الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون – تيارت-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

فريق ميدان التكوين :

إذن بالإيـــــــداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ: .....بامة فاطمة.....

المشرف على المذكرة الموسومة بـ :.....حيازة المنقول الوارد على العقار والحقوق العينية العقارية - دراسة مقارنة -

من إعداد الطالب (01) : .....قشيش عبد القادر.....

الطالب (02): .....ماموني طاهر.....

تخصص : .....

امنح الإذن للطلبة بإيداع المذكرة على الأرضية الرقمية لاستكمال إجراءات المناقشة .

الأستاذ المشرف

28/05/

جامعة ابن خلدون – تيارت –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة الحقوق

تخصص : قانون عقاري

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية دراسة مقارنة

من إعداد الطالبين :

❖ قشيش عبد القادر

❖ ماموني طاهر

إشراف الأستاذ(ة) :

باهة فاطمة

لجنة المناقشة :

الاعضاء	الرتبة	الصفة
حمر العين عبد القادر	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
باهة فاطمة	أستاذ محاضر– أ –	مشرفا ومقررا
قديري محمد توفيق	أستاذ محاضر – أ –	عضوا مناقشا
ثابت دنيا	أستاذ محاضر – ب –	عضوا مدعوا

السنة الجامعية: 2024/2023 م

بسم الله الرحمن الرحيم

الإهـــــداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة و السلام على أشرف الأنبياء المرسلين

أهدي هذا العمل إلى :

و إلى كل عائلتي الكريمة

فلقد كانوا بمثابة السند في سبيل استكمال هذا البحث .

إلى أساتذتي في كلية العلوم الحقوق و العلوم السياسية

ولا ينبغي أن أنسى أستاذتي الفاضلة " باهة فاطمة " .

أُهدي لكم مذكرة تخرُّجي :

" جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية دراسة مقارنة "

داعيًا المولى – عزَّ وجلَّ – أن يُطيل في أعماركم ، ويرزقكم بالخيرات.

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمَّد

وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين ، وبعد .

فإني أشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لي إنجاز هذا العمل بفضله ، فله الحمد

أولاً و آخرًا .

ثم أشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لي يدَ المساعدة ، خلال هذه الفترة ، وفي

مقدمتهم أستاذتي المشرفة فضيلة الأستاذة " باهة فاطمة " .

و إلى لجنة المناقشة الذين تفضلوا بمناقشة مذكرتي .

داعيًا المولى – عزَّ وجلَّ – أن يُطيل في أعماركم ، ويرزقكم بالخيرات.

قـــائـمـة

المختصرات

قـــــائـــــــمـــــــــة أهم المختصرات :

- ج . ر. ج . ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د . س . ن : دون سنة نشر.
- ص ص : صفحة من...إلى....
- ع : عدد
- ص : صفحة.
- ط : طبعة.

P : page.

éd. : édition.

مـــــــقـــدمـــــــة

إن التزوير ظاهرة اجتماعية في حد ذاتها مرتبطة بتواجد الإنسان والمجتمع وبتطورهما، بحيث شغلت الفلاسفة وعلماء الاجتماع وفقهاء القانون الجنائي على حد سواء وعلى مر العصور، فأولو دراستها متزايدا لاستخلاص القوانين والنظم التي تحقق العدالة وتنشر الأمن والاطمئنان.

لهذا تعد جريمة التزوير من الجرائم التي تثير اهتمام القانون والمجتمع، حيث تشكل خرقاً خطيراً للثقة والنظام الاجتماعي. تعريف التزوير يتضمن تقديم معلومات مزيفة أو مضللة بغرض الاحتيال أو الاستفادة الغير مشروعة، سواء كان ذلك في الوثائق الرسمية، أو العقود، أو الوسائل المالية، وتشمل أمثلة على جرائم التزوير تزوير التوقيعات، حيث يقوم الفاعل بتقليد توقيع شخص آخر دون إذنه للحصول على فوائد مالية أو قانونية. كما تشمل أيضاً تزوير الوثائق الرسمية مثل الجوازات والشهادات والعقود بهدف الحصول على خدمات أو امتيازات غير مستحقة، بحيث يمكن أن تكون عواقب جريمة التزوير جسيمة، حيث إنها تؤثر على الثقة في النظام القانوني والاقتصادي. فالأضرار الناجمة عن هذه الجريمة قد تتسبب في خسائر مالية للأفراد والمؤسسات، بالإضافة إلى إحداث فوضى وعدم استقرار في المجتمع.

تعتبر جريمة التزوير تحت تأثير التكنولوجيا المتقدمة والتطورات في طرق التواصل، حيث يمكن للمتسللين استخدام أدوات وبرمجيات متطورة لتزوير الوثائق بشكل يصعب كشفه. ولذا، يجب على السلطات القانونية والمؤسسات الحكومية والمالية أن تكثف جهودها في مكافحة هذه الجريمة وتبني إجراءات أمنية وقانونية فعالة للحد من انتشارها والحد من تأثيراتها السلبية.

و منه فإن موضوع دراستنا يشمل جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية التي تعتبر من الجرائم ذات الأهمية الكبيرة في القانون المدني والجنائي. تتعلق هذه الجريمة بتزييف الوثائق الرسمية أو الخاصة المتعلقة بالملكية العقارية، سواء كان ذلك من خلال

تغيير مضمون العقد أو تزوير توقيعات الأطراف أو استخدام وثائق مزورة، وتتسبب جريمة التزوير في العقود العقارية في تشويه صورة النظام القانوني وتعويق عمليات التصرف في العقارات بشكل قانوني ومشروع، مما يؤدي إلى مشاكل قانونية ومالية خطيرة للأفراد والمؤسسات بحيث تشمل العقود الواردة على الملكية العقارية عدة أنواع، مثل عقود بيع العقارات، وعقود الإيجار، وعقود الرهن العقاري، وغيرها من العقود ذات الصلة بالعقارات، وتتنوع طرق التزوير في هذه العقود، فقد يتم تزوير التوقيعات، أو تغيير شروط العقد، أو إنشاء وثائق وهمية من الأساس.

ومنه فإن القانون يتعامل مع جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية بشدة، حيث تُعاقب هذه الجريمة بعقوبات قانونية صارمة تتضمن السجن والغرامات المالية الكبيرة، بالإضافة إلى إلغاء العقود المزورة وتعويض الأطراف المتضررة وعليه يجب على الأفراد والمؤسسات أخذ الحيطة والحذر عند التعامل مع الوثائق العقارية والتأكد من صحتها وشرعيتها، والتعامل مع مكاتب السجل العقاري المعتمدة والجهات الحكومية ذات الصلة لتفادي التورط في جرائم التزوير وتبعاتها القانونية الخطيرة.

أهمية الدراسة

إن أهمية موضوع جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تنبع أساسا من ما يلي:

أ – الأهمية العلمية :

تظهر الأهمية العلمية لموضوع الدراسة في مدى تطبيق النصوص والإجراءات القانونية المتعلقة بجريمة التزوير عامة ، وهذا ما يجعل البحث في موضوع جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية خاصة مسألة تقع في مساحة ينتهي عند أطرافها الكثير من فروع القانون، لاسيما فروع القانون الجنائي.

ب الأهمية العملية:

تكمن الأهمية العملية لهذا الموضوع في كونه يتناول بالدراسة جرائم الحديثة، وهي جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية .

أسباب اختيار الدراسة

نميز في هذا الشأن بين أسباب ذاتية وأخرى موضوعية كما يلي:

أ – الأسباب ذاتية

إن سبب اختيارنا للموضوع يكمن أساسا في:

- الميول الى دراسة جريمة التزوير في المحررات الرسمية بصفة مفصلة.
- الرغبة في الإحاطة والإلمام بموضوع جريمة التزوير في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.
- الرغبة في دراسة موضوع في غاية الأهمية كونه من المواضيع الهامة في المادة الجنائية.
- اتصال الموضوع بمجال التخصص.

الأسباب موضوعية

أما عن الأسباب الموضوعية التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع تكمن في معرفة الوجهة الموضوعية، والوقوف على كل الإشكالات المطروحة في هذا الشأن خاصة وأن هذه الجريمة تستند الى جملة من الأركان، وكذا البحث في الجوانب القانونية الإجرائية المتصلة بهذه الجريمة.

أهداف الدراسة

يكمن السعي من وراء هذه الدراسة في محاولة الوصول الى عدة أهداف أهمها:

- ابراز الإطار الإجرائي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.
- التفصيل في أركان جريمة التزوير.

- الإلمام بالجوانب القانونية والأحكام المحيطة بجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.
- محاولة تحيين موضوع البحث على إثر النصوص القانونية الجديدة.

صعوبات الدراسة :

- قلة المراجع
- ضيق الوقت

الاشكالية :

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نطرح الاشكالية التالية :

كيف عالج التشريع الجزائري جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية ؟

اضافة الى الإشكالية الرئيسية، تعين علينا طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- فيما تتمثل أركان جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية ؟
- ماهي العقوبات المقررة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية لدى المشرع الجزائري الفرنسي المصري ؟
- فيما تتمثل الإجراءات القضائية المتبعة عند قيام بالجريمة ؟

المنهج المتبع في الدراسة

ولأن موضوع الدراسة هو الذي يحدد طبيعة المنهج المتبع ألا وهو المنهج الوصفي المقارن ، فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي نظرا لأن الموضوع له جانب فقهي مما يفرض سرد بعض المعلومات والمعطيات الضرورية خاصة ما تعلق بماهية جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية ، والمنهج المقارن، كون الموضوع يعتمد بصفة أساسية على عدد كبير من النصوص القانونية، ما يقتضي قراءتها ،وتفسيرها قصد تحليلها والخوض في التفاصيل والجزئيات المتعلقة بالعقوبات المقررة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.

تقسيم الدراسة

و من أجل التعمق الجيد في هذه الدراسة ارتأينا تقسيم الموضوع الدراسة إلى فصلين :

حيث خصصنا **الفصل الأول** بعنوان الإطار المفاهيمي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية ، و الذي أدرجنا فيه مبحثين ،إذ تطرقنا في المبحث الأول مفهوم جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية، أما المبحث الثاني فتناولنا آليات جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية .

أما في **الفصل الثاني** بعنوان الإطار الإجرائي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية وقسمناه هو أيضا مبحثين ، حيث تناولنا في المبحث الأول تطرقنا إلى إجراءات المتابعة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية ، وفي المبحث الثاني الآثار المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

تمهيد

لم يعرف المشرع الجزائري جريمة التزوير في المحررات الرسمية مثل باقي التشريعات المقارنة ، ولكن فقهاء القانون الجنائي عرف التزوير في المحررات على انه : " عبارة عن تغيير للحقيقة بقصد الغش في المحررات الرسمية بطريقة بينها القانون يؤدي إلى الحاق الضرر "[1].

وقد نص المشرع على جريمة التزوير في المحررات في القسم الثالث والخامس من الفصل السابع من الكتاب الثالث من الجزء الثاني من قانون العقوبات الجزائري .

حيث تقضي هذه الجريمة المنصوص عليها والمعاقب عليها بالمواد 214 إلى 218 من قانون العقوبات و من 222 إلى 229 من قانون العقوبات .

وقد قسمها المشرع إلى اربعة مجموعات اساسية وهي :

-تزوير النقود من المواد 197 إلى 204 من قانون العقوبات .

- تقليد الاختام والدماغات والطوابع من 205 إلى 213 من قانون العقوبات .

- التزوير في المحررات من 214 إلى 229 من قانون العقوبات.

- شهادة الزور وما يشابهها من 232 إلى 241 من قانون العقوبات .

وما يجمع هذه الجرائم هو تغيير الحقيقة ، وأن مجرد تغيير الحقيقة كاف لقيام الجريمة .

أما موضوع بحثنا فخصصناه لجريمة التزوير في المحررات الرسمية ، وهي جرائم تنتمي إلى فئة الجرائم المخلة بالثقة العامة .

وسنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين هما :

- **المبحث الأول : مفهوم جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية**
- **المبحث الثاني : آليات جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية**

1 محمد صبحي نجم : شرح قانون العقوبات الجزائري ، ط 6 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص 03.

المبحث الأول : مفهوم جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية هو عملية تتضمن تعديل أو تحريف الوثائق الرسمية المتعلقة بالعقارات بطريقة غير قانونية، مما يشمل على سبيل المثال لا الحصر تغيير الأسماء، أو الأرقام، أو التواريخ بهدف الاستفادة من فوائد غير مشروعة. يعد التزوير في العقود العقارية جريمة جدية قد تتسبب في عواقب قانونية خطيرة، مثل فقدان الملكية الشرعية للعقار، وفرض غرامات مالية، ومواجهة المساءلة الجنائية بما في ذلك السجن. من الضروري دائماً التحقق من صحة الوثائق العقارية والتأكد من صحتها قبل القيام بأي عمليات شراء أو بيع عقارات[1].

التلاعب في العقود الواردة في سجلات الملكية العقارية يشير إلى تغييرات غير مشروعة أو مزورة في الوثائق الرسمية المتعلقة بالعقارات، مثل عقود البيع أو الإيجار أو الوصايا وغيرها. يتضمن التلاعب تعديل المعلومات الحيوية في العقد مثل الأسماء، أو الأرقام، أو التواريخ بطريقة تهدف إلى تحقيق مكاسب غير مشروعة. يُعتبر التلاعب في العقود العقارية جريمة جدية قد تؤدي إلى عواقب قانونية خطيرة، مثل فقدان الملكية الشرعية للعقار، وفرض غرامات مالية، والمساءلة الجنائية التي تشمل السجن. ينبغي دائمًا التأكد من صحة الوثائق العقارية والتحقق من صحتها قبل الشروع في أي عمليات شراء أو بيع عقارات[2].

جريمة التزوير هي عملية تتضمن تزوير أو تحريف وثيقة أو مستند أو توثيق لغرض الخداع أو الاحتيال. يشمل ذلك تغيير المعلومات الصحيحة في وثيقة ما أو إضافة معلومات غير صحيحة بهدف الإيهام بأنها حقيقية. يُعتبر التزوير جريمة جدية تستهدف نظام الثقة

1 احمد محمد محمود علي خلف ، الحماية الجنائية: قانون العصري الفرنسي بالشريعة الاسلامية ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2005 ، ص 114

2 خالد ممنوح ابراهيم ، التحقيق القضائي ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، 2008 ، ص 18

والمصداقية في المجتمع، وقد تكون لها عواقب قانونية خطيرة بما في ذلك الغرامات المالية والسجن[1].

تتنوع أشكال جريمة التزوير بين تزوير الوثائق الرسمية مثل الشهادات والعقود والشيكات، وتزوير العملات والطوابع البريدية، وتزوير المعلومات الرقمية مثل البطاقات الائتمانية والوثائق الإلكترونية. تُعد جريمة التزوير انتهاكًا للقانون يتم معاقبته بشدة لحماية النظام القانوني والاقتصادي والاجتماعي[2].

المطلب الأول : تعريف جريمة التزوير

التزوير هو عملية تغيير أو تحريف معلومات أو وثائق بشكل غير شرعي بهدف الاحتيال أو الخداع. يمكن أن تشمل هذه العملية مجموعة متنوعة من السياقات[3]، بما في ذلك الوثائق الرسمية مثل العقود والشواهد والشهادات الطبية، وكذلك الأعمال الفنية والمنتجات التجارية. في الوثائق الرسمية، قد يتم تغيير التواريخ أو التوقيعات أو المعلومات الأساسية الأخرى بهدف تحقيق فوائد غير مشروعة، مثل التلاعب بالأسعار أو الحصول على مكاسب مالية غير مشروعة.

فيما يتعلق بالأعمال الفنية، قد يشمل التزوير إنتاج نسخة مزيفة من عمل فني معروف بهدف بيعها كأصلية، مما يضر بقيمة العمل الأصلي ويخدع المشترين و منه تسبب عمليات التزوير في خلق بيئة من الشك وعدم الثقة، وتعطيل العمليات القانونية والتجارية الشرعية. وبما أن التزوير يعتبر جريمة في معظم القوانين، فإن المتورطين فيه يتعرضون لعقوبات قانونية تتراوح بين الغرامات المالية والسجن[4].

1 الشلقاني احمد شوفي ، مبادئ الاجراءات الجزائية في التشريع الجزائري ، ج 1 ، ط 4 ، الجزائر ، 2005 ، ص 158

2- عبد العزيز سعد، جرائم التزوير وخيانة الأمانة واستعمال المزور، طبعة 4، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 14

3 أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، بيرتي ، الجزائر ، 2013 ، ص 19

4 الشلقاني احمد شوفي ، مبادئ الاجراءات الجزائية في التشريع الجزائري ، ج 1 ، ط 4 ، الجزائر ، 2005 ، ص 158

الفرع الأول : جريمة التزوير لغة

تعريف التزوير في اللغة :كلمة التزوير مشتقة من كلمة زوّر، والزور يعني الكذب والباطل، كأن نقول ازور عن الشيء أي عدل عنه ، و زوّر الشيء يعني حسنّه وقومّه, و ساعده على تزوير البيانات : أي تَزْيِيفُهَا، تلفِيقها، الإتيان ببيانات غيْرِ أَصْلِية[1].

أما تعريف التزوير اصطلاحاً: يعرف بأنه تغيير الحقيقة في محرر ما أو في سند ووثيقة، بسوء نية وبقصد الغش، وذلك بإحدى الطرق المادية أو المعنوية التي بينها القانون، والتي من شأنها إحداث ضرر، سواء بالمصلحة العامة أو بمصلحة شخص ما.

و يعرف أيضاً بانه وسيلة يستعملها شخص ما لكي يغش بها شخصًا آخر، أما التزوير في الفقه الجنائي فهو تغيير الحقيقة بقصد الغش في سند أو وثيقة أو أي محرر آخر بإحدى الطرق المادية أو المعنوية التي يبينها القانون، حيث يحدث تغييرًا من شأنه إحداث ضرر بالمصلحة العامة أو مصلحة شخص من الأشخاص[2].

يقصد بالتزوير من الناحية اللغوية بأنه (التزيين أو التحسين ، وزورت الشيء أي حسنته ... وقومته وقد يقصد به تهيئة الكلام وتقديره) ، وهو فعل الكذب والباطل ، ومنه ما يأخذ معنى تغيير الحقيقة بمعنى زور الكلام كذب فيه وزخرفه وموهه ، وزور توقيع المدير أي قلده وزيفه للانتفاع، ومنه تشبيهه بغير أصله بالتهيئة والتحسين للإيهام وعرف كذلك (بأنه تزيين الكذب) التزوير أصله من زور، يزور ، تزويراً، فهو مزور وقد ذكر التزوير بمعنى التمويه و الانحراف في الكتاب الحكيم في قوله تعالى (تَّزَاوَرُ عَن كَهْفِهِمْ...[3]) وهو بهذا المعنى أوسع بكثير من المعنى القانوني كون الكذب غير مجرم إلا في بعض صوره، فهو

1 كتو محمد الشريف ، قانون و الممارسات التجارية ، وفقا للأمر 3/03 ، و القانون 02/04 ، منشورات أمين، الجزائر، 2010 ، ص 145

2 سعد عبد العزيز ، جرائم التزوير و خيانة الأمانة و استعمال المزور ، ط 7 ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر، 2007 ، ص ص 44 ، 45

3 سورة الكهف الآية 17 .

أوسع من الناحية اللغوية اما في اللغة الانكليزية فاستخدم مصطلح (fraud) للدلالة على معنى الغش والاحتيال.

الفرع الثاني : جريمة التزوير فقهيا

أما من الناحية الفقهية فقد تناولت بعض التشريعات تعريف جريمة التزوير[1] من خلال النص عليه في قوانينها العقابية، فجريمة التزوير في التشريع الجزائري تعتبر من الجرائم التي تتعلق بالتلاعب غير القانوني في المستندات أو الوثائق الرسمية أو الخاصة بهدف الاحتيال أو التضليل. يتم تعريف جريمة التزوير في القانون الجزائري بموجب المادة (التي يمكن أن تكون مثلاً المادة 354 من قانون العقوبات)، حيث يُعتبر التزوير إنتاج أو تغيير أو تحريف أو استعمال مستند أو وثيقة بطريقة غير قانونية وذلك بهدف الاحتيال أو التضليل[2] .

عمومًا، يتضمن التزوير عدة أشكال مثل تزوير التواقيع، أو تزوير المستندات الرسمية مثل الوثائق القانونية، والعقود، والشواهد، والشهادات، وغيرها. يعتبر جرماً خطيراً بما يمكن أن يسببه من تأثيرات سلبية على النظام القانوني والاقتصادي والاجتماعي.

تتضمن عقوبات جريمة التزوير في التشريع الجزائري عادةً عقوبات مالية وجزائية، قد تصل إلى السجن لفترات محددة بناءً على خطورة الجريمة ومدى الضرر الذي تسبب فيه. يُحظر التلاعب بالمستندات والوثائق الرسمية بصورة قاطعة وتُعد جريمة التزوير من الجرائم التي يتعامل معها القانون بحزم[3].

و فقد عرفه قانون العقوبات الفرنسي بأنه (كل تغيير تدليسي للحقيقة يكون من طبيعته أن يسبب ضرراً ، ويتم بأي وسيله كانت في محرر أو سند للتعبير عن الرأي ، والذي يكون أو من الممكن أن يكون له الأثر في إنشاء دليل لإثبات حق أو فعل يكون له نتائج قانونية).

---

1 عبد الرحمان إبراهيم الحوطي ، نطاق تجريم الشهادات و التقارير الطبية في القانون المصري ، دكتوراه ، تخصص القانون العام، جامعة الشرق ، مصر ، ص 19

2 ابن المنظور ، فهارس لسان العرب ، د.ط ، دار المعارف ، مصر ، سنة 1999 ، ص 20

3 فضيل نادية ، القانون التجاري الجزائري (الاعمال التجارية ، التاجر)، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2004 ، ص 17

وتضمن قانون العقوبات المصري رقم (58)[1] لسنة 1937 المعدل التزوير من خلال تعريفه بأنه (تغيير الحقيقة في الكتابة أو ما يماثل الكتابة من العلامات والرموز والأختام والإمضاءات)[2].

أما في العراق فقد تضمن قانون العقوبات رقم (111)3 لسنه 1969 المعدل ، تعريفاً للتزوير فنص على أن (التزوير هو تغيير الحقيقة بقصد الغش في سند أو وثيقة أو أي محرر أخر بإحدى الطرق المادية والمعنوية التي يبينها القانون ، تغييراً من شانه أحداث ضرر بالمصلحة العامة أو بشخص من الأشخاص.).

واما من جانب الفقه فوردت مجموعة من التعريفات ومنها ما جاء به الفقيه الفرنسي كارسون حين عرفه بأنه (أي تغيير للحقيقة في محرر بإحدى الطرق التي نص عليها القانون من شأنه أن يسبب ضرر بطريق الغش).

والتعريف الذي جاء به جارو حين عرف التزوير بانه (تغيير الحقيقة فيما أعد المحرر لإثباته يؤدي إلى إحداث ضرر ، وبشرط توفر نية الغش) ، وتناول الفقه المصري تعريف جريمة التزوير من خلال ما جاء في عدد من المؤلفات ، فقد عرفت جريمة التزوير بأنها (إظهار الكذب بمظهر الحقيقة غشاً للغير)[4].

كما وعرف التزوير بأنه كل(تغييراً للحقيقة بقصد الغش بإحدى الطرق التي عينها القانون تغييراً من شانه إحداث ضرر) ، وقد اجتهد رجال الفقه في العراق لوضع تعريف لجريمة التزوير وحرصوا على إظهار العناصر الأساسية ، فتعددت المضامين التي تم إبرازها فمنها ما تضمن التركيز على المحتوى الكاذب للمحرر ، حيث عرف التزوير بأنه (تغيير حقيقة محرر بإحدى الطرق التي حددها القانون تغييرا من شانه أحداث ضرر).

---

1 قانون العقوبات المصري رقم 58

2 محرز احمد ، القانون التجاري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر ، 1990 ، ص 02

3 قانون العقوبات العراقي رقم 111المعدل .

4 وليد كحول ، جريمة التزوير العلامات في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، سبتمبر 2014 ، ص ص 480 481

كما حرص البعض الأخر على إبراز عنصر الغش في المحررات التي تكون معدة للإثبات عن طريق تعريف التزوير بأنه (كل تغيير للحقيقة بقصد الغش في محرر تغييراً واقعاً على شيء مما اعد هذا المحرر لإثباته ومن شانه أن يسبب ضرراً) ، بينما حرص البعض الأخر على تعريفه بأنه (كل تغيير الحقيقة بقصد الغش بإحدى الطرق التي بينها القانون في محرر محمي قانوناً[1]).

جريمة التزوير تنطوي على تزوير أو تحريف وثيقة أو مستند أو توثيق بهدف الخداع أو الاحتيال. يُعتبر هذا الفعل جريمة جدية تهدف إلى تغيير المعلومات الصحيحة في الوثائق للإيهام بأنها حقيقية، مما يهدد بنظام الثقة والمصداقية في المجتمع. يشمل ذلك تزوير الوثائق الرسمية مثل الشهادات والعقود والشيكات، فضلاً عن تزوير العملات والطوابع البريدية[2]، وتحريف المعلومات الرقمية كالبطاقات الائتمانية والوثائق الإلكترونية. تعتبر جريمة التزوير انتهاكًا للقانون، وتعاقب عليها عادة بعقوبات قانونية شديدة تشمل الغرامات المالية والسجن، وذلك لحماية النظام القانوني والاقتصادي والاجتماعي من الأضرار التي يمكن أن تتسبب فيها هذه الأفعال.

ويلاحظ بأن التعريف الأخير قد ركز على وجوب اشتراط وقوع التزوير بالطرق المحددة قانوناً ، من خلال تحليل التعاريف السابقة نرى أن لكل تعريف جانب قد تم الارتكاز عليه ، وبدورنا نذهب إلى أن الاكتفاء بالتركيز على فكرة جزئية لجريمة التزوير هو أمر منتقد كون جريمة التزوير من الجرائم المهمة والتي لها أثار خطيرة وبما أن التعريف لا يقل خطورة عن التشريع كونه يصبح قاعدة قانونية راسخة في ذهن المشرع عند تشريعه ، وكان من الأجدى على الفقه أن لا يتم تعريف التزوير على انه الواقع بإحدى الطرق المنصوص عليها[3] بالقانون على اعتبار أن هناك طرق حديثة لم يتنبه إليها المشرع أو لم تجد موجودة إثناء التشريع

1 المبيضين على محمد، الصلح الجنائي و أثره في الدعوى العامة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن ، د.س.ن ، ص 100

2 المبيضين على محمد، المرجع السابق ، ص 100

3 مصطفى يوسف ، الإدانة و البراءة في تزوير المحررات ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2009 ، ص09

وبالتالي فتعريفه بهذا الشكل يؤدي إلى انطباق المعنى الفقهي والقانوني وينفي دور الفقه في معالجة النقص التشريعي ، ولذلك أرى أن جريمة التزوير يمكن تعريفها بأنها (تغيير الحقيقة بقصد الغش بمحرر ذا صفة قانونية معد للإثبات سواء كان مادياً أو الكترونياً المادية والمعنوية والالكترونية مما يرتب ضرراً واقعاً أو محتملاً).

المطلب الثاني : أركان جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

تشكل جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية اعتداءً خطيراً على النظام العام والاقتصاد، تهدف إلى المساس بحق الملكية، أحد أهم الحقوق الأساسية للأفراد. وتتميز هذه الجريمة بأركان محددة، تواجدها ضروري لتحقق المسؤولية الجنائية لمرتكبها1.

الفرع الأول : الركن المادي لجريمة التزوير

الركن المادي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية يتمثل في عملية تحريف أو تزوير مضمون العقد بطريقة تتسبب في إدخال معلومات غير صحيحة أو مغلوطة بهدف الحصول على مكاسب غير مشروعة أو الإضرار بالآخرين2. يمكن أن يشمل هذا التحريف تغيير الأسماء أو المواصفات الواردة في العقد، أو تزوير التواقيع أو الموافقات اللازمة لصحة العقد .تكمن خطورة جريمة التزوير في أنها قد تؤدي إلى نتائج كارثية على المستوى المالي والقانوني، حيث يمكن أن يتسبب هذا العمل في فقدان حقوق الملكية الشرعية لأصحابها الحقيقيين، وفي إثارة نزاعات قانونية مع الأطراف الثالثة .وفي الكثير من الأحيان، تُعاقب الجرائم المرتبطة بالتزوير بعقوبات قانونية صارمة، منها السجن والغرامات المالية .لذا، فإن حماية الملكية العقارية ومكافحة جرائم التزوير تعتبر أمورًا بالغة الأهمية لضمان الاستقرار الاقتصادي والقانوني وحماية حقوق المواطنين والمؤسسات.

1 محمد أمين الرومي ، المستند الإلكتروني ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2007 ، ص 80

2 ديهيليس رجاء ، حيتالة معمر ، المحرر الرسمي في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، مجلد 05 ، عدد02، 2017 ، ص 12

أولا: وضح الامضاءات أو الأختام مزورة

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تمثل خرقاً جدياً للقانون وتتضمن مجموعة من الأفعال غير القانونية1، ومن بين هذه الأفعال هو تزوير الإمضاءات أو الأختام. عندما يتم التلاعب بالإمضاءات أو الأختام في العقود العقارية، يتم تحريف الوثيقة القانونية بشكل مخادع وغير صحيح، مما يؤدي إلى الحصول على مكاسب غير مشروعة أو تعديل حقوق الملكية بطريقة غير مشروعة.

في العقود الواردة على الملكية العقارية، يتم استخدام الإمضاءات والأختام كوسيلة لتأكيد الموافقة على الشروط والاتفاقيات المتفق عليها بين الأطراف المتعاقدة[2]. وعندما يتم تزوير هذه الإمضاءات أو الأختام، يتم تحطيم هذه الثقة والموثوقية في العقد، وتضيع الحقوق الشرعية للأطراف المتضررة.

فجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تعد من الجرائم ذات الأهمية الكبيرة، حيث تؤثر على حقوق الملكية وتثير مخاوف من التعاملات الغير شرعية. يتم تحقيق التزوير عادةً من خلال مزيف الإمضاءات أو الختم على العقود. يمكن أن يتم هذا العمل بطرق مختلفة، منها:

1. **تقليد الإمضاءات أو الأختام** :يقوم المزور بتقليد أمضاء الأشخاص المعنيين أو الختم الرسمي للجهة المعنية دون إذنهم. يستخدم المزور عادةً أدوات مثل القلم الحبر أو الطابعات الرقمية لتقليد الإمضاء بشكل مقنع.

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثاني ، ط01 ، دار حباء التراث العربي، بيروت ، ص 106.

2 المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج.ر.ج عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005 .

2. **استخدام وسائل التكنولوجيا** :يمكن استخدام التكنولوجيا لتعديل العقود والأوراق الرسمية بشكل يجعلها تبدو أصلية. هذا يمكن أن يشمل استخدام الصور الرقمية وبرامج التعديل عليها[1].

3. **التلاعب بالأوراق الرسمية** :في بعض الحالات، يمكن أن يقوم المزور بتزوير المستندات الرسمية بأكملها، بما في ذلك الأختام والتوقيعات، وذلك باستخدام وسائل تقليدية أو تكنولوجيا متقدمة.

مما سبق فإن جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تعتبر من الجرائم ذات الأثر الخطير، وتتضمن أمورًا مثل مزورة الإمضاءات أو الأختام. عندما يُعدل أو يُغير شخص ما أمضاءً أو ختمًا في عقد عقاري دون إذن صاحب الأمر، فإن ذلك يُعتبر تزويرًا، التزوير في العقود العقارية يُمثل تلاعبًا بالوثائق الرسمية، مما يؤثر على حقوق المالك الشرعي للعقار ويسبب تدهورًا في النظام القانوني والاقتصادي. فعندما يتم تزوير الإمضاءات أو الأختام[2]، يتم استخدام الوثيقة المزورة للتلاعب بالحقوق الممتلكة للعقار، مما يؤدي إلى انتهاك القانون وتضرر الأطراف المتضررة.

و نص **القانون رقم 06-23**[3] **المؤرخ في 20 ديسمبر 2006** (يعاقب بالسجن المؤقت من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل من قلد أو زور، إما طابعا وطنيا أو أكثر، وإما مطرقة أو أكثر مستخدمة في علامات الغابات، وإما دمغة أو أكثر مستخدمة في دمغ المواد الذهبية أو الفضية، أو استعمل طوابع، أو أوراق، أو مطارق، أو دمغات مزورة أو مقلدة).و من الجدير بالذكر أن جريمة التزوير ليست مقتصرة على تغيير الإمضاءات أو الأختام فقط، بل يمكن

1 عبد العزيز سعد ، جرائم التزوير و خيانة الأمانة و استعمال المزور ، دار الهومة للنشر و التوزيع ، د.ط ، الجزائر ، 2005 ، ص ص 16 – 17 .

2 مروك نصر الدين ، محاضرات في الإثبات الجنائي ، الاعتراف و المحررات ، دار الهومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2004، صص 2015 – 216

3 القانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتعلق بالقانون العقوبات.

أن تشمل أيضًا تزوير المحتوى الفعلي للعقد أو إدخال معلومات كاذبة بغرض الاحتيال وبما أن العقود العقارية تعتبر وثائقًا قانونية هامة، فإن مزورة الإمضاءات أو الأختام فيها تُعَد جريمة جديرة بالمحاسبة القانونية والعقوبات المناسبة، بما في ذلك فقدان الحقوق الممتلكة وعقوبات جنائية تترتب على مرتكبي هذه الجريمة.

و من نفس القانون 06-23 نصت المادة 209 [1] على أنه ((يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 10.000 دينار كل من:

1 – قلد العلامات المعدة لوضعها باسم الحكومة أو أي مرفق عام على مختلف أنواع السلع أو البضائع أو استعمل هذه العلامات المزورة.

2 – قلد خاتما أو طابعا أو علامة لأية سلطة أو استعمل الخاتم أو الطابع أو العلامة المقلدة.

3 – قلد الأوراق المعنوية أو المطبوعات الرسمية المستعملة في الأجهزة الرئيسية للدولة أو في الإدارات العمومية أو في مختلف جهات القضاء أو باعها أو روجها أو وزعها أو استعمل هذه الأوراق أو المطبوعات المقلدة.

4 – قلد أو زور طوابع البري أو بصمات التخليص أو قسائم الرد التي تصدرها إدارة البريد أو الطوابع المالية المنفصلة أو الأوراق أو النماذج المدموغة أو باع أو روج أو وزع أو استعمل الطوابع أو العلامات أو قسائم الرد أو الأوراق أو النماذج المدموغة المذكورة وهي مقلدة أو مزورة مع علمه بذلك)).

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 [2] وبالمنع من الإقامة من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر.

ويعاقب على الشروع في الجرائم المبينة أعلاه كالجريمة التامة.

1 المادة 209 من القانون 06-23 المتعلق بالقانون العقوبات الجزائري .

2 المادة 14 من القانون 06-23 المتعلق بالقانون العقوبات الجزائري .

و منه نقول أن جريمة التزوير تعد مخالفة قانونية خطيرة، وتتطلب تدخل السلطات القضائية لمعاقبة المتورطين وتصحيح الوضع القانوني. تتضمن عقوبات التزوير غالبًا الغرامات المالية الكبيرة والسجن، وفي بعض الحالات قد تتسبب في فقدان الحقوق المتعلقة بالعقارات المزورة.

ثانيا :تغيير المحررات و الامضاءات أو زيادة كلمات

تُعدّ عقود الملكية العقارية وثائق رسمية تُثبت ملكية الأفراد أو الشركات للعقارات .وبسبب أهميتها، تُصبح هذه العقود هدفًا للتزوير من قبل أشخاص يسعون للاستيلاء على ممتلكات الغير أو تغيير شروط العقود لصالحهم.

و لا يخفى علينا أن نقدم بعض أمثلة على تغيير المحررات و الامضاءات أو زيادة كلمات لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية[1] :

- تغيير تاريخ العقد :من أجل إثبات ملكية عقار لشخص ما بشكل غير قانوني.
- إضافة أسماء أشخاص غير مُلّكين للعقار :من أجل إثبات شراكتهم في ملكيته.
- تحريف محتوى العقد :من أجل تغيير شروط البيع أو الشراء أو الرهن.
- زيادة مساحة العقار :من أجل رفع قيمته السوقية.
- إلغاء حقوق الارتفاق :من أجل منع الغير من استخدام جزء من العقار.

و مما سبق ذكره فقد نصت المادة 214 من **(القانون رقم 82-04**[2] **المؤرخ في 13 فبراير 1982)** يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته

1 – إما بوضع توقيعات مزورة،

1 أجسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، د.ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2014، ص199.

2 القانون 82-04 المؤرخ في 13 فبراير 1983 المتعلق بالقانون العقوبات .

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

3 – وإما بإنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها،

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

تغيير المحررات والتوقيعات أو زيادة الكلمات في عقود الملكية العقارية بطريقة مزورة يُعد جريمة تزوير خطيرة بموجب القوانين. يتمثل التزوير في تحريف مضمون العقد أو إضافة شروط غير صحيحة أو تغيير التوقيعات بدون موافقة الأطراف المعنية. تلك الأفعال تشوب العقد بعدم الشرعية وتؤدي إلى إحداث تلاعب في حقوق الملكية العقارية، مما يمكن أن يؤدي إلى تبعات قانونية ومالية واضحة[1].

علاوة على ذلك، يمكن أن يؤدي التزوير إلى فقدان الثقة في نظام العقود والمعاملات العقارية، مما يؤثر سلبًا على الثقة العامة في النظام القانوني والاقتصادي. وتترتب على هذا النوع من الجرائم عواقب قانونية خطيرة، بما في ذلك عقوبات جنائية قد تشمل السجن وغرامات مالية باهظة.

بشكل عام، يجب أن يُعامل التزوير في العقود العقارية بكل صرامة ويجب أن يُلاحَظ أنه ليس فقط انتهاكًا لحقوق الملكية الفردية ولكن أيضًا انتهاكًا للنظام القانوني بأسره. إن الجهات المختصة يجب أن تتخذ إجراءات قانونية سريعة وفعّالة لمحاسبة المتورطين وتطبيق العقوبات المناسبة لمنع وردع مثل هذه الأفعال في المستقبل[2].

ثالثا : وضع أسماء أشخاص مزور

تُعدّ جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية من الجرائم الخطيرة التي تُلحق الضرر الجسيم بحقوق الأفراد والمجتمع، وتُهدد استقرار المعاملات العقارية.

---

1 عبد الله سليمان ، المرجع السابق ، ص 155

2 احمد بوسقيعة ، الوجيز في شرح القانون الجزائري الخاص ، ط 13 ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ،2012 ، ص 407

و قد نصت المادة 252 ((يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 500 إلى 50.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين مؤسسو أو مديرو أو مسيرو الشركات أو المؤسسات ذات الغرض التجاري أو الصناعي أو المالي الذين يضعون إسم أحد أعضاء الحكومة أو إحدى الهيئات النيابية مع ذكر صفته في أية دعاية يقومون بها لصالح المشروع الذي يديرونه أو يزمعون إنشاءه أو يتركون الغير يفعل شيئا من ذلك)).

وحسب (القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006)[1] يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم المحددة في هذا الفصل، وذلك طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 51[2] مكرر من هذا القانون.

تطبق على الشخص المعنوي العقوبات المنصوص عليها في المادة 18 مكرر، وعند الاقتضاء، تلك المنصوص عليها في المادة 18[3] مكرر 2 من هذا القانون.

ويتعرض أيضا لواحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر.

لِارتكاب جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية، يلجأ الجناة إلى استخدام أسماء أشخاص وهميين أو مزورين، وذلك لإخفاء هويتهم الحقيقية وتضليل السلطات القضائية. ونذكر من بين هذه الأسماء:

- **أسماء مشهورة أو تاريخية** :قد يلجأ الجناة إلى استخدام أسماء مشهورة أو تاريخية، ظنًا منهم أنّ ذلك سيُضفي على العقد صفة المصداقية.
- **أسماء أشخاص متوفين** :قد يستخدم الجناة أسماء أشخاص متوفين، وذلك لِصعوبة التحقق من صحة المعلومات المتعلقة بهويتهم.

1 القانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 (....يكون الشخص معنوي مسؤولا جزائيا عن الجزائم ....)

2 المادة 51 من القانون 06-23 ، المرجع السابق.

3 المادة 18 مكرر 2 من القانون 06 – 23 سبق ذكر .

- **أسماء أشخاص غير موجودين** :قد يُختلق الجناة أسماء أشخاص وهميين لا وجود لهم على أرض الواقع.
- **أسماء أشخاص ذوي سوابق إجرامية** :قد يستخدم الجناة أسماء أشخاص ذوي سوابق إجرامية، وذلك لِصرف النظر عن الشك عن أنفسهم.

و مما سبق ذكره نقوم بدلالة:

نصت المادة المادة 222 [1] من قانون الجنايات و الجنح ضد الشيء العمومي على أن " كل من قلد أو زور أو زيف رخصا أو شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مرور أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1.500 إلى 15.000 دينار.

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

ويعاقب على الشروع بمثل ما يعاقب به على الجريمة التامة.

تطبق العقوبات ذاتها على :

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

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

1 المادة 222 من قانون الجنح و الجنايات ضد الشيئ العمومي ، الفصل السابع ، القسم الخامس ، التزوير في بعض الوثائق الادارية و الشهادات .

إنّ جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تُهدد استقرار المعاملات العقارية وحقوق الأفراد. ولذلك، يجب اتّخاذ جميع الإجراءات اللازمة لِلتوقّي من هذه الجريمة، وملاحقة مرتكبيها وتقديمهم للعدالة[1] .

و ما تم قوله في عناصر سابقة اتضح لنا ثلاثة عناصر للركن المادي

1. السلوك الإجرامي

التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية يُعتبر سلوكًا إجراميًا بموجب القوانين في معظم البلدان، ويُعتبر جريمة جدية بسبب تأثيرها السلبي على النظام القانوني والاقتصادي. إليك فقرة طويلة تشرح السلوك الإجرامي لهذه الجريمة:

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تمثل انتهاكًا فاضحًا للثقة والنظام القانوني، حيث يتم تزوير المستندات الرسمية التي تثبت حقوق الملكية العقارية بهدف الاحتيال والحصول على منافع غير مشروعة. يعتبر هذا الفعل خطيرًا لأنه يؤثر بشكل كبير على استقرار السوق العقارية ويؤدي إلى فقدان الثقة في النظام القانوني والحكومي.[2]

يقوم المتورطون في هذه الجريمة بتزوير الوثائق الرسمية مثل عقود البيع والشراء والوصايا والإيجارات، ويغيرون محتواها أو يقومون بإنتاج وثائق مزيفة بالكامل بهدف التلاعب بالملكية العقارية والتحكم فيها. يمكن أن يتسبب هذا في تدهور العلاقات الاقتصادية والاجتماعية بين الأفراد والمؤسسات، فضلاً عن الأثر السلبي الذي يترتب على ذلك على المال العام والخاص.

من بين العواقب القانونية لهذا السلوك الإجرامي هي المساءلة الجنائية، حيث يُعاقب المرتكبون بالسجن وغرامات مالية كبيرة. كما يمكن أن تتسبب جريمة التزوير في العقود العقارية في فقدان الحقوق الممتلكة والخسائر المالية الهائلة للأفراد والمؤسسات المتضررة.

---

1 ملزي عبد الرحمان، محاضرات بعنوان الإثبات في المواد المدنية ، القيت على الطلبة القضاة ، الدفعة 16 بالمدرسة العليا ، سنة 2016-2017 .

2 عبد الرزاق أحمد السهنوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 107

لذلك، يجب على السلطات القضائية والتنفيذية اتخاذ إجراءات صارمة لمكافحة هذا النوع من الجرائم وتطبيق العقوبات بكل حزم على المتورطين بها[1].

2. عنصر العلاقة السببية

يُعد عنصر العلاقة السببية أحد أهم عناصر تكوين جريمة التزوير في العقود العقارية، حيث يشترط تواجد رابطة سببية بين فعل التزوير والنتيجة الضارة التي ترتبت عليه.

شروط تواجد عنصر العلاقة السببية:

- أن يكون فعل التزوير هو السبب المباشر للنتيجة الضارة :يجب أن يكون فعل التزوير هو السبب المباشر للنتيجة الضارة التي لحقت بالضحية، أي أنه لولا فعل التزوير لما حدثت النتيجة.
- أن يكون فعل التزوير قد أحدث تغييرًا في الحقوق أو الواجبات :يجب أن يكون فعل التزوير قد أحدث تغييرًا في الحقوق أو الواجبات القانونية للضحية، سواء أكان ذلك تغييرًا إيجابيًا أو سلبيًا.
- أن يكون فعل التزوير قد أضر بالضحية :يجب أن يكون فعل التزوير قد أضر بالضحية ماديًا أو معنويًا.

من أمثلة على العلاقة السببية في جريمة التزوير في العقود العقارية في المادة 324[2]:

- ✓ تغيير تاريخ العقد :إذا قام الجاني بتغيير تاريخ العقد بقصد إعطائه أثرًا قانونيًا لا ينبغي له، فإن ذلك يُعدّ عنصرًا من عناصر العلاقة السببية.

1 زهدور محمد ، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات ،ص 25

2 المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج.ر.ج.ج ، عدد 44 ، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005.

- ✓ تغيير اسم المالك :إذا قام الجاني بتغيير اسم المالك في العقد بقصد الاستيلاء على العقار، فإن ذلك يُعدّ عنصرًا من عناصر العلاقة السببية[1].
- ✓ إضافة أو حذف شروط من العقد :إذا قام الجاني بإضافة أو حذف شروط من العقد بقصد إلحاق الضرر بالضحية، فإن ذلك يُعدّ عنصرًا من عناصر العلاقة السببية.

الأدلة على بروز العلاقة السببية:

- ❖ شهادة الشهود :يمكن أن تشهد الشهود على فعل التزوير أو على النتيجة الضارة التي ترتبت عليه.
- ❖ الخبرة الفنية :يمكن الاستعانة بالخبراء لتحديد ما إذا كان قد تم التزوير في العقد، وكيف تم ذلك.
- ❖ المستندات :يمكن أن تُستخدم المستندات، مثل العقود أو السجلات العقارية، لإثبات عنصر العلاقة السببية.

يُعد عنصر العلاقة السببية أحد أهم عناصر تكوين جريمة التزوير في العقود العقارية، حيث يشترط تواجد رابطة سببية بين فعل التزوير والنتيجة الضارة التي ترتبت عليه[2].

3. النتيجة

على المالك الشرعي:

- ▪ فقدان الملكية: قد يتسبب تزوير عقد الملكية في حرمان المالك الشرعي من حقه في عقاره، مما قد يؤدي إلى خسائر مادية ومعنوية جسيمة.
- ▪ المسؤولية المالية: قد يُحمّل المالك الشرعي مسؤولية التزامات مالية لم يتفق عليها، مثل الرهون العقارية أو القروض، والتي قام بها المُزوّر باسمه.

1 عبد العزيز سعد ، جرائم التزوير و خيانة الأمانة و استعمال المزور ، دار الهومة للنشر و التوزيع ، د.ط ، الجزائر، 2005، ص ص 16-17

2 عبد الحكيم فودة ، العقود الملكية العقاري في ضوء مختلف الآراء الفقهية و أحكام محكمة النقض ، ط 02 ، دار الفكر و القانون ، 2006 ، ص 53.

- المضايقات القانونية: قد يواجه المالك الشرعي مضايقات قانونية من قبل المشترين أو الدائنين ذوي النية الحسنة الذين اعتمدوا على عقود مزوّرة.
- التأثير النفسي: قد تُسبب عملية التزوير صدمة نفسية كبيرة للمالك الشرعي، وفقدان الثقة في النظام العقاري، وخوفًا دائمًا من فقدان ممتلكاته[1].

على السوق العقاري:

1. فقدان الثقة: يُساهم تزوير عقود الملكية في زعزعة الثقة في السوق العقاري، ممّا قد يُثبط الاستثمار ويُعيق حركة البيع والشراء.
2. النزاعات القانونية: تزايد النزاعات القانونية المتعلقة بملكية العقارات، ممّا يُثقل كاهل القضاء ويُعيق التنمية العقارية.
3. تراجع الاستقرار: يُهدد تزوير العقود استقرار المجتمع، ويُشجع على الفوضى والجريمة، ويُعيق التخطيط العمراني السليم.

على الدولة:

- خسائر مالية: تخسر الدولة إيراداتها من الضرائب والرسوم العقارية، ممّا يؤثر على قدرتها على تقديم الخدمات العامة.
- ضعف سيادة القانون: يُظهر انتشار تزوير العقود ضعف سيادة القانون في الدولة، ممّا يُشكل صورة سلبية على المستوى الدولي[2].
- هروب الاستثمارات: قد يُفضّل المستثمرون الدول ذات الأنظمة العقارية الآمنة، ممّا يُعيق التنمية الاقتصادية.

بالإضافة إلى ذلك، قد تُشكل جريمة تزوير عقود الملكية انتهاكًا لحقوق الإنسان الأساسية، مثل الحق في السكن والملكية.

---

1 محمد حسن قاسم ، الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، د. ط ، الدار الجامعية للنشر و الطباعة ، لبنان ، 2003، ص 223

2 المادة 11 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان ، اعتمد بموجب القرار الجمعية العامة رقم 217 ، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948.

تُعدّ جريمة تزوير عقود الملكية من الجرائم الخطيرة ذات العواقب الوخيمة على الفرد والمجتمع والدولة. لذا، يجب على الجهات المختصة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمكافحة هذه الظاهرة، وتعزيز وسلامة المعاملات العقارية، وحماية حقوق المالكين الشرعيين.

الفرع الثاني : الركن المعنوي لجريمة التزوير

الركن المعنوي لجريمة التزوير في التشريع الجزائري يشير إلى الجانب الأخلاقي أو النية الخبيثة التي تقود شخصًا إلى ارتكاب جريمة التزوير[1]، يُعتبر الركن المعنوي جزءًا مهمًا من عناصر جريمة التزوير ويُستخدم لتحديد القصد الخبيث أو النية السيئة التي تقف وراء ارتكاب الجريمة. عادة ما يُعتبر وجود الركن المعنوي ضروريًا لإثبات ارتكاب الجريمة وتحديد المسؤولية الجنائية للمتهم.

1. القصد الجنائي العام

القصد الجنائي العام في التشريع الجزائري يشير إلى العنصر النفسي الذي يجب توافره لإثبات ارتكاب جريمة معينة، وفي القانون الجزائري، يعتبر القصد الجنائي العام أحد العناصر الأساسية في تحديد المسؤولية الجنائية للفرد[2].

يتم تعريف القصد الجنائي العام على أنه النية الشاملة لارتكاب جريمة معينة، والتي تشمل العمل المعتمد على الإرادة الإجرامية بمعرفة المخاطر المرتبطة بتلك الجريمة والقبول بها وبمعنى آخر، حسب المادة 165 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020 فإن الفرد الذي يرتكب جريمة بقصد جنائي عام يكون على علم بطبيعة أفعاله ويقصد النتائج الجنائية المحتملة لهذه الأفعال.

يجب أن يكون القصد الجنائي العام مبنيًا على إدراك واضح للفرد بشأن النتائج المحتملة لأفعاله، حتى يمكن اعتباره مسؤولاً عن تلك الجريمة وتعتبر القضايا المتعلقة بالقصد الجنائي

1 ابراهيم بوعمرة ، عبد العالي حفظ الله ، الشرعية كضمانة في ظل القانون الاجراءات الجزائية و النتائج المترتبة عنها " دراسة على ضوء التعديل الدستور 2020 و قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 13 ، العدد التسلسلي 26 ، مارس 2021 ، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 643.

2 عبد الله سليمان ، شرح القانون العام الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 02 ، الجزائر ، 2002، ص 138.

العام موضوع تحليل دقيق في القانون الجزائري، حيث يتم تقييم الظروف والأدلة المحيطة بالجريمة لتحديد ما إذا كان الفرد قصد ارتكاب الجريمة أم لا[1].

2. القصد الجنائي الخاص

التزوير هو عملية تقويم أو تغيير مستندات أو وثائق بقصد الإيهام أو الخداع، ويعتبر من الجرائم التي تحظى بتفاعل قانوني شديد. القصد الجنائي الخاص لجريمة التزوير ينطوي على العمل العمدي لتزوير وثيقة أو مستند بهدف الحصول على فائدة غير مشروعة أو لتضليل الآخرين[2].

عندما يتعلق الأمر بالتزوير، فإن القصد الجنائي يكون واضحًا في تحريف المعلومات أو إضافة معلومات كاذبة بقصد التلاعب أو الاحتيال. يمكن أن يشمل هذا العمل تغيير التواريخ، أو تزوير التواقيع، أو تحريف المحتوى لخداع الأفراد أو الهيئات الرسمية.

من الناحية القانونية، تُعاقب جريمة التزوير بشدة، حيث يُعتبر القصد الجنائي الخاص بها مؤشرًا قويًا على النية السيئة والغير قانونية للفرد الذي قام بها. فعملية التزوير تتسبب في إحداث أضرار جسيمة للأفراد والمؤسسات، وتعرض النظام القانوني للفوضى والتشويش[3].

---

1 دستور 28 نوفمبر 1996 ، منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 49896 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، متضمن اصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، ج ر ، العدد 76، لسنة 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002 متضمن تعديل الدستور، ج ر، العدد 25، لسنة 2002 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008 ، ج ر ، العدد 63 لسنة 2008 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور سنة 1996، ج ر ، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل30 ديسمبر سنة 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82.

2 R. garraud. Traité théorique et pratique de droit pénal0 tonue cinquéme. Troisieme édition. Librairie de recueil sirey. Nouveau tirge 1953 paris n° 1354. P90

3 عبد الله سليمان ، المرجع السابق ، ص 145.

تقع العقوبات على مرتكبي جرائم التزوير عادة في نطاق عقوبات جنائية صارمة، بما في ذلك السجن والغرامات المالية الكبيرة، بهدف فرض رادع قوي لمنع ومكافحة هذه الأنشطة غير القانونية وحماية النظام القانوني والاقتصادي.

وقد تأثر أغلب شرح القانون الجنائي لهذين التعريفين ولقيام جريمة التزوير وجب توفر ثلاثة عناصر أساسية وهي –تغير الحقيقة– والقصد الجنائي وإمكانية حدوث ضرر[1].

المبحث الثاني : آليات جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

جريمة التزوير في العقود العقارية تُعتبر تهديداً جدياً للنظام القانوني والاقتصادي في المجتمع، فهي تسبب تدهوراً في ثقة الناس بنظام الملكية العقارية وتخلق فجوات قانونية تؤثر على استقرار السوق العقارية. يجدر التنويه بأن التزوير في العقود العقارية لا يؤثر فقط على الأفراد المباشرين بل يمتد تأثيره ليشمل المجتمع بأسره[2].

علاوة على ذلك، ينبغي التأكيد على أن جريمة التزوير تثير مشكلات قانونية معقدة للأطراف المتضررة، حيث يصبح عليهم القتال من أجل استعادة حقوقهم الملكية الشرعية والتصدي للتبعات المالية السلبية لهذه الجريمة[3] .

للتصدي لهذه الظاهرة، يتطلب الأمر تبني إجراءات قانونية صارمة وفعالة، بما في ذلك تحديد عقوبات قوية للمتسببين في جرائم التزوير[4]، وتعزيز الرقابة والتحقق من صحة الوثائق والتواقيع المتعلقة بالملكية العقارية. بالإضافة إلى ذلك، ينبغي تعزيز التوعية بخطورة هذه

1 رؤوف عبيد، جرائم التزييف والتزوير، الطبيعة الثالثة، مطبعة النهضة الجديدة 1987، ص80

2 يوسف الأبيض، بحوث التزيف والتزوير، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص 89.

3 أحمد بوسقيعة ، الوجيز في شرح القانون الجزائري الخاص ، ط 13 ، دار الهومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 407.

4– المادة 394 مكرر 1، يعاقب بالجهتين من ستة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبغرامة من 500.000دج إلى 20000.00دج كل من أدخل بطرق الغش في نظام أو أزال أو عدل بطرق الغش المعطيات التي يتضمنها.

الجرائم وتشجيع الجمهور على الإبلاغ عن أي حالات مشتبه فيها، لضمان سلامة النظام القانوني والحفاظ على استقرار السوق العقارية[1].

المطلب الأول : تجريم جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

سوف ندرس في الفرع التالي الموظفين القاضي، محافظ العقاري، والموثق .

الفرع الأول : تجريم التزوير في العقود الواردة على العقار المرتكب من قبل الموظف العمومي

عرفت المادة 04 من قانون الوظيفة العمومية نصها: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في السلم الإداري، الترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبت الموظف في رتبته".[2]

ونصت المادة 02 من الأمر 03/06[3] المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، على الإدارات والمؤسسات العمومية وهي:

الإدارة المركزية للدولة إدارة الدولة والوزارات وفروعها سواء كانت المركزية أو الإقليمية، أو المؤسسات العمومية ذات طابع إداري، المؤسسات العمومية ذات طابع العلمي والثقافي والمهني، والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، وكل مؤسسة يمكن أن يخضع مستخدموها لأحكام القانون الأساسي[4].

ويمكن ذكرهم كالتالي:

- الأعوان الدبلوماسيين، القنصليين، أساتذة التعليم العالي، الباحثين.

1 دردوس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، ص 65.

2 الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427هـ الموافق لـ15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادر بتاريخ 20 جمادى .

3 الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة

4 محمد زكي أبو عامر سليمان عبد المنعم، قانون العقوبات الخاص، بدون طبعة، مشورات الحلبي الحقوقية، دون مكان وسنة النشر، ص 53

- المستخدمون التابعين للأسلاك الخاصة بالأمن الوطني والحرس البلدي وإدارة الغابات والحماية المدنية والموصلات السلكية واللاسلكية وأمن الموصلات، إدارة السجون، إدارة الجمارك.
- المستخدمون التابعين لأسلاك أمناء الضبط للجهات القضائية والأسلاك الخاصة بإدارة الشؤون الدينية[1].
- واستثنت نفس المادة 02 من نفس الأمر رقم 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العامة.
- وبأنه لا يخضع لهذا القانون الأمر: القضاة والمستخدمون العسكريون والمدنيون للدفاع الوطني ومستخدموا البرلمان[2].
- ولقد نص المشرع الجزائري على التزوير في المحررات الرسمية في المواد 214 و 215 و 216 من قانون العقوبات هو التزوير الذي يمكن أن يقع من طرف أي شخص غير الأشخاص المذكورين في المادتين 214 و 215[3].
- ينص قانون العقوبات في المادة 214 و 215 بما يلي:

المادة 214: يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قام بوظيفته عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأديته وظيفته.

- إما بوضع توقيعات مزورة.
- إما بإحداث تغير في المحررات أو الخطوط أو التوقعات.
- إما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

1 غلي عبد القادر القهوجي، قانون العقوبات، القسم الخاص، جرائم الاعتداء على المصلحة العامة، الطبعة الأولى، منشورات الحبي الحقوقية، لبنان، ص 136

2 أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 408-409

3 لذلك صاغ الأستاذ جارسون تعريفا للقصد الجنائي في التزوير بأنه تعمد تغيير الحقيقة في محرر تغييرا من شأنه أن يسبب ضررا، وبنية استعمال المحرر فيما غيرت من أجله الحقيقة تغييرا

- إما بكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قلقها ".[1]

لا يكفي لقيام جريمة في المحررات الرسمية أن يتم التغير في محرر، بل يلزم أن يكون هذا التغير بالطرق التي حددها القانون في المواد 214 إلى 216 من قانون العقوبات.

أي أثناء تأدية الوظيفة وسبب ممارسته لها.

ونظرا لكون جريمة التزوير المنصوص عليها في المادتان 214 و 215 ق.ع جناية نظرا لخطورتها وأثرها على الثقة العامة المقررة للمحررات الرسمية لم ينص قانون العقوبات على عقوبة واحدة للتزوير في المحررات الرسمية وإنما يفرق بينهما تبعا لصفة مرتكب الجريمة ، فيخص التزوير الذي يقع من قاض أو موظف أو ضابط عمومي أثناء عمله بعقوبة أشد، لا ليس إلا لكونه أخل بواجبات وظيفته وخان الأمانة فيما عهد به إليه.[2]

وتتحقق جناية التزوير في المحررات الرسمية المعاقبة عليها عند حدوث فعل التزوير أثناء تأدية الوظيفة وبسبب ممارستها وفي حدود اختصاصه.

أن غاية المشرع من تشديد عقوبة القاضي أو الموظف العام ترتد لإساءة استعمال الموظف، من حكمه لوظيفته وتجاوز حدود آداب وواجبات الوظيفة الرسمية وامتهانها لها.[3]

تعاقب مادتين 214، 215 من قانون العقوبات بالسجن المؤبد للقاضي أو الموظف الضابط العمومي الذي يرتكب تزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته بإحدى طرق التزوير المادي أو المعنوي.

1 فتوح عبد الله الشاذلي، شرح قانون العقوبات، المرجع السابق، ص 474

2 أحسن بوسقيعة، مرجع سابق، ص 247

3 القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن تنظيم التوثيق، ج الرسمية، العدد 28 بتاريخ 13 جويلية 1988.

أولا: تعريف تزوير الوثائق من قبل القاضي، محافظ العقاري، والموثق

في التشريع الجزائري، يتم تعريف القاضي على أنه موظف عمومي يعين من قبل الدولة ويمنح السلطة القضائية للفصل في المنازعات وتطبيق القانون في القضايا المعروضة أمام المحاكم. يُعتبر القاضي حجر الزاوية في نظام العدالة، حيث يضمن حماية الحقوق والحريات العامة وفقاً للدستور والقوانين السارية[1].

أما محافظ العقاري، فهو مسؤول حكومي مكلف بإدارة وتسجيل العقارات وتحديث سجلات الملكية العقارية. يتمثل دوره في ضمان دقة وصحة المعاملات العقارية، بما في ذلك تسجيل عقود البيع والشراء والرهون العقارية. يساهم محافظ العقارات في تحقيق الأمن القانوني للعقارات وحماية حقوق الملكية[2].

الموثق هو موظف عمومي ذو اختصاص خاص، مكلف بتحرير وتوثيق العقود والوثائق القانونية الأخرى لضمان صحتها القانونية ومطابقتها للقوانين واللوائح المعمول بها. يعمل الموثق على تحقيق الأمان القانوني للأطراف المعنية ويضمن أن المعاملات التجارية والمدنية تتم بطريقة شفافة وموثوقة.

عقد البيع هو اتفاق قانوني يتم بموجبه نقل ملكية شيء معين من البائع إلى المشتري مقابل مبلغ مالي متفق عليه. يتطلب عقد البيع توفر شروط أساسية مثل رضا الأطراف، محل العقد، والسبب المشروع، ويجب أن يتم توثيقه لدى الموثق لضمان صحته القانونية.

عقد الإيجار هو اتفاق قانوني يتم بموجبه منح المستأجر الحق في استخدام واستغلال عقار معين لفترة زمنية محددة مقابل دفع مبلغ مالي دوري للمالك. يتضمن عقد الإيجار شروطاً حول مدة الإيجار، القيمة الإيجارية، التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر، ويخضع للقوانين واللوائح التي تنظم العلاقات الإيجارية.

---

1 أحسن بوسقيعة، المرجع السابق ص 258

2- القانون رقم 07/16، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد، الجريدة الرسمية، العدد 46 سنة 2016.

تشكل هذه المفاهيم مجتمعة جزءاً من الإطار القانوني والتنظيمي في الجزائر، وتساهم في تنظيم العلاقات بين الأفراد والمؤسسات، وضمان العدالة وحماية الحقوق والمصالح المختلفة.

وحسب نص المادة 214 من قانون العقوبات فإن التزوير في العقود الواردة على العقود العقارية يرتكبه الفئات التالية: [1]

قاضي، موظف عمومي أو قائم بوظيفته عمومية مثل: الموثق أو المحضر القضائي أو المترجم.

فهذا التزوير المرتكب قد يكون تزويرا ماديا أو معنويا.

ثانياً: عقوبات تزوير الوثائق

المادة 214 [2] من (القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13 فبراير 1982) يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته

1 – إما بوضع توقيعات مزورة،

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

3 – وإما بإنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها،

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

المادة 215 [3] ((يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة إتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد اعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها)).

1 القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية، العدد 14

2 المادة 214 من قانون العقوبات

3 المادة 215 من قانون العقوبات

- **محافظ العقاري:**

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

ثالثاً: عقوبات تزوير عقود البيع والإيجار

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

1 – إما بتقليد أو بتزييف الكتابة أو التوقيع.

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

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

4 – وإما بإنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

مما سبق نستخلص بعض أمثلة :

✓ **حكم قاضي مزور** :إذا قام قاضٍ بتزوير حكم قضائي، فإنه يُعاقب بعقوبة أشد من عقوبة المزور العادي، وذلك نظرًا لخطورة جرمه وتأثيره على ثقة المواطنين في القضاء.

1 المادة 216 من قانون العقوبات .

- ✓ **محافظ عقارات مزور** :إذا قام محافظ عقارات بتزوير عقد بيع أو شراء عقار، فإنه يُعاقب بعقوبة صارمة، وذلك نظرًا لخطورة جرمه وتأثيره على ملكية العقارات.
- ✓ **موثق مزور** :إذا قام موثق بتزوير عقد زواج أو طلاق، فإنه يُعاقب بعقوبة صارمة، وذلك نظرًا لخطورة جرمه وتأثيره على الأحوال الشخصية للأفراد.
- ✓ **عقد بيع مزور** :إذا تم تقديم عقد بيع مزور إلى المحكمة، فإن المحكمة ستعتبره باطلاً ولن تُعتد به.
- ✓ **عقد إيجار مزور** :إذا تم تقديم عقد إيجار مزور إلى صاحب العقار، فإنه يحق له طرد المستأجر دون إشعار مسبق.
- ✓ **عقار وقف مزور** :إذا تم تقديم سند ملكية وقف مزور إلى الجهات المختصة، فإنها ستعتبره باطلاً ولن تُعتد به.

الفرع الثاني : تجريم التزوير في العقود الواردة على العقار المرتكب من قبل الشخص العادي

التزوير في العقود العقارية لدى الشخص العاجي هو جريمة خطيرة تتضمن تغيير أو تحريف محتوى العقود المتعلقة بالعقارات، بما في ذلك الشهادات، السندات، والوثائق الرسمية. تهدف هذه الجريمة إلى الاستفادة غير المشروعة من الممتلكات العقارية، وغالباً ما تتضمن تغيير أسماء المالكين، حدود الملكية، أو شروط العقد بطرق غير قانونية[1].

عناصر جريمة التزوير في العقود العقارية لدى الشخص العادي :

1. **وجود عقد أصلي** :يجب أن يكون هناك عقد عقاري أصلي سليم يتم تزويره.
2. **نية التزوير** :يجب أن يكون هناك قصد جنائي بتزوير العقد لتحقيق مكاسب غير مشروعة.
3. **الفعل المادي** :يشمل هذا الفعل تغيير أو تحريف المعلومات أو الأختام أو التوقيعات في العقد.

1 المادة 218 من قانون العقوبات .

العقوبات القانونية:

تختلف عقوبات التزوير في العقود العقارية من بلد إلى آخر، لكن بشكل عام، تشمل العقوبات الممكنة ما يلي:

1. **السجن** :تتراوح مدة السجن بحسب خطورة الجريمة ونتائجها، وقد تصل إلى عدة سنوات في بعض الدول.
2. **الغرامات المالية** :قد تفرض غرامات مالية كبيرة على مرتكب الجريمة. [1]
3. **التعويض** :إلزام الجاني بتعويض المتضرر عن الأضرار التي لحقت به بسبب التزوير.
4. **إجراءات إضافية** :قد تتضمن العقوبات الإضافية مثل فقدان الحقوق المدنية أو المهنية.

المطلب الثاني: العقوبات المقررة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

تعتبر جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية من الجرائم ذات الخطورة الكبيرة، حيث تؤثر بشكل مباشر على استقرار العقارات والثقة في النظام القانوني. وبناءً على ذلك، تتنوع العقوبات المقررة لمرتكبي هذه الجريمة حسب التشريعات المعمول بها في كل بلد.

في العديد من الأنظمة القانونية، قد تشمل العقوبات لجريمة التزوير في العقود العقارية على سبيل المثال لا الحصر[2]:

1. السجن لفترة معينة: يمكن أن يكون هذا النوع من العقوبة مدته متفاوتة حسب خطورة الجريمة وتأثيرها على المجتمع والأفراد المتضررين.
2. غرامات مالية: يمكن فرض غرامات مالية كبيرة على المتهمين كعقوبة إضافية إلى السجن.

---

1 المادة 221 من قانون العقوبات .

2 جندي عبد المالك، الموسوعة الجنائية –الجزء الثاني– إضراب وتهديد– منشورات الحلي الحقوقية، 2008، ص 362

3. تعويضات للأطراف المتضررة: قد يتم أمر المتهم بدفع تعويضات مالية للأطراف المتضررة، مثل الأشخاص الذين تأثروا بالتزوير الذي قام به المدان[1].

4. السجن المشروط أو الإفراج المشروط: في بعض الحالات، يمكن أن تمنح السجون المشروطة أو الإفراج المشروط بعد قضاء جزء من العقوبة، مع فرض شروط صارمة على المدان لضمان امتثاله للقانون في المستقبل.

تتفاوت هذه العقوبات حسب التشريعات المحلية وظروف كل قضية. لكن بشكل عام، فإن الأهداف الرئيسية لتلك العقوبات هي تأديب المرتكب وتحقيق العدالة الاجتماعية وحماية حقوق الأفراد والجماعات المتأثرة بالجريمة[2].

الفرع الأول : العقوبة الأصلية

تُعدّ جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية من الجرائم الخطيرة التي تُلحق الضرر الجسيم بحقوق الملكية وتُهدد الاستقرار المجتمعي. ونظرًا لأهمية هذه الجريمة، فقد اهتمت التشريعات الجزائرية والمصرية والفرنسية بتجريمها وتحديد عقوباتها[3].

التشريع الجزائري:

المادة 228[4] من قانون العقوبات " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 600 إلى 6.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، ما لم يكون الفعل جريمة أشد، كل من:

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

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

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

---

1 رؤوف عبيد، جرائم التزييف والتزوير، الطبيعة الثالثة، مطبعة النهضة الجديدة 1987، ص80

2 قرار المحكمة العليا بتاريخ 1999/12/21، المحكمة العليا، الغرفة الجزائية، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 297

3 حنان براهيمي ، جريمة التزوير الوثيقة الرسمية الادارية ذات الطبيعة المعلوماتية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، الجزائر ، السنة الجامعية 2014 – 2015 ، ص 232 .

4 المادة 228 من قانون الجنح و الجنايات ضد الشيئ العمومي ، الفصل السابع ، القسم الخامس ، التزوير في بعض الوثائق الادارية و الشهادات .

التشريع المصري:

تنصّ المادة 217 [1] من قانون العقوبات المصري على أنّ "كل من زوّر في محرّر رسمي أو في ورقة رسمية ذات صفة رسمية، أو قام بتغييرها أو طمسها أو أزال خاتمها أو بصمتها، يُعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين 3 و 7 سنوات وغرامة تتراوح بين 500 و 1.000 جنيه مصري". وتُعدّ العقود المتعلقة بالملكية العقارية من ضمن المحررات الرسمية، وبالتالي فإنّ تزويرها يُخضع لهذه العقوبة.

وتُشدّد المادة 218[2] من قانون العقوبات المصري العقوبة على مرتكبي التزوير في حال استخدموا المحرر المزوّر لإثبات حقّ لهم أو لغيرهم، حيثُ تُصبح العقوبة السجن لمدة تتراوح بين 7 و 15 سنة وغرامة تتراوح بين 1.000 و 2.000 جنيه مصري.

التشريع الفرنسي:

تنصّ المادة 441 [3] من القانون الجنائي الفرنسي على أنّ "كل من زوّر في محرّر رسمي أو في ورقة رسمية ذات صفة رسمية، أو قام بتغييرها أو طمسها أو أزال خاتمها أو بصمتها، يُعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين 5 و 10 سنوات". وتُعدّ العقود المتعلقة بالملكية العقارية من ضمن المحررات الرسمية، وبالتالي فإنّ تزويرها يُخضع لهذه العقوبة.

وتُشدّد المادة 442 [4] من القانون الجنائي الفرنسي العقوبة على مرتكبي التزوير في حال استخدموا المحرر المزوّر لإثبات حقّ لهم أو لغيرهم، حيثُ تُصبح العقوبة السجن لمدة تتراوح بين 10 و 20 سنة.

ملاحظات مقارنة:

- تتشابه التشريعات الجزائرية والمصرية والفرنسية في تجريم تزوير العقود الواردة على الملكية العقارية، وتُقرّ عقوبات رادعة على مرتكبي هذه الجريمة.

1 المادة 417 من قانون العقوبات المصري .

2 المادة 218 من قانون العقوبات المصري .

3 المادة 441 من قانون الجنائي الفرنسي .

4 المادة 442 من قانون الجنائي الفرنسي .

- تختلف العقوبة الأصلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية بين التشريعات الثلاثة، حيثُ تُعدّ العقوبة في التشريع الجزائري أخفّ من العقوبة في التشريعين المصري والفرنسي[1].
- تُشدّد جميع التشريعات الثلاثة العقوبة على مرتكبي التزوير في حال استخدموا المحرر المزوّر لإثبات حقّ لهم أو لغيرهم.

تُعدّ جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية جريمة خطيرة تُلحق ضررًا جسيمًا بحقوق الملكية وتُهدد الاستقرار المجتمعي.

الفرع الثاني : العقوبة التكميلية

تُعدّ جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية من الجرائم الخطيرة التي تُلحق الضرر بالحقوق المالية والعينية للأفراد، وتُهدد استقرار المعاملات العقارية .وحرصًا على حماية هذه الحقوق وردع مرتكبي هذه الجريمة، فقد نصّت التشريعات الجزائية في الجزائر ومصر وفرنسا على عقوبات صارمة تُفرض على مرتكبيها، بما في ذلك العقوبة التكميلية[2].

العقوبة التكميلية في التشريع الجزائري:

- ✓ إعادة الشيء إلى حالته الأصلية :وذلك بإلغاء العقد المزور وإعادة الأمور إلى ما كانت عليه قبل ارتكاب الجريمة.
- ✓ إلزام الجاني بدفع تعويضات للمتضرر :وذلك تعويضًا عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به جراء الجريمة[3].
- ✓ نشر الحكم في الصحف :وذلك بهدف فضح الجاني وتثبيت إدانته، وردع الآخرين عن ارتكاب مثل هذه الجرائم.

وإلى جانب هذه العقوبة الأساسية، يمكن للقاضي أن يقضي بعقوبة تكميلية واحدة أو أكثر من العقوبات التالية:

---

1 محمد حزيط ، مذكرات في قانون الاجراءات الجزائية ، المرجع السابق ، ص 201.

2 عبد الله أوهايبية ، المرجع السابق ، ص 448.

3 عباشي كريمة ، مساءلة الموظف العام عن المساس غير المشروع في المحررات الرسمية و العمومية ، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة ، العدد 03 ، جوان 2015 ، ص 48.

- **النشر** :يُمكن للقاضي أن يأمر بنشر الحكم الصادر في الجريدة الرسمية أو في إحدى الصحف اليومية على نفقة المحكوم عليه.
- **الحرمان من الحقوق** :يُمكن للقاضي أن يحرم المحكوم عليه من ممارسة بعض الحقوق، مثل :
  - الحق في التصويت.
  - الحق في تولي الوظائف العامة.
  - الحق في ممارسة مهنة حرة.
- **المصادرة** :يُمكن للقاضي أن يأمر بمصادرة الأشياء التي استخدمت في ارتكاب الجريمة أو التي نتجت عنها.
- **الإعلان** :يُمكن للقاضي أن يأمر بالإعلان عن بطلان العقد المزور في السجل العقاري.
- **التعويض** :يُمكن للقاضي أن يلزم المحكوم عليه بدفع تعويض للمتضرر من جراء الجريمة.

يُحدد القاضي العقوبة التكميلية التي يرى أنها مناسبة لكل حالة على حدة، مع مراعاة ظروف الجريمة ومدى خطورتها[1].

بالإضافة إلى ما سبق، تجدر الإشارة إلى أنّ المادة 250 [2] من القانون المدني الجزائري تنصّ على أنّ "كلّ من زوّر سندًا أو صحيفة رسمية أو ختمًا أو توقيعًا، أو استعمل سندًا أو صحيفة رسمية أو ختمًا أو توقيعًا مزوّرًا، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 100.000 دينار".

وختامًا، فإنّ العقوبات التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية في التشريع الجزائري تُساهم في تحقيق العدالة وردع الجريمة وحماية حقوق الأفراد والمجتمع.

1 شملال علي ، المستحدث في قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، الكتاب الثاني ، التحقيق و المحاكمة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2016 ، ص 152.

2 المادة 250 من قانون العقوبات الجزائري.

العقوبة التكميلية في التشريع المصري:

تُعد جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية من الجرائم الخطيرة التي تُلحق الضرر بالاستقرار المجتمعي والأمن الاقتصادي، ولذلك خصص لها المشرع المصري عقوبات رادعة تهدف إلى ردع مرتكبيها وحماية الحقوق العقارية.

نصّت المادة 362 [1] من قانون العقوبات المصري على العقوبة التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية، والتي تتمثل في:

- إعادة الشيء إلى حالته الأصلية :وذلك بإلغاء العقد المزور وإعادة الأمور إلى ما كانت عليه قبل ارتكاب الجريمة.
- إلزام الجاني بدفع تعويضات للمتضرر :وذلك تعويضًا عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به جراء الجريمة.
- حظر التصرف في العقار محل الجريمة :وذلك لضمان عدم تصرف الجاني في العقار أو إلحاق الضرر بحقوق المتضرر.

تنص المادة 367 2 من قانون العقوبات المصري على أن "يُعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن سبع سنين، كل من زوّر في محرّر رسمي أو في سند تجاري أو سند قابل للتداول، أو في محرّر خاص إذا قصد به الإضرار بغيره."

وتنص المادة 368 [3] من نفس القانون على أن "يُعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن خمس سنين، كل من زوّر في محرّر خاص غير قابل للتداول، إذا قصد به الإضرار بغيره."

وتنص المادة 369 [4] من نفس القانون على أن "يُعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن ثلاث سنين، كل من زوّر في محرّر خاص غير قابل للتداول، إذا لم يقصد به الإضرار بغيره."

وإضافة إلى العقوبة بالحبس، تنص المادة 370 [5] من قانون العقوبات المصري على أنه "يُحكم بإلغاء المحرّر المزور، وإعادة ما أخذ بمقتضاه بغير حق، مع التعويرات."

---

1 المادة 362 من قانون العقوبات المصري.

2 المادة 367 من قانون العقوبات المصري.

3 المادة 368 من قانون العقوبات المصري.

4 المادة 369 من قانون العقوبات المصري.

5 المادة 370 من قانون العقوبات المصري.

وتنص المادة 371 [1] من نفس القانون على أنه "يُحكم بإلغاء المحرّر المزور، إذا كان قد ترتب عليه ضرر، مع التعويرات."

وفيما يتعلق بالعقوبة التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية، تنص المادة 372 من قانون العقوبات المصري على أنه "يُحكم، بالإضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المواد السابقة، بإلغاء التصرفات التي تمت بناءً على المحرّر المزور، وإعادة ما أخذ بمقتضاها بغير حق، مع التعويرات."

وتنص المادة 373 [2] من نفس القانون على أنه "إذا كان المحرّر المزور قد ترتب عليه ضرر، يحكم بإلغاء التصرفات التي تمت بناءً عليه، مع التعويرات."

وتنص المادة 374 [3] من نفس القانون على أنه "لا يجوز إبطال التصرفات التي تمت بناءً على المحرّر المزور، إذا كان حسن النية قد تدخل في تكوينها."

وخلاصة القول، فإن العقوبة التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية في التشريع المصري هي إلغاء التصرفات التي تمت بناءً على المحرّر المزور، وإعادة ما أخذ بمقتضاها بغير حق، مع التعويرات.

العقوبة التكميلية في التشريع الفرنسي:

في التشريع الفرنسي، تُعدّ جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية من الجرائم الخطيرة التي تُلحق ضرراً كبيراً بالنظام العام والاقتصاد الوطني. وعليه، فإنّ القانون الفرنسي ينصّ على عقوبات صارمة لهذه الجريمة، تشمل عقوبة أساسية وعقوبات تكميلية.

العقوبة الأساسية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية في فرنسا هي السجن لمدة 5 سنوات وغرامة بِمبلغ 75 ألف يورو. وتزداد هذه العقوبة في بعض الحالات، مثل:

- **التزوير في سند ملكية عقارية**: تُعاقب هذه الحالة بالسجن لمدة 10 سنوات وغرامة بِمبلغ 150 ألف يورو.

1 المادة 371 من قانون العقوبات المصري.

2 المادة 372 من قانون العقوبات المصري.

3 المادة 374 من قانون العقوبات المصري.

- **التزوير في سند عقاري صادر عن جهة رسمية** :تُعاقب هذه الحالة بالسجن لمدة 15 سنة وغرامة بِمبلغ 300 ألف يورو.
- **استخدام سند عقاري مزوّر** :تُعاقب هذه الحالة بالسجن لمدة 5 سنوات وغرامة بِمبلغ 75 ألف يورو[1].

العقوبات التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية في فرنسا هي عقوبات إضافية تُفرض على الجاني إلى جانب العقوبة الأساسية. تهدف هذه العقوبات إلى منع الجاني من ارتكاب الجريمة مرة أخرى وحماية المجتمع منه. تشمل بعض العقوبات التكميلية ما يلي:

- **الحظر من ممارسة بعض المهن** :مثل مهنة المحاماة أو مهنة التوثيق.
- **الحظر من الدخول إلى بعض الأماكن** :مثل أماكن تسجيل العقارات أو المحاكم.
- **النشر** :نشر الحكم الصادر ضدّ الجاني في الصحف أو على الإنترنت.
- **التعويض** :إلزام الجاني بتعويض الضرر الذي لحق بالضحية[2].

فنصّت المادة 441 [3] من قانون العقوبات الفرنسي على العقوبة التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية، والتي تتمثل في:

- إعادة الشيء إلى حالته الأصلية :وذلك بإلغاء العقد المزور وإعادة الأمور إلى ما كانت عليه قبل ارتكاب الجريمة.
- إلزام الجاني بدفع تعويضات للمتضرر :وذلك تعويضًا عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به جراء الجريمة.
- النشر الحكم في الصحف :وذلك بهدف فضح الجاني وتثبيت إدانته، وردع الآخرين عن ارتكاب مثل هذه الجرائم.

---

1 أحمد شوقي الشلقاوي ، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري ، الجزء الأول ، د 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري ، 2003 ، ص 197 .

2 أحمد شوقي الشلقاوي ، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 197.

3 المادة 441 من قانون العقوبات الفرنسي

خلاصة

تتفق التشريعات الثلاثة في الجزائر ومصر وفرنسا على أن العقوبة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تهدف إلى إعادة الحقوق إلى أصحابها وتعويض المتضرر عن الأضرار التي لحقت به، وردع الآخرين عن ارتكاب مثل هذه الجرائم[1].

وتختلف التشريعات الثلاثة في بعض الجزئيات، مثل:

شروط تطبيق العقوبة :تنصّ التشريعات المصرية على تطبيق العقوبة التكميلية حتى لو لم يُطلبها المدعي العام، بينما تتطلب التشريعات الجزائرية طلب المدعي العام لتطبيق العقوبة التكميلية[2].

نوع التعويضات :تنصّ التشريعات الفرنسية على تعويض المتضرر عن جميع الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به، بينما تنصّ التشريعات المصرية على تعويض المتضرر عن الأضرار المادية فقط.

تُعدّ العقوبة التكميلية لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية أداة فعّالة لضمان إعادة الحقوق إلى أصحابها وتعويض المتضرر عن الأضرار التي لحقت به، وردع الآخرين عن ارتكاب مثل هذه الجرائم[3].

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تعد من الجرائم الخطيرة في القوانين الجزائرية والفرنسية والمصرية، حيث تهدف إلى حماية الثقة العامة في المعاملات العقارية ومنع التلاعب الذي يمكن أن يلحق ضررًا جسيمًا بالأطراف المتعاقدة والنظام القانوني ككل. في التشريع الجزائري، يعاقب قانون العقوبات على التزوير في الوثائق الرسمية، بما في ذلك العقود المتعلقة بالملكية العقارية، بعقوبات مشددة تتضمن السجن والغرامات. التشريع الفرنسي يتناول هذه الجريمة بشكل مماثل، حيث يعاقب على التزوير في المستندات الرسمية، ويشمل ذلك التزوير في العقود العقارية التي تؤثر على سجل الملكية العقارية.

---

1 عبد العزيز سعد ، إجراءات ممارسة الدعوى الجزائية ذات العقوبة الجنحية ، ط 02 ، دار هومة ، الجزائر ، 2000، ص 76.

2 القانون 05-01 المؤرخ في 20 يونيو 2005 يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 44، السنة الثانية والأربعون، الأحد 26 يونيو 2005، ص 17

3 عبد العزيز سعد ، المرجع السابق ، ص 76 .

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

تمهيد

التزوير في العقود المتعلقة بالملكية العقارية يعد من الجرائم الخطيرة التي تؤثر بشكل مباشر على الثقة في النظام القانوني والاستقرار العقاري. يتمثل البنيان الإجرائي لجريمة التزوير في هذه العقود في عدة عناصر رئيسية يجب توافرها لإثبات وقوع الجريمة ومعاقبة مرتكبيها.

أولاً، **العنصر المادي** يتضمن فعل التزوير نفسه، وهو إحداث تغيير أو تلاعب في الوثيقة أو العقد بحيث يتم تعديل الحقيقة الواردة فيه، سواء كان ذلك بالتزوير المادي كإدخال إضافات أو حذف أو تعديل في النص الأصلي، أو التزوير المعنوي الذي يتمثل في تضمين معلومات كاذبة أو مضللة في الوثيقة. في حالة العقود المتعلقة بالملكية العقارية، يشمل ذلك تغييرات في بنود العقد، أسماء الأطراف، تفاصيل الملكية، أو البيانات المتعلقة بالموقع والحدود[1].

ثانياً، **العنصر المعنوي** وهو القصد الجنائي، أي نية الجاني في ارتكاب التزوير لتحقيق غاية غير مشروعة. يتطلب هذا العنصر إثبات أن الجاني كان على علم بأن ما يقوم به يعد تزويراً، وكان يهدف من وراء ذلك إلى الحصول على مكاسب مالية أو معنوية، أو الإضرار بمصالح الآخرين[2].

ثالثاً، **العنصر القانوني** وهو النص القانوني الذي يجرم فعل التزوير ويحدد العقوبات المترتبة عليه. يتطلب هذا العنصر توافر نصوص قانونية واضحة تحدد ما يعتبر تزويراً في العقود العقارية والعقوبات المفروضة على مرتكبيها. هذه النصوص تتنوع بين التشريعات العامة التي تجرم التزوير بشكل عام، والتشريعات الخاصة التي تعنى بالملكية العقارية[3].

1 عبد الله وهبية : شرح قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، ط 3 ، 2012 ، دار هومة ، الجزائر ، ص 191.

2 وليد كحول :جريمة تقليد العلامات في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، سبتمبر 2014 ، ص ص 480 481

3 محمد سعيد نمور، أصول الإجراءات الجزائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005، ص 165

إضافة إلى ذلك، يتم تحقيق **العنصر الإجرائي** من خلال تقديم الأدلة التي تثبت وقوع التزوير، وتشمل الشهادات والوثائق المادية، والخبرات الفنية التي تؤكد حدوث التزوير. دور الجهات القضائية هنا يكون في تقييم الأدلة المقدمة، واستدعاء الشهود والخبراء، وإجراء التحقيقات اللازمة للوصول إلى حكم عادل.

ختاماً، يعتبر التزوير في العقود العقارية جريمة خطيرة تتطلب تعاوناً بين مختلف الجهات القانونية والتشريعية والتنفيذية لضمان معاقبة مرتكبيها ومنع حدوثها مستقبلاً، وبالتالي حماية حقوق الأفراد والمؤسسات في المجتمع.

تسبقها اجراءات تمهيدية أو استدلالية تهدف إلى البحث والتحري عن جرائم التزوير في المحررات الرسمية والادارية والكشف عن مرتكبيها وتعتبر مقدمة للمراحل القضائية :

- مرحلة التحقيق الابتدائي ومرحلة المحاكمة .

المبحث الأول: إجراءات المتابعة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

إجراءات المتابعة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تتضمن عدة خطوات. أولاً، يتم تقديم بلاغ إلى السلطات المختصة، مثل الشرطة أو النيابة العامة، مع تقديم الأدلة الداعمة للاشتباه في التزوير. ثانياً، تجري السلطات تحقيقاً شاملاً يتضمن جمع الأدلة والشهادات، وتحليل الوثائق المشتبه بتزويرها. بعد ذلك، يتم إحالة القضية إلى القضاء إذا وجدت أدلة كافية. وأخيراً، يتبع القضاء إجراءات المحاكمة التي تشمل الاستماع إلى الشهود والخبراء، ومراجعة الأدلة، وصولاً إلى إصدار الحكم. خلال هذه المراحل، يمكن للمتضررين التقدم بمطالباتهم المدنية لاسترداد حقوقهم العقارية[1].

1 أنظر المادة 1 من القانون الأساسي للقضاء والمادة 33 فقرة 2 من الأمر رقم 66 155

المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية

تحريك الدعوى العمومية في هذا المجال يمثل إجراءً قضائياً حاسماً يهدف إلى حماية حقوق الملكية وضمان سلامة التعاملات العقارية[1]. تُعد جريمة التزوير في العقود العقارية من الجرائم الخطيرة التي تمس الثقة العامة في الوثائق الرسمية والمستندات العقارية.

ومما سبق نستخلص بعض خطوات تحريك الدعوى العمومية[2]:

❖ **التبليغ عن الجريمة:**

يُمكن للمتضرر من جريمة التزوير في العقود العقارية أن يتقدم ببلاغ إلى مصالح الأمن أو النيابة العامة.

❖ **القيام بالتحريات:**

بمجرد تلقي البلاغ، تُباشر مصالح الأمن أو النيابة العامة التحريات اللازمة للتحقق من صحة الادعاءات، وجمع الأدلة اللازمة.

❖ **إحالة الملف إلى النيابة العامة:**

بعد استكمال التحريات، تُحيل مصالح الأمن الملف إلى النيابة العامة، التي تُقيمه وتقرر ما إذا كان هناك وجه لإقامة الدعوى العمومية من عدمه.

❖ **إقامة الدعوى العمومية:**

إذا قررت النيابة العامة إقامة الدعوى العمومية، فإنها تُحيل الملف إلى قاضي التحقيق.

❖ **المحاكمة:**

بعد استكمال التحقيق، يُحيل قاضي التحقيق الملف إلى المحكمة المختصة.

❖ **النطق بالحكم:**

بعد سماع جميع الأطراف، تُصدر المحكمة حكمها. ويُمكن أن يُدان المتهم بجريمة التزوير في العقود العقارية، ويُعاقب بالحبس والغرامة، أو بإحدى العقوبتين فقط.

---

1 فراس جبار كريم الروازق، الحماية القانونية من الشروط التعسفية ،دراسة مقارنة ، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية، مصر، 2017 ، ص 109.

2 أنظر المادة 1 من القانون الأساسي للقضاء والمادة 33 فقرة 2 من الأمر رقم 66 155

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة في جريمة التزوير في العقود المتعلقة بالملكية العقارية يتم عندما تتوافر أدلة كافية على ارتكاب التزوير. تبدأ النيابة العامة بالتحقيق وجمع الأدلة، ثم تقوم باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك إحالة القضية إلى المحكمة. التزوير في هذه العقود يعتبر جريمة خطيرة، نظراً لتأثيره المباشر على حقوق الملكية والأمن العقاري، مما يستدعي تدخلاً حازماً من الجهات القضائية لضمان حماية الحقوق وملاحقة الجناة.

فالنيابة العامة هي سلطة الاتهام الأصلية في التشريع الجزائري فهي تحرك الدعوى ثم تباشرها وتتابع السير فيها أمام المحاكم المختلفة نيابة عن المجتمع حتى ولو حركت من جهة أخرى، فقد جاء في نص المادة 29 ق.إ.ج [1]، التي تؤكد حق النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها للمطالبة بتوقيع العقوبات، وذلك بهدف الكشف عن الحقيقة وإقرار سلطة الدولة في العقاب، والمادة 2 من القانون الأساسي للقضاء[2] التي تعتبر النيابة العامة جهاز يشكل من مجموعة قضاة حيث تنص: "يشمل سلك القضاء قضاة الحكم والنيابة للمحكمة العليا، والمجالس القضائية والمحاكم وكذا القضاة العاملين في الإدارة المركزية لوزارة العدل".

فتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية يعتبر من التدابير القانونية المهمة التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان نزاهة المعاملات المتعلقة بها.

ففي حالة التلبس بجناية التزوير وهو ما نادر الحدوث خصوصا في حالة مشاهدة الجريمة عقب ارتكابها يحرك وكيل الجمهورية الدعوى العمومية أمام قاضي التحقيق وفقا للطلب

1 المادتين 66 و 76 من الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 10 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج. ر العدد 48 المعدل والمتمم.

2 أنظر المادة 2 من القانون الأساسي للقضاء والمادة 33 فقرة 2 من الأمر رقم 66-155 .

الافتتاحي بعد التثبيت من الأدلة أثناء التحقيق في الجريمة المتلبس بها حسب المادتين 58 و 59 ق.إ.ج[1].

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني

بعد ما درسنا في السابق من طرف النيابة العامة يعاكس في طرف الثاني الادعاء من طرف المدني و المقصود بها أنها تعكس الدور المحوري الذي يلعبه الادعاء المدني في حماية حقوق الأفراد والمؤسسات وضمان سلامة المعاملات العقارية.

تعد جريمة التزوير في العقود من الجرائم التي تهدد الثقة العامة في النظام القانوني وتنال من استقرار الملكية العقارية، مما يتطلب تدخلًا حازمًا وسريعًا من قبل الجهات القضائية، الادعاء المدني، عند تلقيه بلاغات أو شكوى حول وجود شبهة تزوير، يقوم بتحريك الدعوى العمومية لضمان التحقيق في الوقائع وتقديم الأدلة اللازمة لإثبات الجريمة. يشمل ذلك التعاون مع الجهات المختصة مثل مكاتب السجل العقاري وخبراء التوثيق للتدقيق في صحة العقود ومطابقتها للواقع القانوني. إضافة إلى ذلك، يعمل الادعاء المدني على تحريك الدعوى للحفاظ على حقوق المالكين الأصليين ومنع انتقال الملكية بطرق غير قانونية، وهو ما يعزز من ثقة الأفراد في النظام القضائي ويحمي حقوقهم المشروعة في الملكية العقارية.

عندما يتم اكتشاف التزوير من قبل الضحية أو أي طرف متضرر، يمكن لهذا الطرف التقدم بشكوى رسمية إلى النيابة العامة مدعومة بالأدلة التي تثبت وقوع التزوير، مثل شهادات شهود أو مستندات مقارنة بين النسخ الأصلية والمزورة للعقد. تقوم النيابة العامة بدراسة الشكوى والتحقيق فيها، وفي حال توفر دلائل كافية على وقوع الجريمة، يتم تحريك الدعوى العمومية. يلعب الادعاء المدني الفرعي دوراً مهماً في هذه العملية، حيث يعمل على إثارة

1 محمد حزيط، المرجع السابق، ص 81-82، والمادتين 58-59 من الأمر رقم 66-155، المرجع السابق.

الدعوى الجنائية بهدف معاقبة الجاني، وأيضاً يطالب بالتعويض المدني عن الأضرار التي لحقت به نتيجة التزوير[1].

و من شروط تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني:

- أن تكون الجريمة من نوع الجرائم التي يجوز فيها تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني :نصت المادة 26 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري على أنه "يجوز للخصم المدني أن يتقدم بشكوى أو يبلغ عن جريمة من الجرائم التي يجوز فيها تحريك الدعوى العمومية من طرفه، وذلك إلى وكيل الجمهورية أو إلى قاضي التحقيق أو إلى ضابط الشرطة القضائية"[2].
- أن يكون الادعاء المدني قد لحقه ضرر من جراء الجريمة :يجب إثبات أن الادعاء المدني قد لحقه ضرر مادي أو معنوي من جراء جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.
- أن يقدم الادعاء المدني أدلة كافية تدعم ادعاءاته :يجب على الادعاء المدني أن يقدم أدلة كافية تدعم ادعاءاته بوقوع جريمة التزوير، مثل العقود المزورة، وشهادات الشهود، وتقارير الخبراء، وغيرها.

و في المقابل هنالك إجراءات تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني:

- تقديم شكوى أو بلاغ :يتقدم الادعاء المدني بشكوى أو بلاغ إلى وكيل الجمهورية أو إلى قاضي التحقيق أو إلى ضابط الشرطة القضائية.
- تحقيق الادعاء :يقوم وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق أو ضابط الشرطة القضائية بالتحقيق في الشكوى أو البلاغ، وجمع الأدلة، وسماع أقوال الشهود[3].

---

1 عوض محمد عوض، المبادئ العامة في قانون الإجراءات الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999، ص 40

2- أحمد بوسقيعة، نفس المرجع، ص 31

3- أحمد بوسقيعة، نفس المرجع، ص 32

- إحالة القضية إلى المحكمة :إذا ثبتت الأدلة على وقوع جريمة التزوير، يتم إحالة القضية إلى المحكمة المختصة للنظر فيها.

و عليه يتمثل دور الادعاء المدني الفرعي في تقديم الدعم القانوني والفني للجهات القضائية، وتوضيح جوانب القضية المعقدة، وتقديم الشهادات والخبرات الفنية التي تؤكد وقوع الجريمة. تستند المحكمة في تحقيقاتها إلى الأدلة المقدمة من الادعاء المدني، بما في ذلك الفحوصات الفنية للمستندات، والاستماع إلى الشهود، والتحليل القانوني للعقود والوثائق المرتبطة. يهدف هذا الإجراء إلى تحقيق العدالة .

المطلب الثاني: إجراءات سير الدعوى في جريمة التزوير العقود العقارية

عند اكتشاف جريمة التزوير في عقود الملكية العقارية، تبدأ الإجراءات بتقديم شكوى إلى النيابة العامة المختصة، التي تتولى التحقيق الأولي وجمع الأدلة. إذا تبين وجود شبهة قوية، يتم إحالة القضية إلى قاضي التحقيق الذي يقوم باستجواب المتهمين والشهود وفحص الأدلة بشكل مفصل. بعد انتهاء التحقيق، يقرر قاضي التحقيق إما حفظ الدعوى لعدم كفاية الأدلة أو إحالة القضية إلى المحكمة المختصة. في المحكمة، تُعرض الأدلة ويتم استجواب الشهود مرة أخرى، ويُسمح للمتهم بالدفاع عن نفسه. بعد المداولات، تصدر المحكمة حكمها بناءً على الأدلة المتاحة. في حال الإدانة، يُعاقب المتهم وفقًا للقوانين المعمول بها[1].

الفرع الأول: أمام قاضي التحقيق في حالة جنحة

تبدأ إجراءات سير الدعوى أمام قاضي التحقيق في حالة جنحة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية بتقديم شكوى أو بلاغ من المتضرر أو الجهات المختصة. يقوم قاضي التحقيق بمباشرة التحقيقات الأولية، حيث يستدعي الأطراف المعنية ويجمع الأدلة والشهادات[2]. يمكنه تكليف خبراء فنيين لفحص الوثائق المشكوك فيها للتأكد من صحة التزوير. بعد انتهاء التحقيقات، يقرر القاضي إما إحالة القضية إلى المحكمة المختصة إذا توافرت أدلة كافية لوجود جريمة، أو حفظ الدعوى في حالة عدم كفاية

1- عبد الله أوهايبية، المرجع السابق، ص41

2- المادة 166 من الأمر رقم 66-155، السالف الذكر

الأدلة. يتمتع قاضي التحقيق بسلطات واسعة تشمل إصدار أوامر التوقيف والاحتجاز والبحث والتفتيش لضمان سير العدالة[1].

إجراءات سير الدعوى أمام قاضي التحقيق في حالة جنحة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تتبع إجراءات قانونية محددة، من خطوات عملية لسير الدعوى تتمثل في :

1) تقديم البلاغ :يبدأ الأمر بتقديم بلاغ لدى السلطات القضائية، حيث يُبلَّغ النيابة العامة بالجريمة المزعومة.
2) تحويل الملف لقاضي التحقيق :بعد استلام البلاغ، يتم تحويل الملف لقاضي التحقيق المختص، الذي يقوم بفحص البلاغ والأدلة المقدمة.
3) التحقيق الأولي :يقوم قاضي التحقيق بإجراء التحقيقات الأولية، بما في ذلك استجواب الشهود وجمع الأدلة والوثائق ذات الصلة.
4) القرار بفتح التحقيق الرسمي :في حال وجود ما يدعو للاشتباه في وجود جريمة، يمكن لقاضي التحقيق إصدار قرار بفتح التحقيق الرسمي[2].
5) استجواب المشتبه بهم :يتم استجواب المشتبه بهم والمتهمين المحتملين في الجريمة، حيث يتم إعلامهم بحقوقهم القانونية وتسجيل أقوالهم.
6) التحقيق وجمع الأدلة :يستمر قاضي التحقيق في جمع الأدلة وتحليلها، بما في ذلك دراسة الوثائق والتقارير الفنية[3].
7) اتخاذ القرار بموجب الأدلة المتاحة :بناءً على الأدلة المتاحة، يمكن لقاضي التحقيق اتخاذ قرار بإحالة الملف إلى المحكمة للنظر في القضية.

1 عبد الله أوهابية، المرجع السابق، ص 415-416
2 المادة 535 من الأمر رقم 66-155 نفسه
3 محمد حزيط، المرجع سابق، ص 150-151-152

8) محاكمة المتهمين :تُجرى محاكمة المتهمين أمام المحكمة المختصة، حيث يُعرض عليهم الأدلة ويمكنهم الدفاع عن أنفسهم.

9) الحكم :بعد النظر في الأدلة والحجج، تصدر المحكمة حكمها برؤية المتهمين بريئين أو مذنبين، وفي حالة الإدانة يتم تحديد العقوبة المناسبة.

تلك هي الخطوات الرئيسية لسير الدعوى أمام قاضي التحقيق في حالة جنحة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية.

الفرع الثاني: أمام غرفة الاتهام في حالة جناية

غرفة الاتهام تعتبر جهة تحقيق عليا في القضايا الجنائية وما يرتبط بها من جنح ومخالفات وعليه تخطر غرفة الاتهام وجوبا بكل تحقيق ينتهي إلى وجود أدلة كافية ضد الشخص بارتكابه جناية التزوير في المحررات الرسمية، فغرفة الاتهام لها حق التصرف في مثل هذا التحقيق ولها كافة العناصر فلها أن تتداول في قوة الأدلة والقرائن الموجهة ضد المتهم مرتكب التزوير أما إذا تبين لها أن التحقيق غير كامل فلها أن تأمر بإجراء تحقيق تكميلي وفق ما تقتضيه أحكام المادة 190 ق.إ.ج وذلك لاستكمال الإجراءات الناقصة[1].

فتبدأ إجراءات سير الدعوى أمام غرفة الاتهام في حالة جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية عن طريق بعض عناصر في :

1. تقديم شكوى :يجب أن تقدم شكوى رسمية لدى السلطات المختصة، مثل الشرطة أو النيابة العامة، تفيد بوقوع جريمة التزوير في العقود العقارية. يُفضل أن تتضمن الشكوى تفاصيل دقيقة عن الجريمة والأدلة المتاحة [2].
2. تحقيق السلطات القانونية :بعد تقديم الشكوى، ستقوم السلطات القانونية بفتح تحقيق للتحقق من صحة الادعاء وجمع الأدلة.

1 محمد حزيط، المرجع السابق، ص176

2 فتوح عبد الله الشاذي، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة في القانون المصري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ص 293

3. توجيه القضية لغرفة الاتهام :إذا كانت الأدلة كافية لدعم الاتهام، فقد تقوم السلطات القانونية بتوجيه القضية لغرفة الاتهام للنظر فيها[1].
4. جلسة الاستماع الأولى :سيتم تحديد جلسة استماع أولى أمام غرفة الاتهام حيث ستعرض الأدلة وستستمع الهيئة القضائية إلى الحجج من الطرفين.
5. المرافعة واتخاذ القرار :بعد سماع الأطراف ودراسة الأدلة، ستقوم غرفة الاتهام باتخاذ قرار بشأن مصير القضية. إما بإحالتها للمحكمة للنظر فيها أو برفض الاتهام في حال عدم وجود أدلة كافية.
6. المحاكمة :في حالة إحالة القضية للمحكمة، ستجرى المحاكمة العادلة حيث يُطلب من الطرفين تقديم حججهم والأدلة لدعم حالتهم.
7. الحكم :بعد انتهاء المحاكمة، ستصدر المحكمة حكمها بناءً على الأدلة والشواهد المقدمة.

مما ذكرنا سابقا يجب على الأطراف المعنية الاستشارة مع محامٍ مختص في القانون الجنائي للحصول على المشورة اللازمة وتقديم الدعم القانوني خلال هذه الاستدعاء المباشر.

❖ **الاستدعاء المباشر :**

الاستدعاء المباشر في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية يُعتبر خطوة قانونية هامة في إجراءات التحقيق والمحاكمة. عندما يشتبه في وقوع جريمة تزوير في عقد عقاري، يُمكن للمدعي العام أو الجهة المختصة تصدير استدعاء مباشر للمتهم للمثول أمام السلطات القضائية. في هذا الاستدعاء، يُطلب من المتهم الحضور للمثول أمام القاضي أو الجهة المختصة للتحقيق في الاتهامات الموجهة إليه بشأن التزوير في العقد العقاري.

تُعدّ الفقرة المفصلة لاستدعاء المتهم توثيقًا للاتهامات الموجهة ضده، ويُحدد فيها التهم المنسوبة والمادة القانونية التي تنظمها، بالإضافة إلى تحديد موعد ومكان الحضور أمام

1 المادة 198 من الأمر رقم: 66-155 السالف الذكر

القاضي أو السلطة المختصة. كما يتضمن الاستدعاء المباشر شروطًا وإجراءات يجب على المتهم الالتزام بها، مثل حضوره شخصياً، وإحضار الوثائق والأدلة اللازمة، والتعاون مع السلطات القضائية خلال التحقيقات.

وفقًا للقانون الجزائري، يُمكن استدعاء المتهم مباشرة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية في الحالات التالية:

- إذا ضبط المتهم متلبسًا بجريمته:
  - مثلًا، إذا تم ضبطه أثناء تزوير عقد ملكية عقارية أو أثناء تسليمه عقدًا مزوّرًا[1].
- إذا كانت هناك أدلة قاطعة تدل على تورط المتهم في الجريمة:
  - مثلًا، وجود بصمات أصابعه على العقد المزوّر أو وجود شهود عيان على ارتكابه الجريمة.
- إذا كان هناك خطر من هروب المتهم أو إخفاء الأدلة:
  - مثلًا، إذا كان المتهم يهدد شهود العيان أو إذا كان يحاول بيع العقود المزوّرة.

في جميع الحالات الأخرى، يجب على وكيل النيابة العامة الحصول على إذن من قاضي التحقيق قبل استدعاء المتهم مباشرة.

إجراءات الاستدعاء المباشر:

1. يصدر وكيل النيابة العامة أمرًا باستدعاء المتهم مباشرة.
2. يتم تسليم أمر الاستدعاء إلى المتهم من قبل ضابط شرطة.
3. يجب على المتهم الحضور أمام وكيل النيابة العامة في الوقت والمكان المحددين في أمر الاستدعاء.

1 الغرفة الجنائية تحت رقم 270083، صادر بتاريخ 26-06-2001، الاجتهاد القضائي للغرفة الجنائية للمحكمة العليا، عدد خاص 2003، ص 287 إلى 291

4. يحقق وكيل النيابة العامة مع المتهم حول الجريمة المنسوبة إليه.
5. إذا اقتنع وكيل النيابة العامة بارتكاب المتهم للجريمة، فيمكنه إصدار أمر بإحالته إلى قاضي التحقيق.

المادة 204 من القانون العقوبات الجزائري:

- "يُعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف إلى مليون دينار كل من زوّر أو شوه أو بدّل سندًا أو وثيقة رسمية أو تجارية أو خاصة، بقصد الإضرار بغيره".

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تثير آثاراً جسيمة ومتعددة على الفرد والمجتمع على حد سواء. فأولاً، تتسبب هذه الجريمة في إحداث فوضى وعدم استقرار في النظام القانوني والاقتصادي، حيث يفقد الأفراد الثقة في صحة العقود وصحة الملكية العقارية، مما يؤدي إلى تعثر العمليات التجارية وتعقيد العلاقات العقارية والمالية[1].

ثانياً، تتسبب جريمة التزوير في خسائر مالية هائلة للأفراد والمؤسسات، حيث يمكن أن يتم إبرام صفقات عقارية بناءً على عقود مزورة، مما يؤدي إلى فقدان المال أو الأصول للضحايا، بالإضافة إلى تكاليف المحاكمات والتعويضات التي قد تنجم عن مثل هذه الحالات.

ثالثاً، يمكن أن تؤدي جريمة التزوير في العقود العقارية إلى تعطيل عمليات التطوير العقاري والبناء، حيث يتم تعليق المشاريع أو تأجيلها بسبب الشكوك المتعلقة بصحة العقود، مما يؤثر سلباً على الاقتصاد المحلي ويعوق التنمية العمرانية والاقتصادية.

1 القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن تنظيم التوثيق، ج الرسمية، العدد 28 بتاريخ 13 جويلية 1988.

فإن جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تشكل تهديداً خطيراً على النظام القانوني والاقتصادي والاجتماعي، وتتطلب جهوداً مشتركة من السلطات القانونية والمؤسسات المعنية لمكافحتها وتقديم العدالة للضحايا وضمان سلامة العقود والملكية العقارية.

المطلب الأول: الآثار القانونية و المادية المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

جريمة التزوير في العقود المتعلقة بالملكية العقارية تعدّ من الجرائم ذات الأثر البالغ على النظام القانوني والاقتصادي للمجتمع. من الناحية القانونية، فإن هذه الجريمة تخالف القوانين واللوائح المعمول بها، مما يعرض الفاعلين لعقوبات قانونية صارمة، وتشمل غرامات مالية كبيرة وعقوبات سجنية طويلة، حيث يتم معاقبة المتورطين وفقًا لتشريعات البلد المعني[1].

من الناحية المادية، تؤدي جريمة التزوير في العقود العقارية إلى عدة تبعات سلبية. أحد أهم هذه التبعات هو فقدان الثقة في سوق العقارات ونظام التعاملات العقارية، مما يؤدي إلى تشويه سمعة الجهات المعنية وتقويض الثقة في صحة الوثائق القانونية[2]. هذا بدوره يؤثر سلبًا على استقرار السوق العقاري وقد يتسبب في فقدان قيمة العقارات المتورطة في الجريمة، مما يؤثر على مالكيها ويتسبب في خسائر مالية كبيرة.

بالإضافة إلى ذلك، تؤدي جريمة التزوير في العقود العقارية إلى تعطيل العمليات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية، مما يؤدي إلى تأخير في عمليات البيع والشراء والتحويل، مما يؤثر على الأطراف المعنية وقد يؤدي إلى خسائر مالية وقتية أو دائمة. في النهاية، يترتب

1 محمد زكي أبو عامر، قانون العقوبات، القسم الخاص، الطبعة الثانية 1989، دار الهدى للمطبوعات، الإسكندرية، مصر، ص 366

2 القانون رقم 07/16، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد، الجريدة الرسمية، العدد 46 سنة 2016.

على جريمة التزوير في العقود العقارية تكاليف اقتصادية وقانونية هائلة تؤثر على الأفراد والمجتمع بشكل عام، مما يجعلها جريمة ذات أثر كبير وتبعات وخيمة. [1]

الفرع الأول : الآثار القانونية المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تعدّ من الجرائم ذات الخطورة الكبيرة وتثير تداعيات قانونية واسعة النطاق. تنص القوانين العادية والقوانين الخاصة بالعقارات في معظم الدول على عقوبات صارمة تترتب على الجرائم المتعلقة بالتزوير في العقود العقارية. فعلى سبيل المثال، قد تتضمن العقوبات القانونية لهذه الجريمة السجن لفترات طويلة، ودفع غرامات مالية باهظة، بالإضافة إلى إمكانية فقدان حقوق الملكية العقارية المتعلقة بالعقد المزور[2]. وبما أن التزوير في العقود العقارية يؤثر على حقوق الملكية ويتسبب في إحداث اضطرابات خطيرة في السوق العقارية، فقد تتخذ السلطات القانونية إجراءات إضافية مثل إبطال العقود المزورة وتعويض الأطراف المتضررة عن الأضرار المالية والمعنوية الناجمة عن الجريمة. بالإضافة إلى ذلك، قد تتسبب جريمة التزوير في العقود العقارية في تداعيات قانونية أخرى، مثل فقدان الثقة في نظام العدالة القانونية وتأثيرات سلبية على سمعة الأفراد أو المؤسسات المتورطة في هذه الجريمة[3]. في النهاية، يمكن القول إن جريمة التزوير في العقود العقارية لها آثار قانونية خطيرة تتطلب تدخل السلطات القضائية والتشريعية للحد منها وتطبيق العقوبات اللازمة على المتورطين[4].

1 د. عبد سليمان، المرجع السابق، ص 119.

2 محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائي، القسم الخاص، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

3 أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 124

4 فتوح عبد الله شاذلي، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة في القانون المصري، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1991، ص 300

فجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تحمل عواقب قانونية جدية. تختلف هذه العواقب باختلاف التشريعات في كل دولة، ولكن عمومًا، يمكن أن تشمل العواقب التالية: في البداية، قد يؤدي ارتكاب جريمة التزوير إلى إلغاء العقد المتضمن للتزوير، مما يعني أن الصفقة العقارية تصبح باطلة وغير قانونية. بالإضافة إلى ذلك، قد يواجه الشخص المتورط في التزوير اتهامات جنائية تتضمن عقوبات قاسية، مثل السجن والغرامات المالية. يمكن أن تؤدي هذه الاتهامات إلى تأثيرات سلبية على سمعة المتهم وفرصه المستقبلية، بما في ذلك القيود على القروض والعقود القانونية الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، قد تتعرض الملكية العقارية المتأثرة بالتزوير لتبعات قانونية، مثل الخسائر المالية والمشاكل القانونية الناشئة عن عدم صحة العقد المتضمن للتزوير. في النهاية، تتسبب جريمة التزوير في خسارة الثقة في نظام العدالة القانونية وتشويه سمعة الأفراد المتورطين فيها، مما يؤثر سلباً على الثقة في السوق العقارية والنظام القانوني بشكل عام[1].

الفرع الثاني : الآثار المادية المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية تحمل آثارًا مادية خطيرة تترتب على المجتمع والأفراد على حد سواء. أولاً وأهمها، تؤدي هذه الجريمة إلى فقدان الثقة في نظام العقارات وسوق العقارات بشكل عام، مما يتسبب في تشويش الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. تعتبر العقارات من أهم الأصول في معظم الحالات، وبالتالي فإن تعرضها للتزوير يؤدي إلى تشويش كبير في النظام الاقتصادي وانخفاض الثقة في المعاملات العقارية[2].

1 محمد زكي أبو عامر، قانون العقوبات، القسم الخاص، الطبعة الثانية 1989، دار الهدى للمطبوعات، الإسكندرية، مصر، ص 367

2 محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق، ص 32

ثانيًا، يمكن أن يتسبب التزوير في العقود العقارية في خسائر مالية هائلة للأفراد والشركات. فعندما يُزور عقد عقاري، يمكن أن يتسبب ذلك في تحويل ملكية عقارية بشكل غير قانوني، مما يعني أن الأشخاص الذين يستحوذون على هذه الممتلكات بطريقة غير مشروعة قد يواجهون مشاكل قانونية في المستقبل ويتعرضون للخسائر المالية نتيجة لعمليات التزوير.

وثالثًا، يمكن أن يؤدي التزوير في العقود العقارية إلى اضطرابات كبيرة في حياة الأفراد الذين يعتمدون على تلك العقارات لمصادر دخلهم أو سكنهم. فإذا تم تغيير ملكية عقار بشكل غير قانوني، فإن الأشخاص الذين يقيمون في تلك العقارات أو يعتمدون عليها لأغراض مالية قد يجدون أنفسهم مهددين بالطرد أو فقدان مصادر دخلهم، مما يخلق حالة من عدم الاستقرار والضغط النفسي على هؤلاء الأفراد وعائلاتهم[1].

بشكل عام، يمكن القول إن جريمة التزوير في العقود العقارية تتسبب في آثار مادية خطيرة تؤثر على الاقتصاد والمجتمع، وتهدد الاستقرار والأمان القانوني للأفراد والمؤسسات.

المطلب الثاني: اجراءات الوقائية من جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

تُعد جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية أمرًا جديرًا بالاهتمام، حيث تؤثر هذه الجريمة بشكل كبير على الثقة في نظام العقارات وتتسبب في تعقيدات قانونية ومالية للأطراف المتضررة. لذا، يتطلب الوقاية من جريمة التزوير في العقود العقارية اتخاذ عدة إجراءات وتدابير وقائية.

1 احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 250

الفرع الأول: اجراءات الوقائية من جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

تتطلب الوقاية من جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية مجموعة من الإجراءات الوقائية الهامة لضمان سلامة الصفقات العقارية وللحد من حدوث التزوير[1]، من بعض الإجراءات التي يمكن اتخاذها:

1. **التحقق من هوية الأطراف** :يجب التأكد من هوية الأطراف المتعاقدة والتحقق من صحة الوثائق الرسمية التي تثبت هويتهم، مثل البطاقة الشخصية أو جواز السفر.
2. **استخدام الوسائل الأمنية** :يمكن استخدام وسائل أمنية متقدمة في العقود العقارية، مثل الطوابع الرقمية أو التوقيع الإلكتروني، للتحقق من صحة العقد وتأمينه ضد التلاعب.
3. **التحقق من صحة الوثائق** :يجب على الأطراف التأكد من صحة وشمولية الوثائق المقدمة، مثل شهادات الملكية ووثائق التسجيل، والتحقق من أي تواريخ أو تفاصيل غير متطابقة.
4. **الاستعانة بالخبراء القانونيين** :يُنصح بالتشاور مع محامٍ أو مستشار قانوني متخصص في قضايا العقارات لمراجعة العقود وضمان شرعيتها وصحتها[2].
5. **التوثيق الرسمي** :ينبغي توثيق العقود العقارية بشكل رسمي أمام الجهات المختصة، مثل السجل العقاري أو الهيئة المعنية بتسجيل العقارات، لتثبيت صحتها وشرعيتها.
6. **مراجعة العقود بانتظام** :ينبغي على الأطراف مراجعة العقود العقارية بانتظام لضمان عدم إدخال أي تعديلات غير مشروعة أو تزوير في الوثائق[3].

1 أحسن بوسقيعة، الوجيز في شرح القانون الجزائري الخاص، الطبعة 13، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، 2013، ص 407

2 عبد العزيز سعد، جرائم التزوير وخيانة الأمانة واستعمال المزور، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 14

3 أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 257-258

7. **التواصل المباشر مع الجهات المعنية** :يُنصح بالتواصل المباشر مع الجهات المعنية، مثل الهيئة العقارية أو الجهات الحكومية المسؤولة عن التسجيل العقاري، للتحقق من صحة العقود والوثائق[1].

تطبيق هذه الإجراءات الوقائية يمكن أن يساعد في تقليل خطر حدوث جرائم التزوير في العقود العقارية وضمان سلامة الصفقات العقارية.

الفرع الثاني : التصدي الدولة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية

إن التصدي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية يعد أمرًا بالغ الأهمية للدولة، حيث تعتبر الملكية العقارية من الجوانب الأساسية في ضمان استقرار النظام العقاري وحماية حقوق المواطنين. تقوم الدولة بتبني سلسلة من الإجراءات للتصدي لهذه الجريمة، من بينها:[2]

1. **تشريعات صارمة** :يقوم التشريع بتحديد العقوبات والعقوبات المناسبة لجرائم التزوير في العقود العقارية، ويضع آليات لمكافحة هذه الجرائم بشكل فعّال.
2. **تعزيز التحقيقات والرقابة** :تعمل الجهات المعنية مثل الشرطة والنيابة العامة على تعزيز جهود التحقيق والرقابة للكشف عن الجرائم المرتكبة وملاحقة المتورطين فيها.
3. **استخدام التكنولوجيا الحديثة** :يستخدم النظام القضائي تقنيات حديثة مثل التوقيع الإلكتروني وقواعد البيانات المركزية للتحقق من صحة العقود وتقليل فرص التزوير.
4. **توعية المواطنين** :تقوم الحكومة بالتوعية والتثقيف حول أهمية التحقق من صحة العقود وتوقيعها بموثوقية من خلال حملات إعلامية وورش عمل.

1 راجع المواد 214 و215 من قانون العقوبات الجزائري

2 القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 متعلق بالوقاية في الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة الثالثة والأربعون، الأربعاء 8 مارس 2006، ص 04

5. **تسهيل الوصول إلى العدالة** :يجب أن يكون لدى المواطنين وسائل سهلة للوصول إلى العدالة في حالة تعرضهم لجرائم التزوير، ويجب توفير الدعم القانوني لهم في هذه الحالات[1].

فالتصدي لجريمة التزوير في العقود العقارية يمثل أحد التحديات الرئيسية التي تواجهها الدولة في مجال الحفاظ على سلامة السوق العقارية وضمان حقوق المواطنين. يتطلب التعامل مع هذه الجريمة جهودًا متعددة المستويات، تتضمن التشريعات القانونية الصارمة، والرقابة الفعّالة، والتوعية المستمرة بين المواطنين[2].

فيما يتعلق بالتشريعات، يجب أن تكون هناك قوانين دقيقة وصارمة تنظم عمليات تحرير وتوثيق العقود العقارية، مع فرض عقوبات صارمة على المتورطين في جرائم التزوير. يجب أيضًا تطوير آليات للكشف عن التزوير وتحقيقه، بما في ذلك استخدام التكنولوجيا الحديثة مثل التوقيع الإلكتروني والبيانات الرقمية لتعزيز أمان العقود العقارية.

من جانب الرقابة، يجب أن تكون هناك هيئات رقابية مختصة بمراقبة عمليات تحرير العقود والتحقق من صحتها، مع فحص دقيق لجميع المستندات المقدمة. كما ينبغي توفير آليات للإبلاغ عن الاشتباه في التزوير والتحقيق فيه بشكل فوري[3].

أما بالنسبة للتوعية، فينبغي توجيه جهود مستمرة لتثقيف المواطنين بشأن مخاطر التزوير في العقود العقارية وكيفية التحقق من صحة الوثائق والتعامل مع وكلاء العقارات المعتمدين. هذا يشمل توفير مواد توعوية، وورش عمل، وحملات إعلامية لزيادة الوعي بين الجمهور.

باختصار، يتطلب التصدي لجريمة التزوير في العقود العقارية جهودًا متعددة المستويات من قبل الحكومة والمجتمع لضمان سلامة وشفافية السوق العقارية وحماية حقوق المواطنين.

1- محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائي، القسم الخاص، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص34

2- فتوح عبد الله الشاذي، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة في القانون المصري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ص 293

3- د. عبد سليمان، المرجع السابق، ص 119.

خـــــاتـــمـــة

التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية يُعتبر من أخطر الجرائم الاقتصادية والاجتماعية لما له من تأثير مباشر على حقوق الأفراد واستقرار المعاملات العقارية. تؤدي هذه الجرائم إلى زعزعة الثقة في نظام الملكية العقارية وتؤثر سلبًا على الاستثمارات والعلاقات القانونية بين الأفراد والشركات.

للتصدي لهذه الظاهرة، يجب تعزيز التشريعات العقابية وتطوير آليات الرقابة والتحقق من صحة العقود العقارية. يتطلب ذلك تعاونًا وثيقًا بين الجهات الحكومية المختصة، مثل السلطات القضائية ودوائر السجل العقاري، بالإضافة إلى توعية الجمهور حول أهمية التحقق من صحة المستندات والعقود قبل إتمام أي معاملات عقارية.

كما ينبغي تعزيز دور التكنولوجيا في الحد من التزوير من خلال اعتماد النظم الرقمية الحديثة لتسجيل العقارات والمعاملات العقارية، مما يسهم في تحسين شفافية الإجراءات وسهولة تتبع المعاملات.

حيث يعتبر التزوير في العقود العقارية تحديًا كبيرًا يتطلب تكاتف الجهود بين مختلف الجهات المعنية لضمان حماية الحقوق الملكية العقارية واستقرار السوق العقارية، الأمر الذي يعزز مناخ الثقة ويشجع على الاستثمار والتنمية المستدامة.

ومعظم التشريعات حصرت طرق التزوير في العقود العقارية في نوعين هما التزوير المادي والتزوير المعنوي.

ولقيام جريمة التزوير يجب توافر الركن المادي والمعنوي ويتمثل الركن المادي لهذه الجريمة وفي محل التزوير وهو المحرر وتغيير الحقيقة في المحرر.

وركنها المعنوي الذي هو القصد الجنائي العام وهو العلم بكافة اركان الجريمة وكذلك اتجاه ادارة الشخص لاستعمال المحرر المزور فيما زور من أجله .

وميزنا في هذه الدراسة بين صفة الجاني في هذه الجريمة اذا كان موظفا عام أو غير موظف عام.

إلى جانب عنصر الضرر الذي يعتبر كشرط لقيام هذه الجريمة اذ يتحقق في حالة اهدار حق أو مصلحة يحميها القانون.

اذ لا تقوم جريمة التزوير في الحالة التي ثبت فيها الضرر ، حتى ولو توافرت باقي الاركان الاخرى للجريمة كما أن جريمة التزوير لا تكون إلا عمدية وذلت قصد خاص فالتزوير يحتوي على مضمونه الغش وهو ايهام بصحة ما يحتويه المحرر بغض النظر عن نية الأفراد والاستعمال وتشكل هذه العناصر السابقة الذكر النموذج العام لجريمة التزوير في العقود العقارية بحيث لا تخلو منها اي صورة من صور هذه الجريمة ، وأقر المشرع لهذه الجريمة عقوبات اصلية وأخرى تكميلية والعقوبات المحررة في المحررات الرسمية اشد من العقوبات في العقود الاخرى .

إلى جانب هذا فإن لجريمة التزوير في العقود العقارية اشد من العقوبات في العقود الاخرى.

إلى جانب هذا فإن لجريمة التزوير في العقود العقارية إجراءات تقوم عليها تبدأ بمرحلة المتابعة وتنتهي بصدور الحكم الفاصل في القضية مرورا بمرحلة التحقيق سواء أمام قاضي التحقيق او غرفة الاتهام وهذا حسب نوع وطبيعة المحرر الرسمي أو العرفي وهي تخضع لقواعد المقررة في قانون الاجراءات الجزائية وتأتي المرحلة الاخيرة وهي مرحلة التحقيق النهائي أو مرحلة المحاكمة ، اين يتم فحص وتمحيص الادلة واصدار الحكم الفاصل في القضية ، سواء أمام محكمة الجنح أو الجنايات .

ومن خلال هذه الدراسة نقف عند عدة نتائج أهمها :

- تعد جرائم التزوير أكثر الجرائم تفشيا اذ تكاد لا تخلوا أية جلسة من هذه الجريمة مقارنة بجرائم المخدرات والسرقة والخلع.

- ان هذه الجريمة تزعزع الثقة العامة خصوصا مع التطور التكنولوجي السريع الذي فتح المجال لظهور أساليب جديدة يستخدمها الجناة في تزوير العقود العقارية والتي يصعب اكتشافها.

– ان جريمة التزوير في العقود العقارية جريمة وقتية ينبغي لقيامها توافر شروط ومنها الضرر.

– تعتبر جريمة دقيقة مقارنة مع جرائم أخرى كجريمة خيانة الامانة وجريمة التصريح الكاذب وشهادة الزور وغيرها .

– تتطلب معالجتها عناية خاصة بسبب طرق التزوير وتنوع العقود العقارية.

– نحتاج لإثباتها اجراء الخبرة والتي تعتبر شرطا ضروريا لإثبات فعل التزوير .

– تعد اجراءات المتابعة والتحقيق من أهم الآليات لكشف المزورين والحكم عليهم بما يقتضيه القانون .

وعليه استنادا للنتائج موضوع الدراسة :

– أنه على خلاف المشرع المصري والفرنسي مثلا لم نجد إلا القليل من الاجتهادات القضائية التي تخص الموضوع.

– قلة المراجع في المكتبات الجزائرية والتي تفصل في الجريمة والتي وان وجدت فإنها تتطرق إلى الجريمة بشكل عام .

– المشرع الجزائري لم يفصل في اركان الجريمة وتحديد اركانها تحديدا دقيقا ، وانما اهتم اساسا ببيان طرق التزوير وانواع العقود العقارية وصفة الجاني .

التوصيات :

- ✓ ضرورة التشديد على العقوبات المقررة من قبل المشرع الجزائري ، لأنها لا تتماشى مع خطورة هذه الجرائم كما يمكن الرفع في العقوبة وفرض غرامة مالية عليه ايضا اذا اشتمل فعل الجاني على اكثر من جريمة .
- ✓ ضرورة التشديد في منح الاعتماد بالنسبة لصانعي الاختام واجراء الرقابة ، وفرض عقوبات مشددة على القائمين بجريمة التزوير والمساعدين على قيامها من هذه الفئة.

- ✓ يجب على المشرع اعطاء تعريف المحرر وبيان اركان التزوير خصوصا وان المحرر هو جوهر جريمة التزوير .
- ✓ يجب النهوض بالسلك القضائي وتطويره في سبيل مكافحة هذه الجريمة وذلك بتدعيم مخابر الشرطة العلمية وتجهيزها بأحدث التقنيات لكشف هذا النوع من الجرائم .

قـــائـــمـــــة المصادر والـــــــمراجـــع

القرآن الكريم

سورة المجادلة ، سورة التوبة

سورة الحج ،سورة البقرة ، سورة الكهف

المصادر باللغة العربية

الكتب

1. ابن المنظور ، فهارس لسان العرب ، د.ط ، دار المعارف ، مصر ، سنة 1999.
2. أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، بيرتي ، الجزائر ، 2013.
3. احمد بوسقيعة ، الوجيز في شرح القانون الجزائري الخاص ، ط 13 ، دار هومة للنشر و التوزيع.
4. احمد محمد محمود علي خلف ، الحماية الجنائية: قانون العصري الفرنسي بالشريعة الاسلامية ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2005.
5. جندي عبد المالك، الموسوعة الجنائية –الجزء الثاني– إضراب وتهديد– منشورات الحلي الحقوقية، 2008.
6. خالد ممنوح ابراهيم ، التحقيق القضائي ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، 2008.
7. دردوس مكي، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر.
8. رؤوف عبيد، جرائم التزييف والتزوير، الطبيعة الثالثة، مطبعة النهضة الجديدة 1987.
9. رؤوف عبيد، جرائم التزييف والتزوير، الطبيعة الثالثة، مطبعة النهضة الجديدة 1987.
10. سعد عبد العزيز ، جرائم التزوير و خيانة الأمانة و استعمال المزور ، ط 7 ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر.

11. الشلقاني احمد شوفي ، مبادئ الاجراءات الجزائية في التشريع الجزائري ، ج 1 ، ط 4 ، الجزائر ، 2005.
12. شملال علي ، المستحدث في قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، الكتاب الثاني ، التحقيق و المحاكمة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2016.
13. عبد الحكيم فودة ، العقود الملكية العقاري في ضوء مختلف الآراء الفقهية و أحكام محكمة النقض ، ط 02 ، دار الفكر و القانون ، 2006.
14. عبد الحميد الشواربي، التزوير والتزييف في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الاسكندرية.
15. عبد الرحمان إبراهيم الحوطي ، نطاق تجريم الشهادات و التقارير الطبية في القانون المصري ، دكتوراه ، تخصص القانون العام، جامعة الشرق ، مصر.
16. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثاني ، ط01 ، دار حباء التراث العربي، بيروت.
17. عبد العزيز سعد ، جرائم التزوير و خيانة الأمانة و استعمال المزور ، دار الهومة للنشر و التوزيع ، د.ط ، الجزائر ، 2005.
18. عبد العزيز سعد، جرائم التزوير وخيانة الأمانة واستعمال المزور، طبعة 4، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
19. عبد الله سليمان ، شرح القانون العام الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 02 ، الجزائر ، 2002.
20. غلي عبد القادر القهوجي، قانون العقوبات، القسم الخاص، جرائم الاعتداء على المصلحة العامة، الطبعة الأولى، منشورات الحبي الحقوقية، لبنان.
21. فتوح عبد الله الشاذلي، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، ط01، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية.
22. فضيل نادية ، القانون التجاري الجزائري (الاعمال التجارية ، التاجر)، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2004

23. كتو محمد الشريف ، قانون و الممارسات التجارية ، وفقا للأمر 3/03 ، والقانون 02/04 ، منشورات أمين، الجزائر، 2010.

24. المبيضين على محمد، الصلح الجنائي و أثره في الدعوى العامة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن ، د.س.ن

25. محرز احمد ، القانون التجاري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر ، 1990

26. محمد أمين الرومي ، المستند الإلكتروني ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2007.

27. محمد حسن قاسم ، الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، د. ط ، الدار الجامعية للنشر و الطباعة ، لبنان ، 2003.

28. محمد زكي أبو عامر سليمان عبد المنعم، قانون العقوبات الخاص، بدون طبعة، مشورات الحلبي الحقوقية، دون مكان وسنة النشر.

29. محمد صبحي نجم : شرح قانون العقوبات الجزائري ، ط 6 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .

30. مصطفى يوسف ، الإدانة و البراءة في تزوير المحررات ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2009.

31. ملزي عبد الرحمان، محاضرات بعنوان الإثبات في المواد المدنية، القيت على الطلبة القضاة ، الدفعة 16 بالمدرسة العليا ، سنة 2016-2017 .

32. يوسف الأبيض، بحوث التزيف والتزوير، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006.

ثانيا : اطروحات دكتوراه

1. بن قوية مختار ، منع الممارسات التجارية النزيهة في ق.ت.ج ، دراسة مقارنة ، أطروحة دكتوراه تخصص قانون أعمال المقارن ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران ، محمد بن أحمد ، وهران ، 2018/2017 .

2. بوحلايس إلهام، الحماية القانونية للعقود العقارية في ظل قواعد المنافسة، أطروحة دكتوراه، قانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، الجزائر، 2017 .
3. جلال مسعد، "مدى تأثر العقود العقارية بالممارسات التجارية"، رسالة دكتوراه في القانون فرع "قانون الأعمال"، نوقشت بجامعة مولود معمري، كلية الحقوق، بتاريخ 2012/12/06 .
4. حنان براهيمي ، جريمة التزوير الوثيقة الرسمية الادارية ذات الطبيعة المعلوماتية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، الجزائر ، السنة الجامعية 2014 – 2015 .
5. خالد بن ساسي ، واقع التجارة الالكترونية و الامداد في الجزائر ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية ، العدد 12 .
6. خديجي أحمد، قواعد الممارسات العقود العقارية في ق.م.ج ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، في القانون اخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2016 .
7. الدكتور كتو محمد الشريف، " الممارسات المنافية للمنافسة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة "، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق ، نوقشت بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، بتاريخ 2004/2003 .
8. سلام عبد الحميد محمد زنكة، " الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية "، رسالة ماجستير في القانون الإداري، نوقشت بالأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك، كلية القانون والسياسة، بتاريخ2008/09/15.

ثالثا : المجلات والدوريات

1. ابراهيم بوعمرة ، عبد العالي حفظ الله ، الشرعية كضمانة في ظل القانون الاجراءات الجزائية و النتائج المترتبة عنها " دراسة على ضوء التعديل الدستور 2020 و قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 13 ، العدد التسلسلي 26 ، مارس 2021 ، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة
2. ديهيليس رجاء ، حيتالة معمر ، المحرر الرسمي في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، مجلد 05 ، عدد02، 2017
3. عباشي كريمة ، مساءلة الموظف العام عن المساس غير المشروع في المحررات الرسمية و العمومية ، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة ، العدد 03 ، جوان 2015 ، ص 48.
4. فتوح عبد الله شاذلي، الجرائم المضرة بالمصلحة العامة في القانون المصري، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1991
5. قرار المحكمة العليا بتاريخ 1999/12/21، المحكمة العليا، الغرفة الجزائية، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001
6. وليد كحول ، جريمة التزوير العلامات في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، سبتمبر 2014
7. وليد كحول :جريمة تقليد العلامات في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، سبتمبر 2014 .

رابعا : المحاضرات

مروك نصر الدين ، محاضرات في الإثبات الجنائي ، الاعتراف و المحررات ، دار الهومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2004.

رابعا : القوانين و المواد

1. الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427هـ الموافق لـ15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادر بتاريخ 20 جمادى .
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج.ر.ج.ج ، عدد 44 ، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005.
3. دستور 28 نوفمبر 1996 ، منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 49896 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، متضمن اصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، ج ر ، العدد 76، لسنة 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002 متضمن تعديل الدستور، ج ر، العدد 25، لسنة 2002 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008 ، ج ر ، العدد 63 لسنة 2008 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور سنة 1996، ج ر ، العدد ،14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق لـ30 ديسمبر سنة 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82.
4. القانون 05-01 المؤرخ في 20 يونيو 2005 يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 44، السنة الثانية والأربعون، الأحد 26 يونيو 2005.
5. القانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتعلق بالقانون العقوبات.
6. قانون العقوبات العراقي رقم 111المعدل .

7. قانون العقوبات المصري رقم 58
8. القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية، العدد 14.
9. القانون رقم 07/16، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد، الجريدة الرسمية، العدد 46 سنة 2016.
10. القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن تنظيم التوثيق، ج الرسمية، العدد 28 بتاريخ 13 جويلية 1988.
11. المادة 11 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان ، اعتمد بموجب القرار الجمعية العامة رقم 217 ، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948.
12. المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج.ر.ج عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005 .
13. المادة 394 مكرر 1، يعاقب بالجهتين من ستة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبغرامة من 500.000دج إلى 20000.00دج كل من أدخل بطرق الغش في نظام أو أزال أو عدل بطرق الغش المعطيات التي يتضمنها.

المراجع الاجنبية :

R. garraud. Traité théorique et pratique de droit pénal0 tonue cinquéme. Troisieme édition. Librairie de recueil sirey. Nouveau tirge 1953 paris n° 1354.

فـــهـــــــرس

الـــمـــحـتـويـــات

البسملة	
الإهداء	
التشكرات	
قائمة أهم المختصرات	
مقدمة	أ
الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	
تمهيد	**7**
المبحث الأول : مفهوم جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	**9**
المطلب الأول : تعريف جريمة التزوير	**9**
الفرع الأول : جريمة التزوير لغة	**10**
الفرع الثاني : جريمة التزوير فقهيا	**11**
المطلب الثاني : أركان جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	**14**
الفرع الأول : الركن المادي لجريمة التزوير	**14**
الفرع الثاني : الركن المعنوي لجريمة التزوير	**26**
المبحث الثاني : آليات جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	**28**
المطلب الأول : تجريم جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	**29**
الفرع الأول : تجريم التزوير في العقود الواردة على العقار المرتكب من قبل الموظف العمومي	**29**
الفرع الثاني : تجريم التزوير في العقود الواردة على العقار المرتكب من قبل الشخص العادي	**35**
المطلب الثاني: العقوبات المقررة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	**36**
الفرع الأول : العقوبة الأصلية	**37**

الفرع الثاني : العقوبة التكميلية	39
خلاصة	44
الفصل الثاني: الاطار الإجرائي لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	
تمهيد	46
المبحث الأول: إجراءات المتابعة في جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	47
المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية	48
الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة	49
الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني	50
المطلب الثاني: إجراءات سير الدعوى في جريمة إجراءات في جريمة التزوير العقود العقارية	52
الفرع الأول: أمام قاضي التحقيق في حالة جنحة	52
الفرع الثاني: أمام غرفة الاتهام في حالة جناية	54
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	57
المطلب الأول: الآثار القانونية و المادية المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	58
الفرع الأول : الآثار القانونية المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	59
الفرع الثاني : الآثار المادية المترتبة على جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	60
المطلب الثاني: اجراءات الوقائية من جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	61
الفرع الأول: اجراءات الوقائية من جريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	62
الفرع الثاني : التصدي الدولة لجريمة التزوير في العقود الواردة على الملكية العقارية	63

الخاتمة	66
قائمة المصادر و المراجع	71
فهرس المحتويات	79

ملخص الدراسة

تعتبر جريمة التزوير في العقود الواردة في العقود العقارية من أهم الموضوعات في قانون العقوبات ومن أخطر الجرائم التي تخل بالثقة الواجب توافرها في هذه المحررات، كذلك تعد من الجرائم الحديثة إذا ما قورنت مع جرائم السرقة والقتل، كما لها أهمية خاصة بقدر ما صار للكتابة من دور أساسي في حياة الإنسان علاوة على كونها الوسيلة الطبيعية لتقدير الحقوق والحقائق وذلك أن الحق مسجلا على الورقة أقوى منه في طيات الصدور.

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن كل تغيير في مضمون العقود أو أي تزوير في محتواه يعتبر مساسا بالثقة العامة، وبالتالي فهو اعتداء على سلطة الدولة؛ من جهة فيما يخص تعاملاتها بالعقود مع الأفراد ومن جهة أخرى فهو اعتداء على حقوق ومصالح الأفراد، مما يستوجب معه توقيع العقاب.

كما أن هذه الجريمة شأنها شأن الجرائم الأخرى، لها قواعدها الموضوعية التي تقوم عليها والتي تتمثل في أركانها العامة، من ركنها المادي والمتمثل في محل التزوير وتغيير الحقيقة في عقد رسمي، وركنها المعنوي والذي هو القصد الجنائي القصد العام والقصد الخاص ، إلى جانب عنصر الضرر الذي يعتبر كشرط لقيام هذه الجريمة، والذي يتحقق إذا ترتب عليه إهدار حق أو مصلحة يحميها القانون.

وتجدر الإشارة إلى أن متابعة جريمة التزوير في العقود العقارية تخضع في متابعتها للقواعد المقررة في قانون الإجراءات الجزائية حيث تبدأ بمرحلة البحث والتحري وتنتهي بصدور حكم فاصل في القضية.

كلمات مفتاحية : جريمة التزوير ، جريمة التزوير في العقود العقارية .

Study Summary

The crime of forgery in contracts contained in real estate contracts is considered one of the most important topics in the Penal Code and one of the most serious crimes that violate the trust that must be present in these documents. It is also considered one of the modern crimes when compared to the crimes of theft and murder. It also has special importance insofar as writing has become a role. It is essential in human life, in addition to being the natural means of appreciating rights and facts, because the right recorded on paper is stronger than it is in the folds of the chest.

The Algerian legislator considered that every change in the content of contracts or any forgery in their content is considered a violation of public trust, and therefore an assault on the authority of the state. On the one hand, with regard to its dealings in contracts with individuals, and on the other hand, it is an attack on the rights and interests of individuals, which requires the imposition of punishment.

Also, this crime, like other crimes, has its objective rules upon which it is based, which are represented by its general elements, including its material element, which is the place of forgery and changing the truth in an official contract, and its moral element, which is the criminal intent, general intent, and specific intent, in addition to the element of harm that It is considered a condition for the occurrence of this crime, which is achieved if it results in the loss of a right or interest protected by the law.

It should be noted that the prosecution of the crime of forgery in real estate contracts is subject to the rules stipulated in the Code of Criminal Procedure, as it begins with the research and investigation stage and ends with the issuance of a decisive ruling in the case.

Keywords: crime of forgery, crime of forgery in real estate contracts.