعتبارها منازعات مدنية نتيجة لتصرفات قانونية متاحة لكل طرف إحضار دليله، يكون دوره الموازنة بين الأدلة وتقديرها فإن أكبر مشكل يواجهه القاضي الجزائي يتمثل في مسألة الإثبات باعتبارها موضوع الدعوى العمومية هي جرائم عبارة عن وقائع مادية تقع بصفة عابرة، ويحاول مرتكبوها إنكارها أو إخفاءها، إلا في حالة القبض على المتهم متلبسا ووجود شهود حضورا وقائع ارتكاب الجريمة بأنفسهم².

وتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة متوقف على مدى توافر أدلة الإثبات مما يحقق رجوح كفة الإدانة، فمسألة الإثبات لها أهمية بالغة سواء أمام جهة الاتهام أو جهة الحكم، ويقصد بالإثبات هو إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق المحددة قانونا في شأن وجود واقعة محل نزاع³.

والهدف من الإثبات هو التحقق من ارتكاب الجريمة ونسبتها للمتهم، إذ عليه تتحدد العقوبة وتبرز ظروف وملابسات الجريمة، فيحكم القاضي إما بظرف مشدد أو مخفف، لكن عبئ الإثبات في المسائل الجزائية يكون على عاتق النيابة العامة بوصفها سلطة اتهام وليس على المتهم أن يثبت براءته.

أما فيما يخص كفاية الأدلة فهي مسألة متروكة للسلطة التنفيذية لقاضي الموضوع الذي يملك سلطة تقدير وتقييم ما جاءت به النيابة العامة، ومهمة الدفاع هي مناقشة الأدلة المقدمة

¹ يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988، ص 03.

² مسعود زيدة، القرائن القضائية، الجزائر، موفم للنشر والتوزيع، 2001، ص 04.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 30.

للمحكمة، لكن مع ذلك القاضي يصدر الحكم تبعا لقناعاته الخاصة وقد نصت المادة 212 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "يجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ما عدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك، وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لاقتناعه الشخصي، ولا يسوغ للقاضي أن يبني قراره إلا على الأدلة المقدمة له في معرض المرافعات والتي حصلت المناقشة فيها حضوريا أمامه".

وهناك ثلاث أنظمة للإثبات الجزائي، تختلف فيما بينها في الأسس التي يقوم عليها كل واحد منها، نذكرها في الفروع التالية:

الفرع الأول: نظام الأدلة القانونية.

هو النظام الذي يمتاز بالدور الرئيسي الذي يقوم به المشرع في عملية الإثبات، يحدد مسبقا الأدلة التي يستند إليها القاضي في حكمه، فقد يشترط دليلا معيناً أو شروطاً مضافة على الدليل الذي يحكم القاضي بناءً عليه بعقوبة معينة¹.

خصائص هذا النظام أنه لا يعرف اقتناع القاضي وإنما يقوم مقامه اقتناع المشرع المبني على افتراض صحة الأدلة، ويقنصر دور القاضي الحرص على تطبيق القانون من حيث توافر الدليل وشروطه بهدف حماية مصلحة المتهمين.

لكن هذا النظام فيه عيوب عديدة، لجعله عمل القاضي آلي محض لا يعطيه السلطة التقديرية للقضاء بعقوبة أخف من الجرم المرتكب.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 180.

الفرع الثاني: نظام الأدلة المعنوية.

المبدأ الأساسي الذي يقوم عليه هذا النظام هو افتناع القاضي وبقينه الخاص النابع من قناعته الخاصة التي يبني على أساسها أحكامه دون مراعاة لطريقة معينة يملها عليه المشرع في الوصول إلى الحقيقة، ولكن لابد على القاضي الاستعانة بكل وسائل الإثبات المشروعة وله الحرية في تقدير الأدلة المطروحة عليه، فلا يقيد المشرع بإضفاء أي قوة ثبوتية لأي دليل.

انتقد هذا النظام كون القاضي ليس له مطلق الحرية في عملية الإثبات فهذه الحرية محددة بنطاق الجريمة لكي لا تتحول عملية الاقتناع مجرد انطباعات شخصية تعبر عن أهواء ذاتية.

الفرع الثالث: نظام الإثبات المختلط.

الأساس الذي يقوم عليه هذا النظام يتمثل في التوفيق بين النظامين السابقين، فيجب على القاضي أن يحكم وفي نفس الوقت يبني قناعته الشخصية مع الأخذ بالأدلة القانونية التي يحددها المشرع سواء في حالات البراءة أو الإدانة.

بالنسبة لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة طبقاً لنص المادة 386 من قانون العقوبات فهي جنحة مؤسسة على قيام انتزاع ملك الغير عن طريق الخلسة أو التدليس، ومهمة الاتهام تنحصر في إثبات توفر هذه الأركان، وبما أن المشرع لم يضبط الأدلة التي تشكل وسائل إثبات هذه الجريمة كما فعل لجرائم أخرى فإنه جعل مجال الإثبات متروكاً للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع سواء تعلق الأمر بالنسبة لمحاضر الضبطية القضائية أو تصريحات الشهود أو إقرار المتهم أو وجود محضر معاينة يثبت وقوع الجنحة كالقيام بأعمال بناء في عقار المعتدي عليه من قبل المتهم أو عودته لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها.

والمستقر عليه قضاء أن الضحية لابد أن يثبت أنه يملك العقار بموجب العقار بموجب حكم مدني نهائي وأنه قام بإجراءات التنفيذ ضد المتهم وعاود هذا الأخير التعدي على ملكه مما يجعل جنحة التعدي على الملكية العقارية قائمة، كذلك النيابة العامة مطالبة بإثبات الأركان العامة والخاصة للجريمة، باستعمال كافة الطرق والوسائل القانونية كالاستعانة بالضبط القضائي أو عن طريق طلب افتتاحي موجه لقاضي التحقيق من أجل إثبات الركن المادي في

الجريمة وهو انتزاع عقار مملوك للغير، ثم القصد الجنائي بإثبات قيام فعل الخلسة أو التديليس إضافة على وجود نص المادة 86 من قانون العقوبات وهو الركن الشرعي لتكون الجريمة قد استوفت أركانها الأساسية، والإثبات في هذه الجريمة لا يستلزم قيام حالة التلبس أو الاستمرار في الفعل إلى حين إلقاء القبض على المتهم، بل يقتصر على إثبات فعل سلب الملكية الثابتة غير المتنازع عليها أو عودة المشتبه فيه لاحتلاله من جديد للعقار موضوع الخصومة الجزائية، وهو ما يشكل فعلا مجرما وفقا لأحكام قانون العقوبات¹.

جاء في قرار للمحكمة العليا على أنه: "إذا كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع أشاروا إلى محضر تنفيذ التحقيق فيما إذا كان الطاعن قد لوحق أثر المحضر ودون توضيح الأحكام والقرارات المشار إليها في قرارهم، فإنه كان من المتعين على هؤلاء القضاة مراعاة توفر أركان هذه الجنحة التي تتحقق إذا ثبت أن الأحكام بالطرد نفذت وحرر من أجلها يتضمن أن المحكوم عليه طرد من الأماكن أو أنه اعتبر مطرودا منها بحيث يثبت ثبوتا شرعيا أن هذه الأماكن أخرجت من يده وأصبحت ملكا للغير، وفي حالة العثور عليه بعد التنفيذ يقوم الدليل على ارتكابه الجنحة ومتى أغفل القضاة عن تحديد هذه العناصر اعتبر قرارهم غير مسبب ومنعدم الأساس القانوني، مما يستوجب معه نقض القرار المطعون فيه"².

¹ سليمان بارش، المرجع السابق، ص 50.

² قرار رقم 42266 مؤرخ في 1984/12/02، نقلا عن العربي شحط عبد القادر ونبيل صقر، الإثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليانة، الجزائر، 2006، ص 66.

خاتمة

خاتمة:

يكتسي حق الملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الأفراد والمجتمع، إلا أنه لم يكن يحظى بحماية مثالية رغم وجود ترسانة قانونية هائلة لحمايته، ولعل السبب في ذلك هو عدم استقرار المنظومة القانونية المتعلقة به نظرا للتحويلات التي مرت بها الجزائر سواء في المجال السياسي بالانتقال من مرحلة الاستعمار إلى مرحلة الاستقلال وما تركه النظام الاستعماري من آثار لا زالت باقية إلى يومنا هذا، أو في المجال الاقتصادي بالانتقال من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق.

وفي سبيل حماية وتنظيم الملكية العقارية الخاصة عمد المشرع وتماشيا مع النمط السائد إلى سن آليات وأدوات قانونية تمكن الدولة من إحكام مراقبتها لطريقة استغلال الملكية العقارية وحركة التصرفات والتغيرات القانونية التي تطرأ عليها، وكذا ضمان واستقرار المعاملات الواردة على العقار والحفاظ على الملكية العقارية وعلى مختلف الحقوق العينية المثقلة بها.

وما يجدر الإشارة إليه أن هدف حماية الملكية الخاصة هو بسط الرقابة وحماية الملكية من الانتهاكات سواء كانت من قبل الأفراد أو الهيئات الإدارية، من أجل الحفاظ على النظام العام.

إن أهم النتائج والملاحظات المستخلصة من دراستنا لموضوع الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة تتمثل فيما يلي:

- عدم توفر آليات رقابة فعالة مما جعل الإدارة لا تحترم إرادة المشرع إذ أثبت الواقع أن أراضي فلاحية منحت للخوادم لا تحتاج استصلاح أو منحت في إطار الاستثمار وحولت عن وجهتها الفلاحية أو تركت بورا دون أن تحرك الإدارة ساكنا.
- تأخر عملية المسح العام وعدم إتمامه رغم الأموال الطائلة والتقنيات المتوفرة وكذا عدم فهم المواطن لهذه العملية نتيجة نقص عمليات التوعية والإعلام إنجر عنه مشاكل متعددة.

- الآليات المدنية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة تتمثل في شكل وسائل قضائية هي دعاوى الملكية الثلاث دعوى الاستحقاق ودعوى مع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.
- الحماية المدنية هي الحماية الأصلية للملكية العقارية الخاصة، باعتبار أن مالك العقار لا بد أن يثبت ملكيته بموجب حكم مدني نهائي للاحتجاج به في مواجهة أي اعتداء للقارة، وعلّة ذلك طبيعة الملكية تجعل النزاع مدني.
- الآليات الجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية قصرها المشرع في وسيلة وحيدة هي الدعوى العمومية، ففي حالة المساس الخطير بالملكية العقارية، فإن الحماية الجزائية تقوم بدور الرادع بتوقيع العقوبات الجزائية على المعتدي لكن بشرط إثبات وجود حكم مدني نهائي بطرد الشاغل من العقار، واستكمال ضده كل إجراءات التنفيذ، وقيام المعتدي بالصورة مرة أخرى إليه، وإذا تخلفت هذه الشروط رفضت دعواه، مما يتبين أن الحماية الجزائية هي حماية مكملّة للحماية المدنية باعتبارها تمثل الجانب الردعي الموقع على المعتدي أو وسيلة لتقرير حق الملكية العقارية الخاصة.

بعد هذه الدراسة التي أجريناها توصلنا إلى بعض الاقتراحات بحل مشكلة الملكية العقارية الخاصة التي تعد من أصعب الموضوعات وأكثرها تتبعا بما يلي:

- على الإدارة ممارسة صلاحياتها في التدخل لضمان حماية الملكية العقارية والمحافظة على الأراضي الفلاحية وعدم السماح بالبناء عليها، أو تركها بورا، وعدم البناء فوق الأراضي العمرانية إلا في إطار ما تضمنته أدوات التعمير المنصوص عليها تهديم البنايات الفوضوية في آجال سريعة لتقادي فرض سياسة الأمر الواقع وتنفيذ قرارات الهدم.
- تعميم عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد آجال سريعة لانتهاء منها وهذا من أجل تعزيز عملية شهرها وتحسيس المواطن وتوعيته حول هذه العملية.

- تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات، وذلك بإدخال حالات أخرى تدخل ضمن دائرة تجريم الاعتداء الواقع على الملكية العقارية الخاصة حتى لانحصارها في جريمة واحدة وذلك الفراغ التشريعي، ووضع حد ردي للمعتدين على حق الملكية من خلال أفعال أخرى تمسه إلا أنها غير مجرمة وبذلك ينتفي الوصف الإجرامي عن الفعل وينعدم الركن الشرعي للجريمة.
- لإيجاد حلول ناجعة لمشاكل المادة العقارية لابد من إنشاء محاكم عقارية متخصصة مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها نظرا لصعوبتها وتشعبها.
- تشجيع الباحثين لوضع مؤلفات متخصصة في مجال الملكية العقارية تكون مرجع أساسي للدارسين والقضاة يسترشدون بها في دراساتهم بتعمق نظرا لقلّة وجود بحوث متخصصة في القانون العقاري.

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

أ. الدساتير:

مرسوم رئاسي رقم 18/89 مؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 جريدة رسمية عدد 9.

مرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 جريدة رسمية عدد 76.

ب. النصوص التشريعية:

1. الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 10.
2. الأمر 87/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 78.
3. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 92.
4. القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 1990 المتضمن التوجيه الفلاحي جريدة رسمية عدد 46.
5. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 49.
6. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 52.

7. القانون 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 جريدة رسمية عدد 32.
8. القانون 10/05 المؤرخ في 20 جويلية 2005 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 44.
9. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق لملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري جريدة رسمية عدد 15.
10. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44.
11. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام جريدة رسمية عدد 30.
12. المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21.
13. المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/88 جريدة رسمية عدد 06.
14. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية عدد 07.
15. المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها جريدة رسمية عدد 26.

16. المرسوم التنفيذي رقم 255/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 34.
17. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية عدد 32.
18. المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية جريدة رسمية عدد 84.
19. المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 جريدة رسمية عدد 01.
20. المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة جريدة رسمية عدد 06.

ثانيا: المراجع

(1) الكتب:

1. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 1996.
2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2006.
3. حسين طاهري، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية، ط 1، دار الريحانة للتوزيع والنشر، الجزائر، 2002.

4. خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط3، دار هومة للطباعة والنشر، والتوزيع الجزائر، 2008.
5. دردوس مكّي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، الجزء الأول، د ط، قسنطينة، د س ن.
6. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2006.
7. سليمان بارش، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
8. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 1004.
9. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2006.
10. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، ط 3، لبنان، بيروت، منشورات الكلية الحقوقية، 2000.
11. عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
12. عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية بوضع اليد على العقار، د ط، منشأة المعارف، مصر، 1992.
13. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر، مصر، 2005.
14. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004.

15. عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004.

16. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2014.

17. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للنشر، 2004.

18. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، د ط، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.

19. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011.

20. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2010.

21. مولاي ملياني بغداداي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1987.

22. يحي بكوش، أدلة في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، ط2، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1988.

(2) الرسائل والمذكرات الجامعية:

1. بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر، بانه، 2009-2010.

2. تونسلي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007.

3. حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2011.

4. رشيد بومعزة، الشكلية الرسمية في العقود المدنية، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2005/2004.

5. سليمة جدى، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معتمد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 1998-1999.

(3) المقالات:

1. خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، دورية متخصصة، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون، الجزائر، العدد الرابع، نوفمبر 2011.

2. عبد الرزاق بو القمح، الحكومة تهدد بتأميم مليون هكتار من أراضي الخواص الغير مستصلحة، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234 (2008/02/26).

3. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2008.

4. عمر بن سعيد، عين الإثبات، مجلة المحاماة، العدد الأول، منظمة المحامين ناحية باتنة، دار الهدى للطباعة، عين مليلة، الجزائر، 2005.

5. عمر حمدي باشا، عقد الشهرة، مجلة الموثق، دورية صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الرابع، نوفمبر ديسمبر، 2001.

6. ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، محاضرات أقيمت على طلبه القضاة، الدفعة 16، جوان، 2007.

7. مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، 2001.

8. مجلة الاجتهاد القضائي، للغرفة العقارية، الجزء الثاني، المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004.

الفهرس

الصفحة	الموضوع:
4-1	مقدمة
5	الفصل الأول: الحماية المدنية و الإدارية للملكية العقارية الخاصة.
6	المبحث الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة
6	المطلب الأول: سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة.
7	الفرع 1: العقد العرفي
8	الفرع 2: العقد التوثيقي
8	أولاً: العقد الرسمي
9	ثانياً: العقد الإحتقالي
10	ثالثاً: العقود التصريحية
11	الفرع 3: الأحكام القضائية
12	أولاً: حكم تثبيت صحة العقد العرفي
12	ثانياً: حكم رسو المزاد
12	ثالثاً: الحكم المتعلق بقسمة المال الشائع
12	المطلب الثاني: دعاوى حماية الملكية العقارية الخاصة
13	الفرع 1 : دعوى الإستحقاق
14	أولاً: أطراف دعوى الإستحقاق
15	ثانياً: إجراءات دعوى الإستحقاق
17	ثالثاً: الحكم في دعوى الإستحقاق
19	الفرع 2: دعوى منع التعرض للملكية
19	أولاً: أطراف دعوى منع التعرض للملكية
22	ثانياً: إجراءات دعوى منع التعرض للملكية
23	ثالثاً: الحكم الصادر في دعوى منع التعرض
23	الفرع 3: دعوى وقف الأعمال الجديدة

23	أولاً: شروط قيام دعوى وقف الأعمال الجديدة
25	ثانياً: إجراءات قيام دعوى وقف الأعمال الجديدة
26	ثالثاً: الحكم في دعوى وقف الأعمال الجديدة
27	المبحث الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة
27	المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار الحضري
28	الفرع الأول: أدوات الرقابة المفروضة على استغلال الأراضي العمرانية
28	أولاً: أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية
31	ثانياً: تنظيم الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي العمرانية
36	الفرع الثاني: الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معارضة المخالفات
37	أولاً: المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية
38	ثانياً: شرطة ضبط التعمير
40	ثالثاً: جهاز شرطة التعمير
41	المطلب الثاني: الحماية الإدارية للعقار الفلاحي
41	الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات
41	أولاً: منع تحويل الأراضي الفلاحية و البناء و تغيير وجهتها الفلاحية
42	ثانياً: أدوات تدخل الإدارة في المحافظة على الطابع الفلاحي
45	الفرع الثاني: إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية
45	أولاً: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية
46	ثانياً: إلزام المالك الجديد باستغلال الأراضي الفلاحية
48	الفصل الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة
49	المبحث الأول: الوسائل المقررة لحماية العقارات الخاصة
50	المطلب الأول: الإقرار بالمسؤولية الجزائية في حالة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
50	الفرع الأول: العناصر المكونة للجريمة
51	أولاً: انتزاع عقار مملوك الغير

52	ثانيا: ارتكاب الفعل خلسة أو عن طريق التدليس
55	ثالثا: القصد الجنائي
55	الفرع الثاني: العقوبة المقررة في حالة ارتكاب هذا الجرم وظروف التشديد
55	أولا: العقوبة المقررة في حالة اقرار هذا الجرم
56	ثانيا: ظروف التشديد
56	المطلب الثاني: صور أخرى للاعتداء على العقارات الخاصة
57	الفرع الأول: جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن
57	أولا: العناصر المكونة للجريمة
59	ثانيا: العقوبة المقررة في حالة اقرار هذا الجرم
59	الفرع الثاني: الجرائم الماسة بحرمة الأماكن السكنية
59	أولا: جريمة انتهاك حرمة مسكن
62	ثانيا: جريمة إساءة استعمال السلطة ضد الأفراد
64	ثالثا: العقوبة
65	الفرع الثالث: جريمة تحطيم ملك الغير
65	أولا: العناصر المكونة للجريمة
66	ثانيا: العقوبة
67	ثالثا: ظروف التشديد
68	المبحث الثاني: دور الدعوى العمومية في حماية الملكية العقارية الخاصة
68	المطلب الأول: مراحل الدعوى العمومية
69	الفرع الأول: نشوء الدعوى العمومية
70	الفرع الثاني: تحريك الجوى العمومية
71	الفرع الثالث: مباشرة الدعوى العمومية
73	المطلب الثاني: عبئ الإثبات في الدعوى العمومية
74	الفرع الاول: نظام الأدلة القانونية

75	الفرع الثاني: نظام الأدلة المعنوية
75	الفرع الثالث: نظام الإثبات المختلط
77	خاتمة
80	قائمة المراجع