

جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الملحققة الجامعية - السوقر -

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير

للشعبة: حقوق

تخصص: قانون عقاري

## الموضوع:

# جرائم التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

بن أحمد محمد

من إعداد الطالب:

- بوجلال محمد

### أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. قوسم حاج غوثي
مشرفا مقررًا	أستاذ مساعد "أ"	أ. بن أحمد محمد
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر "ب"	د. محمدي محمد أمين

السنة الجامعية: 2019م / 2020م ]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# كلمة شكر

نحمد الله ونشكره على إعطائنا لنا الصبر والإرادة على إتمام هذا العمل المتواضع،  
وعملاً لقول الرسول صلى الله عليه وسلم: " مَنْ صَنَعَ الْيُكْرَ مَعْرُوفاً فَكَافَأْتُهُ فَإِنِ  
لَمْ يَجِدْ مَا تُكَافَأُ فَادْعُوا لِيْ عَلَى تَرْوَالِ أَنْكُمْ كَافَأْتُمُوهُ " .

فالشكر كل الشكر للدكتور المشرف: " بن أحمد محمد " الذي تفضل على  
بجهد ووقت، وأمدني بغزير علم وصادق توجيهات ونصائح.  
فلا أستطيع أن أقدم شيء أروع ولا أجمل من كلمة شكر واعتزاز ودعاء، تخرج  
من صميم قلوبنا بكل صدق وإخلاص.

وإلى كل أساتذة الحقوق

والشكر الكبير إلى أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور قوسم حاج غوثي على قبول رئاسة لجنة المناقشة على الرغم مما يتحمل  
كاهل من مهام ومسؤوليات فجزاه الله عنا كل خير

كما أتوجه بعظيم شكري إلى الدكتور محمد علي محمد الأمين على قبول مناقشة  
هذه المذكرة فله مني احترام وتقدير وجزائ الله عنا كل خير كما أتقدم  
بعبارة الشكر والتقدير والامتنان لفطيلة الأستاذ الدكتور خالد جندان مدير  
الملحق الجامعي بالسوق على كل الجهود المبذورة الجارية التي يقدمها خدمة  
للطلبة... فجزاه الله عنا كل خير.

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين.  
ويخبرني قوله تعالى: " الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي هَدَانَا لِهَذَا وَمَا كُنَّا لِنَهْتَدِيَ لَوْلَا  
أَنْ هَدَانَا "

صدق الله العظيم.

أهدي هذا العمل والجهد

إليها سيدي يا من لا العظمة والعظمة إلا لله

يا من لا الشكر والثناء

وللا الفخر والاعتزاز

إليها يا من علمتني أصول الاعتزاز

ومبادئ النجاح ومهبة العلم

إلى روح والذكرى حمها الله

وإلى روح والذكرى رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه

صمم

مُقَدِّمَاتُ

مقدمة:

من طبع الانسان حبه وميله للتملك وهي غريزة مرادفة لكل تطوراته البيئية، وهو أحد طبائع البشر ومن هنا كان حق الملكية من أوسع الحقوق العينية فالإنسان يسعى لكسب هذا الحق والتمتع به، والملكية العقارية هي الملكية التي تخول صاحبها استعمال عقار ما والتمتع فيه واستغلاله والتصرف فيه ضمن حدود القوانين والقرارات لذلك كفلت جل التشريعات هذا الحق كما عملت على صيانتها من كل مساس ما لم تستدعي المصلحة العامة ذلك في حدود مرتسمات القانون وفي إطار من الشرعية.

والشرعية الجزائرية سواء كانت موضوعية أو إجرائية تعتبر حجر الأساس في القانون الجزائري إذ وفقها يتم التجريم والعقاب، وهي الضامن لحقوق الأفراد وحامية لحررياتهم من كل مساس واعتداء، وقد يتخذ الاعتداء سبلا متعددة منها ما يتعلق بالجماعة ككل من خلال جرائم تمس النظام العام، ومنها ما يتعلق بالأفراد من خلال جرائم تمس سمعتهم وأبداهم أو من تمس ممتلكاتهم وعقاراتهم.

وللعقار أهمية كبرى وهو جوهر التنمية الاجتماعية ومحورا استراتيجيا للتطور الاقتصادي في الدول وجانب ومنتشط لاستثماراتها، والفيصل لتطور الشعوب والمجتمعات، ومن ثمة تكمن الحاجة الماسة إلى وجود قواعد قانونية تنظم الملكية العقارية وتضبطها وتزجر كل من يحاول التعدي عليها سواء كانت هذه الملكية عامة أم خاصة.

تظهر أهمية الموضوع من خلال كون العقار الفلاحي مظهر من المظاهر السياسية والاقتصادية للدولة، وبالتالي يتعين الاعتناء به، بحمايته والتعويل عليه لترقية الاقتصاد الوطني، خلال وضع قانون خاص يهتم بالحماية الجنائية للعقار الفلاحي؛ بغرض التقليل من إشكالات التعدي عليه، وبالتالي الرفع من نسبة الإنتاج وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

كما تتجلى أهمية دراسة موضوع جريمة التعدي على العقار الفلاحي في تحديد العقار المقصود بالحماية من منطلق نص المادة 386 من قانون العقوبات، كونه النص المحرم للتعدي على

ملكية أي عقار في حيازة أو ملكية الغير مهما كانت طبيعته، والمحدد للجزاء المقرر كعقوبة على مخالفتها.

وتظهر أهمية دراسة هذا الموضوع كذلك من خلال التطبيقات العملية والقضائية لمفهوم ومقصود التجريم المنصوص عليه في قانون العقوبات، وإبراز مواطن الفراغ التشريعي من أجل التقليل أو الحد من انتشار ظاهرة خشب العقارات المعدة للفلاحة على وجه الخصوص.

أثناء البحث في ثنايا هذا الموضوع أردت الإجابة على إشكاليات من أجل إثراء وتقصي الحقائق حول الموضوع، هي كالاتي:

- ما المقصود بالملكية العقارية وما هي أنواعها في التشريع الجزائري؟

- ما مدى نجاعة العقوبات المقررة قانونا وفقها في التقليل من جرائم التعدي على العقار الفلاحي؟، وهل كفلت الحماية اللازمة لهذا الصنف من العقارات؟، أم لا بد من مراجعة مكثفة للقوانين وتطبيقاتها العملية من أجل جبر النقص التشريعي.

بالرغم من قلة الدراسات التي عالجت موضوع جريمة التعدي على العقار الفلاحي دراسة مقارنة، إلا أنني استفدت من كتب عن الموضوع ولو جزئيات صغيرة، ومن تلك الدراسات التي اعتمدت عليها في بحثي ما يلي:

- أطروحة دكتوراه بعنوان: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة للباحث لعشاش محمد، قسم بحثه إلى باين، خصص الأول منهما إلى الحديث عن الحماية الموضوعية للملكية العقارية الخاصة، أما الثاني فخصصه للتفصيل بخصوص الحماية الإجرائية حيث درس فيه الحماية المدنية والجنائية للملكية العقارية الخاصة، وفي المطلب الأول من المبحث الثاني تعرض الوسائل الحماية الجنائية للعقار الفلاحي وفق قانون التوجيه العقاري، وبالتالي شملت دراسته الحماية الموضوعية المدنية والجنائية للملكية العقارية الخاصة فقط في الجانب القانوني، بينما الدراسة بين أيدينا خصصت للحماية الجنائية للعقار الفلاحي دونما تمييز بين الملكية الخاصة أو التابع للدولة، وكذلك عنيت بالدراسة المنهج المقارن بين القانون الجزائري والفقهاء الإسلامي.

-أطروحة دكتوراه بعنوان: حماية الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري للباحث عبد المجيد بن موسى، الذي حاول الإجابة على إشكالية هل حظيت الأراضي الفلاحية بالحماية القانونية اللازمة التي تعكس أهميتها كنعمة من وكرمز للسيادة وأداة للتحرر من التبعية؟ أجاب عليها من خلال ثلاثة فصول، الأول تمهيدي وعالم مفهوم الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري في مبحثين، ثم تطرق في الفصل الأول إلى الحماية المدنية للأرض الفلاحية في ثلاثة مباحث، وفي الفصل الثاني تطرق إلى الحماية الجزائية للعقار الفلاحي، وفي هذا الفصل يلتقي بحشي المتواضع. مه هذه الأطروحة، خاصة في ما يتعلق بمفهوم العقار الفلاحي والجرائم الواقعة على العقار الفلاحي وعقوباتها ضمن نص التجريم العام في قانون العقوبات المادة 386"، حيث ركز الباحث فيها على المقارنة بين ما جاء به القانون الجزائري ومذاهب الفقه الإسلامي الأربعة.

3-رسالة ماجستير في الفقه المقارن بعنوان : أحكام الغضب وصوره المعاصرة للطالب جمعة عبد الله رباح ورش آغا، عالج رسالته في ثلاثة فصول درس في الأول حقيقة الغضب وحكمه وأنواعه، حيث تطرق الباحث إلى تعريف الغضب في المذاهب الأربعة، ثم عمد إلى تمييزه عن غيره من المصطلحات المشابهة له، مع التفصيل في حكم الغضب بالأدلة من القرائن والسنة ومن إجماع المسلمين، ويظهر الفرق بين هذه الرسالة وموضوع هذا البحث أن هذا الأخير قرن الدراسة الفقهية مع القانونية؛ لأجل المقارنة والموازنة، للتأكيد على صلاحية الشريعة الإسلامية لأن تكون أم العلوم ومنبعها في مختلف العصور.

طبيعة الموضوع اقتضت أن يعالج الموضوع وفق المناهج التالية:

المنهج المقارن: أي المقارنة بين ما جاء به القانون الجزائري والفقه الإسلامي، وذلك بعرض الرأي القانوني أولاً ثم الرأي الفقهي مع التدليل عليه.

المنهج الاستقرائي: وذلك باستقراء النصوص القانونية من خلال البحث في ثنايا الكتب والشروح التي عالجت موضوع جريمة التعدي على العقار الفلاحي، ثم استقراء الكتب الفقهية التي اعتنت بالعقار وجريمة التعدي عليه؛ للوصول إلى مقارنة دقيقة تسهل التقريب إن أمكن.

لكل بحث عقبات يقف عليها الباحث وهي التي تعطيه النفس والحماسة والجدية، وأكثر ما تعثرت به أثناء بحثي صعوبة التعامل مع كتب التراث الفقهي خاصة القديمة منها؛ بحكم مستواي العلمي المحدود.

تلك الصعوبات أيضا كون الموضوع مرتبط بالعقار الفلاحي وهذا الأخير لم يعنى بالبحث والتفصيل، ولم تفرد له كتابات خاصة الدراسات المقارنة إلا قليلا.

وقد عالجت الموضوع في فصلين اثنين: تناولنا في الفصل الأول الإطار العام للملكية العقارية وأنواعها والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين كان ينطوي تحت المبحث الأول ماهية الملكية العقارية الخاصة، أما المبحث الثاني فجاء بالملكية العقارية الوطنية والملكية العقارية الوقفية، لنعرج بعدها إلى الفصل الثاني المعنون بالنظام القانوني للجرائم الواقعة على العقار، كذلك قسم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين بحيث جاء في المبحث الأول، الجرائم الواقعة على المباني الحضرية، أما المبحث الثاني تناول الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي (الأراضي).

# الفصل الأول

الإكهار العام للملكية العقارية  
وأنواعها

## الفصل الأول

### الإطار العام للملكية العقارية وأنواعها

تعتبر الملكية العقارية من المحاور الأساسية التي تساهم في التنمية الشاملة للدول، مهما كان النظام السياسي والاقتصادي المتبع وذلك باعتبارها المادة الأولية للمشاريع العامة والخاصة<sup>1</sup>، إذ تختلف باختلاف المرجع القانوني الذي ينظمها، فهي ملكية الرقبة والانتفاع وفقا لأحكام القانون المدني تخول لمالك العقار مجموعة من السلطات المتمثلة في الاستعمال، والاستغلال والتصرف، بينما تأخذ صور أخرى إذا ما عدنا إلى التشريعات الخاصة حيث يعد حق الانتفاع بموجب قانون المستمرات الفلاحية وقانون الثورة الزراعية وقانون التوجيه العقاري بمثابة حق ملكية نظرا لإتصافه بالديمومة والقابلية للانتقال إلى الورثة<sup>2</sup>.

ونظرا لأهمية الملكية العقارية، فإن المشرع الجزائري خصها بحماية خاصة وذلك من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات، لكن باستثناء هذه الأخيرة يتضح أن المشرع لم يحدد إن كانت هذه الحماية مقررة للعقار بطبيعته أم للعقار بالتخصيص.

فبخصوص هذه المسألة، انقسم الفقه القانوني إلى رأيين، الأول يرى بأن الحماية المقصودة في المادة المذكورة أعلاه هو العقار بالتخصيص كونه منقولا في الأصل يسهل انتزاعه من مالكة عكس العقارات بطبيعتها التي لا يمكن نزعها نظرا لطبيعتها الخاصة<sup>3</sup>.

فالمشرع الجزائري من خلال هذه المادة تدارك الثغرة الموجودة في المادة 350 من نفس القانون<sup>4</sup> حماية كونها منقولات تحولت إلى عقارات بتخصيصها لخدمة العقار، بينما الرأي الثاني

<sup>1</sup> - صرادوي رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص.10.

<sup>2</sup> - تونسي ليلة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007، ص. 03

<sup>3</sup> - زوبور ياسين، التعدي على الملكية العقارية، منتدى الجلفة لكل الجزائريين والعرب، نقلا عن الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.djelfa.info> تم الإطلاع عليه يوم 02 أبريل 2014، على الساعة 11:05.

<sup>4</sup> - تنص المادة 350 من قانون العقوبات، في فقرتها الأولى والثانية على أن: "كل من إختلس شيئا غير مملوك له يعد سارقا ويعاقب بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج وتطبق نفس العقوبة على اختلاس المياه والغاز والكهرباء".

يرى بأن الحماية المقصودة في المادة 386 السالفة الذكر تتعلق بالعقار بطبيعته أي الأشياء الثابتة مثل الأرض أو المباني والعقارات بطبيعتها، وليس فقط الأموال المنقولة<sup>1</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري من خلال دستور 2016<sup>2</sup> قام بتقسيم الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف:

ملكية وطنية وردت في أحكام المادتين 20 و 22 منه، حيث جاء في المادة 20 من دستور 2016: "الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية، والبلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون"، أما المادة 22 من دستور 2016: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

ملكية خاصة وملكية وقفية ورد ذكرهما في المادة 64 منه والتي نصت: "الملكية الخاصة مضمونة حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها".

ثم جاء القانون المتضمن التوجيه العقاري<sup>3</sup> الذي كرس هذا التصنيف في نص المادة 23، حيث أن مجال الحماية الجزائية العقارية يختلف باختلاف أصناف الملكية، وبناء على ذلك سوف نعالج هذا الفصل بتقسيمه حسب أنواع الملكية العقارية والمتمثلة في ماهية الملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول)، الملكية العقارية الوطنية والملكية العقارية الوقفية (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - التيجاني فاتح محمد، مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية، المحلة القضائية قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002، ص 53.

<sup>2</sup> - القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل الدستور، ج.ر العدد 14 لـ 07 مارس 2016.

<sup>3</sup> - القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، صادرة بتاريخ 18/11/1990 معدل ومتمم

## المبحث الأول:

### ماهية الملكية العقارية الخاصة

تعتبر العقارات الخاصة من الحقوق الطبيعية المخولة للإنسان، ويقصد بها كل عقار يملكه الفرد بموجب سند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، أو يكون في حيازته بطريقة مشروعة.

ولقد أثير إشكال حول الحماية المقررة للعقارات الخاصة في قانون العقوبات، حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 386 من هذا القانون، نجد أن النص العربي جاء بعبارة "انتزاع الملكية"، في حين أن النص الفرنسي جاء بمصطلح "Déposséder" والذي يعني منع الحيازة<sup>1</sup>.

منه سنحاول تبيان إذا كانت هذه الحماية تقتصر على الملكية العقارية (المطلب الأول)، أم أنها تمتد لتشمل الحيازة المشروعة (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### مفهوم الملكية العقارية

يرى أنصار هذا الرأي أن النص القانوني باللغة العربية في غاية الوضوح، بحيث ينص على حماية العقار المملوك للغير، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها أين تقضي على ما يلي: "تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية أن يكون العقار مملوك للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين بهذه الجنحة دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار، يكونوا قد

<sup>1</sup> - تنص المادة 386 في النص العربي من قانون العقوبات، في فقرتها الأولى على أنه: "يعاقب بالجيبس من سنة إلى خمسة سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقار مملوكا للغير، وذلك خلصة أو بطريق التدليس..." أما في النص الفرنسي تنص على ما يلي : « est puni d'un emprisonnement d'un an a cinq ans et d'une amende de 20.000 a 100.000DA quiconque, par surprise ou fraude, dépossède autrui d'un bien immeuble... ».

أخطأوا في تطبيق القانون"<sup>1</sup>، فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة القانون الجزائي، وأن نصوصه يجب تفسيرها تفسيرا ضيقا<sup>2</sup>، كما أن النص العربي هو العقد الرسمي الذي يحمي الملكية دون الحيازة<sup>3</sup>.

وعلى إثر ذلك سوف نقوم بدراسة موضوع الملكية، بالتطرق إلى تعريفها، ثم نلجأ إلى بيان أنواعها.

### الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

#### أولا: التعريف القانوني:

لم يرد تعريف للملكية في قانون العقوبات، لذا فللقاضي الجزائري الاستعانة بنصوص القانون المدني والقوانين الخاصة، حيث عرفت المادة 674 من القانون المدني الملكية على أنها: "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

وعرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري الملكية الخاصة كما يلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأموال وفق طبيعتها أو غرضها".

يتضح من النصوص المتقدمة أن المشرع اقتصر في تعريفه لحق الملكية على ذكر سلطات المالك على العقارات وغيرها من الأموال، إلا أن الفقه تدارك هذا النقص وعرفها بأنها "حق الاستئثار باستعماله واستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -قرار المحكمة العليا، غرفة الجناح والمخالفات، ملف رقم 75919 صادر بتاريخ 1991/11/05 الجلسة القضائية عدد 01، سنة 1993، ص214.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص130.

<sup>3</sup> - بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرقي، الجزائر، 2006، ص179.

<sup>4</sup> - بن دوهة عيسى، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون، منتدى القانون العقاري، نقلا عن موقع الإلكتروني التالي: [www.aissabendouha.blogspot.com](http://www.aissabendouha.blogspot.com) تم الإطلاع عليه يوم 2020/04/16، على الساعة 42: 14

ثانيا: التعريف الفقهي

إذا فحق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا، إذ يخول للمالك كل السلطات المتصورة على الشيء الذي يرد عليه، فيكون له حق استعمال هذا الشيء فيما أعد له بحسب طبيعته كأن يسكن المالك منزله أو يزرع أرضه، ويخول له حق التمتع أو الاستغلال وذلك بالحصول على ثمار الشيء ومنتجاته، كما له الحق في التصرف فيه بكل أشكال التصرف، ماديا كان أو قانونيا<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن لحق الملكية مجموعة من المي ازت تفرقه عن غيره من الحقوق العينية، فالمشرع الجزائري كيفه على أنه حق ذاتي غير مطلق فإذا اصطدم استعمال هذا الحق بالقوانين والأنظمة اعتبر الاستعمال غير مشروع.

فقد أجمع الفقهاء على أن للملكية ثلاثة خصائص، فهي حق جامع، يخول لصاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء المتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهذه السلطات تخول للملكه وحده فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه دون رضاه فهو من هذه الناحية حق مانع<sup>2</sup>.

ومن ناحية أخرى، فإذا كان حق الملكية يمنح للمالك وحده كل السلطات المذكورة أعلاه، فإن هذه الأخيرة تبقى ببقاء الشيء الوارد عليه الحق ولا يزول إلا بزواله، لذا يقال أن الملكية حق دائم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، د.س.ن، ص27.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، شرح مقدم القانون المدني، النظرية العامة للحق، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1999، ص416.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص31.

### الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية

إن محل الحماية شامل لكل أنواع الملكية العقارية الخاصة، وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزئة، مشاعة أو مشتركة<sup>1</sup>، نقوم بدراستها على النحو التالي:

#### أولاً: الملكية العقارية التامة

يقصد بها الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف<sup>2</sup>.

#### ثانياً: الملكية العقارية المجزأة

هي الملكية التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة المكسبة أو الالتصاق<sup>3</sup>.

#### ثالثاً: الملكية العقارية المشاعة

وهي إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم هنا يقال للمالك أنه شائع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص13.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص13.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 77-78.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص13.

وقد حول المشرع الجزائري للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الملكية العقارية المشتركة

هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين، كالأجزاء المشتركة في العقارات، غير المبنية أو المبنية ولاسيما العمارات الجماعية<sup>2</sup>.

كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد<sup>3</sup> وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوخ الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها<sup>4</sup> عملاً بالمادة 747 من القانون المدني الجزائري.

#### المطلب الثاني:

#### مفهوم الحيازة في العقار

وفقاً لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات فإن مجال الحماية الجزائية العقارية تتعلق بالملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيازة القانونية، وقد اعتمد أنصار هذا الرأي على النص الفرنسي للمادة السالفة الذكر، إذ فسرت المحكمة العليا هذه المادة في عدة قرارات ومن بينها القرار الصادر عن

<sup>1</sup> - وهو ما أقره قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 150167، صادر بتاريخ 19/11/1997، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1997، ص 59، الذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أنه لكل شريك في الشيوخ أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء"، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 98.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 131.

<sup>3</sup> - جاء في قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50937 صادر بتاريخ 09/05/1990، المجلة القضائية عدد 02 سنة 1991، ص 32، من المقرر قانوناً أن الأسطح والحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك بعد خطأ في تطبيق القانون"

<sup>4</sup> - وهو ما تبينه المحكمة العليا، الغرفة المدنية، فرقرارها رقم 76988، صادر بتاريخ 10/07/1991، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1992، ص 53، الذي ينص: "من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 115.

الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 02/02/1988 حول موضوع التعدي على الحيازة الذي جاء فيه: "يستفاد من صريح المادة 386 من قانون العقوبات المحرر باللغة الفرنسية أن اللجنة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلصة أو بطريق الغش، وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة"<sup>1</sup>.

هذا ما أخذ به كذلك القضاء الجزائري في قرارات غير منشورين للمحكمة العليا، الأول تحت رقم 117996 مؤرخ في 1995/05/21 والثاني تحت رقم 112646 مؤرخ في 1999/10/09 على أن: "المشروع لا يقصد بعقار المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية ولذا ينبغي أن تأخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا تقتصر على الملكية فقط بل يتعداها إلى الحيازة القانونية"<sup>2</sup>.

بالتالي فالرأي الثاني هو الأرجح، فالمشروع يرمي إلى حماية الوضع الظاهر باعتبار أن الحيازة هي المظهر الخارجي للملكية، وبالتالي فهو وسع نطاق الحماية الجزائية للملكية العقارية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات حتى إلى الحيازة<sup>3</sup>، فقد عاجلها المشروع الجزائري باعتبارها الملكية الظاهرة وكونها من بين أسباب كسب الملكية، ونظرا لأهميتها الكبيرة في الحياة اليومية، فإن دراستها أمر ضروري لتوضيح مفهوم الحيازة القانونية الجديرة بالحماية والمنتجة لأثارها القانونية، وهو ما سنتناوله من خلال تعريفها وبيان أركانها وشروط صحتها.

<sup>1</sup> - نقلا عن حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص131.

<sup>2</sup> - بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، المرجع السابق، ص180.

<sup>3</sup> - نفس الموقف للمشرع المصري، وهذا ما ذهب إليه قانون العقوبات المصري الصادر سنة 1982 في المادة 369 التي تهدف إلى معاقبة التعدي على الحيازة بنصها على: "كل من دخل عقارا في حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة أو بقصد ارتكاب جريمة فيه أو كان قد دخله بوجه قانوني وبقي فيه بقصد ارتكاب شيء مما ذكر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة او بغرامة لا تتجاوز ثلاثة مائة جنيه مصري"، نقلا عن الموقع الالكتروني <http://www.mohamoon.com> تم الإطلاع عليه يوم 07/05/2014، على الساعة 00:34.

### الفرع الأول: تعريف الحيازة

لم يتضمن القانون المدني ولا التشريعات الخاصة تعريفًا للحيازة، وإنما ترك ذلك للفقهاء والقضاء وهذا الأخير يجمع على أن الحيازة واقعة مادية يرتب عليها القانون أثرًا هو كسب الملكية طبقًا لنص المادة 827 من القانون المدني<sup>1</sup>، ضف إلى ذلك فهي السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية والقانونية، على شيء تجوز حيازته<sup>2</sup> كالعقار بجميع أنواعه وذلك بنية تملكه أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا لهذا الشيء أو غير مالك له<sup>3</sup>.

أما الفقه الفرنسي فقد عرفها على أنها "الإستئثار بشيء والسيطرة عليه ماديا، مع توجه نية الشخص الحائز إلى الظهور و كأنه المالك الفعلي"<sup>4</sup>.

من خلال هذه التعاريف، يتضح أن مجرد وضع اليد على الشيء لا يكفي لوجود الحيازة

وإنما يجب أن تتوفر أركانها التي هي أساسية حتى تنشأ و يعترف بها القانون، وهذا شريطة أن تكون خالية من العيوب وأن تكون صحيحة لكي تحظى بالحماية القانونية.

### الفرع الثاني: أركان وشروط صحة الحيازة

بما أن الحيازة واقعة مادية فقد أوجب لها المشرع وجود أركان وشروط حتى يمكن الاعتماد

بها.

<sup>1</sup> - والتي تنص على ما يلي: من حاز متقولا او عقارا او حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون ان يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع".

<sup>2</sup> - تجدر الإشارة إلى أن الأموال التي لا تجوز حيازتها هي الأملاك المملوكة بسند رسمي، الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة وذلك طبقا لنص المادة 689 من القانون المدني، الأملاك الوقفية باعتبارها أملاك محبوسة وبالتالي تزول حق الملكية عليها ونية التملك الشخصي فيها، كذلك لا تجوز الحيازة في الأملاك التي وضعت تحت حماية الدولة بحيث يحرم التصرف فيها طيلة مدة وجودها تحت الحماية وذلك طبقا لما جاء في قرار المحكمة العليا الغير المنشور، الصادر عن الغرفة العقارية، ملف رقم 339 190، صادر بتاريخ 29/09/1999، وللمزيد من التفصيل أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص226-230.

<sup>3</sup> - رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، د.ب.ن، 2005، ص21.

<sup>4</sup> - MOREL JOURNAL (Christel), Droit Général, 4e édition, Gualino, Paris, 2010, p. 139

## أولا : أركان الحيابة

بالرجوع إلى التعريف السابق للحيابة نجدها تقوم على ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي، إذ أنه لا قيام للحيابة بدونهما وتبعاً لهما تتنوع صور الحيابة لتتخذ صورة الحيابة القانونية بتوفر الركنين إضافة إلى جميع الشروط المطلوبة قانونياً، وصورة الحيابة العرضية التي يتخلف فيها الركن المعنوي<sup>1</sup>.

ومنه نظراً لأهمية هذين الركنين في تحقق الحيابة وكونهما معيار التفرقة بين الحيابة العرضية والحيابة القانونية وجب بإيضاحهما كالآتي:

### 1-الركن المادي:

بما أنه لا يوجد تعريف للحيابة في التشريع الجزائري لاستخلاص مفهوم العنصر المادي منه وجب علينا الرجوع إلى ما جاء به الفقه، فقد عرفه البعض على أنه مجموعة من الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء، كإحرازه بالاستئثار به مادياً وإستعماله والانتفاع به طبقاً لما تسمح به طبيعة الشيء.

أما الرأي الغالب في الفقه يرى أن العنصر المادي في الحيابة يقوم على اربطة فعلية تربط الحائز بالشيء المحاز تتمثل في قيامه بأعمال مادية يخولها حق من حقوق الملكية على الشيء المحاز وتكون هذه الأعمال مماثلة للأعمال التي يقوم بها صاحب الحق العيني عليه<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن جوهر الركن المادي هي الأعمال المادية، فهي لوحدها تكفي لقيامه، كزراعة الأرض وسكن المتزل أما إذا كان الشخص الحائز يقوم بمجرد عمل من الأعمال القانونية

<sup>1</sup> - قادري نادية، النطاق القانوني للحيابة في قانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص.42.

2-BIHR (Philine), Droit civil algérien, 13<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 2000, p. 187.

<sup>2</sup> - مصطفى مجرى هرجه، الجديد في الحيابة وفقاً لأحدث التعديلات، دار محمود للنشر والطباعة، القاهرة، 2007، ص. 154

على الشيء المحاز كالتأجير، فلا يكفي ذلك لقيام الركن المادي لأن العمل القانوني وحده لا يفيد السيطرة الفعلية على الشيء بل يجب أن يكون مصحوبا بعمل مادي<sup>1</sup>، ولا يشترط أن يباشر الحائز الأعمال المادية المكونة للعنصر المادي للحيازة بنفسه، بل يمكن له أن يباشرها بواسطة شخص آخر يعمل بإسم الحائز وحسابه كما أكدته الفقه الفرنسي<sup>2</sup>.

## 2- الركن المعنوي:

لا تتوفر الحيازة بمجرد السيطرة الفعلية على الشيء، ولا يعتبر الشخص الذي يقوم بالأعمال المادية التي ينقصها القصد حائزا في نظر القانون، وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني المتعلقة بأحكام الحيازة نجد أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الشخصية التي ترى بأن الركن المعنوي هو العنصر الجوهرى في الحيازة، وعليه إذا انعدمت النية فلا تقوم الحيازة القانونية<sup>3</sup>.

فباستقراء نصوص القانون المدني يشترط لقيام الحيازة بالمعنى القانوني أن يتوافر لدى الحائز نية التملك والظهور بمظهر صاحب الحق وأن تكون مباشرة للأعمال المادية لحساب نفسه، أما إذا كان يباشرها لحساب الغير فلا تعد حيازة قانونية بل توصف على أنها حيازة عرضية<sup>4</sup> لانتهاء نية التملك<sup>5</sup>، والحيازة العرضية هي الحيازة التي تقوم على الركن المادي دون المعنوي، فهي سلطة فعلية على شيء معين بمقتضى إذن من المالك أو بناء على رخصة من القضاء وذلك لحساب الحائز الحقيقي فهي لا ترتب نفس آثار وأحكام الحيازة القانونية.

<sup>1</sup> - مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص. 275

<sup>2</sup> - WEILL (Alex), Droit civil, Les biens , 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 1974, p. 317

<sup>3</sup> - قادري نادية، المرجع السابق، ص 57-66.

<sup>4</sup> - قادري نادية، المرجع السابق، ص. 98.

- عرفه عبد الوهاب، المطول في الملكية العقارية، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د. س. ن، ص. 277.

<sup>5</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 333-433.

فالحيازة العرضية لا يمكن التمسك بها كونها ليست سببا لاكتساب الملكية<sup>1</sup>، إلا أنها تخضع للحماية الجزائية مثل الحيازة القانونية، فيمكن للحائز العرضي أن يحمي نفسه إذا ما انتزعت حيازته منه جبرا عن طريق الوسائل القانونية المخولة له، حيث أن الحائز العرضي هو كل شخص انتقلت إليه من الحائز السيطرة المادية على الشيء يباشرها بإسم الحائز وحسابه وذلك بموجب عقد كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والمستعير وصاحب حق الانتفاع والدائن المرتهن رهن حيازي وغيرهم ممن يرتبطون بعقد من الحائز، لذا فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما عندما رفضوا إعتداد الحيازة لأنها عرضية.

وما نشير إليه أن الركن المعنوي، عكس الركن المادي لا يجوز مباشرته بالوساطة بل يجب أن يتوافر لدى الحائز شخصيا<sup>2</sup>.

نتيجة لما سبق، إذا توافرت الحيازة على هذين الركنين يتولد عنها أثرين يتمثلان في استحقاقها للحماية لذاتها، واعتبارها سبب لكسب الملكية.

وعليه فإنه بالرغم من توافر الحيازة للركنين السابقين، لا يترتب عليها أي أثر ولا تكون جديرة بحماية القانون لها إلا إذا كانت شروطها صحيحة، فمن الواجب أن تكون هذه الحيازة على نحو يتفق مع مظهر الحق التي تمثله وإلا كانت معيبة.

### ثانيا: شروط صحة الحيازة

لقد تناول التشريع المدني العيوب التي من الممكن أن تلحق الحيازة وتكون سببا في تعطيل أثارها، فبالرجوع إلى أحكام نص المادة 808 من القانون المدني الجزائري نجد أنها تنص على

<sup>1</sup> - وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 184 40، صادر بتاريخ 01/07/1987، المجلة القضائية، عدد 04، سنة 1990، ص18.

<sup>2</sup> - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص.372.

أنه: "...إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو ألتبس عليها أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"، ومنه نستنتج أن هذه العيوب تتمثل في الإكراه والخفاء واللبس.

وبالتالي، لكي تنتج الحيازة آثارها القانونية وتكون سببا لكسب الملكية بالتقادم، وكذلك لكي تحظى بحماية قانونية عن طريق دعاوى الحيازة، وجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط المتمثلة في الهدوء والعلنية والوضوح، وبالرغم من إغفال المشرع عن ذكر شرط الاستقرار في القانون المدني<sup>1</sup>، فنحن نقوم بدراسة هذا الشرط وفقا لنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تطرقت إليه بشكل واضح.

### 1- أن تكون الحيازة هادئة:

يقصد بالحيازة الهادئة تمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون إكراه، أي دون اللجوء إلى العنف والقوة أو عن طريق استعمال طرق احتيالية، حتى لا تتحول حيازته إلى حيازة غير هادئة أو مغتصبة<sup>2</sup>.

كما يشترط فيها لكي توصف على أنها هادئة، أن لا تكون محل إعراض أو منازعة من طرف الغير، وأن تكون خالية من عيب الإكراه منذ البداية أي من وقت وضع اليد على العقار ودون إنقطاع، إذ أن الإكراه الذي يعتد به هو الذي يكون وقت وقوعه مصاحبا لبدء الحيازة و مؤديا إليها<sup>3</sup>، أما إذا انقطع الإكراه واستمر الحائز في حيازته فتصبح هادئة وصحيحة من وقت زوال هذا العيب، كما انه إذا بدأت الحيازة هادئة ثم لجأ بعد ذلك الحائز إلى أعمال العنف والتهديد

<sup>1</sup> - قادري نادية، المرجع السابق، ص74.

<sup>2</sup> - الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص59.

<sup>3</sup> - كيره حسن، الحقوق العينية الأصلية " أحكامها و مصادرها "، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص457.

للمحافظة على حيازته، فلن يعيها ذلك وتبقى صحيحة لإنتاج أثارها وهذا لأن الحائز يدافع عن وضع مستقر بحكم القانون وهو دفاع مشروع.<sup>1</sup>

## 2 - أن تكون الحيازة ظاهرة:

يقصد بظهور الحيازة مباشرة الحائز حيازته في علانية، على مرأى ومسمع من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله، وبهذه الطريقة فهو يعلن بأن الشيء الثابت في حيازته هو ملك له و يتمسك به إذا ما نازعه فيه غيره بذلك.<sup>2</sup>

ويشترط القانون في الحيازة الصحيحة أن تكون ظاهرة وعلنية، لأن من يجوز الحق يجب أن يستعمله كما لو كان هو صاحبه، أما إذا أخفاها الحائز عن المالك أو صاحب الحق بحيث لا يشعر هذا الأخير بأن حقه في حيازة غيره، كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء وتكون غير صالحة للملك بالتقادم.<sup>3</sup>

## 3- أن تكون الحيازة واضحة:

تكون الحيازة واضحة إذا كانت الأعمال المكونة للحيازة في غاية الوضوح بحيث تكشف عن نية الحائز في تملك الشيء، أما إذا كان العكس يعني أن هذه الأعمال لا تكشف عن نية التملك لدى الحائز فتكون الحيازة في هذه الحالة قد أحيطت بها ظروف تثير الشك بحيث لا يتضح للغير إذا كان الحائز يباشر سلطته على العقار لحساب نفسه أو أنه يباشرها لحساب غيره ومنه تكون مشوبة بعيب الغموض.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - رمضان جمال كمال، المرجع السابق، ص. 171-271.

<sup>2</sup> - عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص. 06.

<sup>3</sup> - رمضان جمال كمال، المرجع السابق، ص. 261.

<sup>4</sup> - رمضان جمال كمال، نفس المرجع، ص. 771.

وهذا العيب ينصب على الركن المعنوي للحيازة، إذ أنه لا يكفي أن يكون لدى الحائز نية التملك واعتبار نفسه صاحب الحق لكي تكون حيازته صحيحة خالية من اللبس والغموض، بل يجب أن تكون الظروف قاطعة الدلالة على انصراف نية الحائز إلى حيازة العقار لحساب نفسه للاحتجاج بها<sup>1</sup>.

#### 4- أن تكون الحيازة مستمرة:

لم ينص المشرع الجزائري على شرط الاستمرار في المادة 808 من القانون المدني المذكورة سابقا، بل أشار إليه ضمن أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن "... وكانت حيازته هادئة علنية مستمرة لا يشوبها انقطاع...". ومنه يفهم من ذلك أنه يشترط إلى جانب الهدوء الظهور والوضوح أن تكون الحيازة أيضا مستمرة لكي توصف على أنها صحيحة.

كما يقصد بالاستمرار ممارسة الأعمال اللازمة للركن المادي للحيازة من قبل الحائز على العقار بطريقة منتظمة دون انقطاع وبما يتناسب مع طبيعة الحق المحاز والاستخدام المخصص له، فيستعمل الحائز الشيء في كل وقت دعت الحاجة إليه وعلى نفس المنوال الذي يستعمل فيه المالك ملكه عادة، فإذا مضى بين العمل والأخر فترة طويلة من الزمن لم يستعمل فيه الحائز العقار فتكون الحيازة متقطعة وبالتالي مشوبة بعيب عدم الاستمرار وفي هذه الحالة لا تصلح سندا لدعاوى الحيازة ولا يجوز الاستناد عليها للتملك بالتقادم<sup>2</sup>.

فنستنتج من خلال ما سبق أنه إذا بدأت الحيازة صحيحة مستوفية لكافة شروطها ومشملة على كل من الركن المادي والمعنوي، تكون قد رتبت كل آثارها القانونية واستحقت الحماية

<sup>1</sup> - قادري نادية، المرجع السابق، ص 80.

<sup>2</sup> - رمضان جمال كمال، المرجع السابق، ص 451.

المقررة لها وهذا ما جاء به قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1987/70/01 الذي يقضي بما يلي:"  
من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو الغير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو  
القصير، تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصريها المادي والمعنوي وغير غامضة وخالية  
من العيوب مستندة العيوب مستندة إلى سبب صحيح، ومن ثم القضاء بما يخالف هذا المبدأ  
يعد تطبيقاً خاطئاً للقانون"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 187 40، صادر بتاريخ 01/07/1987، المجلة القضائية، عدد 04، 1990، ص20.

المبحث الثاني:

الملكية العقارية الوطنية والملكية العقارية الوقفية

لقد عرف النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال، فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها المشرع في البداية باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات، جاء دستور 1989 ليكرس النظرية التقليدية المبنية على أساس التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق أغراض إمتلاكية بحتة.<sup>1</sup>

وجسد هذا المفهوم كل الدساتير المتعاقبة إلى غاية دستور 2016، وعلى أساس هذا التوجه الجديد، صدر قانون التوجيه العقاري رقم الذي نص على ازدواجية الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، ثم صدر قانون الأملاك الوطنية<sup>3</sup> ليضع المبادئ العامة ومجمل القواعد القانونية التي تحدد مفهوم الأملاك الوطنية وكذا الملكية العقارية الوقفية وكذا القواعد التي تضبط التصرفات الواردة عليها.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص.98.

<sup>2</sup> - شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006، ص.80-90.

<sup>3</sup> - القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم.

## المطلب الأول:

## ماهية الملكية العقارية الوطنية

ولتوضيح مضمون الملكية العقارية الوطنية قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول تعريف الملكية العقارية الوطنية (الفرع الأول) ونبين أصنافها (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الوطنية

إن مفهوم الملكية العقارية الوطنية حددها دستور 2016 في المادتين 18 و20 منه، بحيث عينت المادة 18 بعض الثروات الطبيعية وبعض النشاطات على أنها ملكية عامة

تابعة للمجموعة الوطنية إذ نصت على أن " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، والمناجم والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات... ".

أما المادة 20 منه نصت على أن "الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون".

وما يتبين من هاتين المادتين، أن للملكية الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الولاية، والبلدية<sup>1</sup>.

وهذا ما يؤكد بالفعل أن دستور 1989 وما تلى ذلك من دساتير 1996-2008-

2016 كلها تأخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك العقارية الوطنية وربط هذه الأملاك بما يعرف بمبدأ

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.71.

الإقليمية أي أن المالك شخص إداري يتمتع بإقليم إذ أنه لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية سوى الأملاك التابعة للأشخاص المعنوية المتمتعة بإقليم، كما بين لنا أيضا أن الملكية العقارية الوطنية تنقسم إلى صنفين وهما الملكية العقارية الوطنية العامة، والملكية العقارية الوطنية الخاصة<sup>1</sup>، وتجر الإشارة إلى أنه لكل نوع إطار قانوني خاص به فالملكية العقارية الوطنية العامة تخضع للقانون العام أما الملكية العقارية الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص<sup>2</sup>.

لقد اعتمد المشرع الجزائري على النظرية التقليدية للتفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية، أو لأملك الوطنية الخاصة، وتقوم هذه النظرية على معيارين أساسيين وهما:

**أولاً: معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص:**

معناه أن هذه الأملاك لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها فهي غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتساب حق عليها بالتقادم ولا التنازل عنها كونها مخصصة للمنفعة العامة.<sup>3</sup>

**ثانياً: معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام:**

يقوم هذا المعيار على أساس الغاية فإذا كانت الأموال مخصصة لغاية تحقيق المصلحة العامة أو المرفق العام فإنه يجوز للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة ومن ثم يكون القانون الواجب التطبيق هو القانون الإداري باعتبار أن هذه الأموال تدخل ضمن الملكية العامة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 98-09.

<sup>2</sup> - معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، للمزيد من التفصيل أنظر الموقع التالي: [www.univ.chlef.dz](http://www.univ.chlef.dz)، تم الإطلاع عليه يوم 2020/04/22، على الساعة 00:14.

<sup>3</sup> - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص. 74.

<sup>4</sup> - سلاطية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص. 05.

فالمشرع الجزائري أخذ بكلا المعيارين مكرسا إياه صراحة في نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أن " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وعلى هذا الأساس فإن المشرع الجزائري اعتمد على المعيار الأول للترقية بين أصناف الملكية الوطنية وذلك من حيث التخصيص، أما المعيار الثاني فيقصد به الفصل بين النشاط الإداري الرامي إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العام والنشاط الإداري الرامي إلى تحقيق الوظيفة المالية.<sup>1</sup> وبتعبير آخر، إذا كانت الأملاك الوطنية مخصصة لتحقيق النفع العام فهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العامة وتخضع للقانون العام أما إذا كانت تهدف إلى تحقيق وظيفة إمتلاكية ومالية بحتة فهي تصنف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وتخضع للقانون الخاص.

### الفرع الثاني: أصناف الملكية العقارية الوطنية

من خلال ما سبق سنقوم بدراسة أصناف الملكية العقارية الوطنية المتمثلة في الملكية العقارية الوطنية العمومية (أولا) والملكية العقارية الوطنية الخاصة (ثانيا).

#### أولا: الملكية العقارية الوطنية العمومية

لقد عرف الفقهاء الملكية الوطنية العمومية على أنها مجموع الممتلكات والحقوق العقارية أو المنقولة التي تحكمها الدولة وتكون غير قابلة للتملك الخاص ولا يمكن الحجز عليها وغير ممكن

<sup>1</sup> - سلاطينة عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص 05.

كسبها عن طريق التقادم المكسب المنصوص في القانون المدني<sup>1</sup>.

وأضاف المشرع الجزائري في المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية على أنه " تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو هئيتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق".

طبقاً لهذه المادة، يقصد بالاستعمال المباشر الاستعمال الجماعي العام مباشرة دون المرور عن المرافق العامة كالطرق والحدائق العامة والشواطئ... ويكون هذا الاستعمال مجاني وحر ولا يجوز منحه أو إخضاعه لترخيص مسبق<sup>2</sup>.

أما الاستعمال عن طريق المرافق العامة فهو استعمال الأملاك التي تكون طبيعتها ضرورية للمرفق العام وهيئة خصيصاً له ويستعملها الجمهور عن طريقه<sup>3</sup>.

إضافة إلى ذلك، بينت المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية أن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى أملاك عمومية طبيعية وأملاك عمومية اصطناعية على نحو ما ورد في المادتين 15 و 16 منه.

<sup>1</sup> - حسن اريح ، حلوة إيهاب ، النظام القانوني للأملاك الوطنية في ظل دستور 1989، د. د. ن، الجزائر، 1996، ص. 05. أنظر كذلك:

-RAHMANI (Ahmed), Les biens publics en droit algérien, Editions Internationales, Alger, 1996 , p. 78.

<sup>2</sup> - تونسي ليلي، المرجع السابق، ص. 51.

<sup>3</sup> - DUCOS-ADER (Robert), AUBY (Jean-Marie), Droit Administratif " La fonction publique, Les biens publiques, Les travaux publics ", 5<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 1979, p. 257-258.

### أ- الأملاك العمومية الطبيعية

تتكون خصوصا بفعل الطبيعة<sup>1</sup>، عددها المادة 15 من هذا القانون تشمل الأملاك البحرية وهي ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية، وتشمل أيضا شواطئ البحار والامتداد القاري، المياه، المحال الجوي والموارد والثروات الطبيعية.<sup>2</sup>

### ب- الأملاك العمومية الاصطناعية

تتكون خصوصا بفعل الإنسان<sup>3</sup>، عددها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية وتشمل المنشآت المهيئة لاستقبال الجمهور كالحدايق العمومية، المنشأة الرياضية والثقافية، المنشآت المخصصة للنقل والمرور، الموانئ، السكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني.<sup>4</sup>

هذا التعداد ليس على سبيل الحصر، فكل الأملاك المخصصة للاستعمال العام هي أملاك عمومية.<sup>5</sup>

### ثانيا: الملكية العقارية الوطنية الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك مشتركة بين الدولة والولاية والبلدية بصفة عامة في المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية ثم خصص الأملاك التابعة لهذه الجماعات المحلية في المواد 18-19-20 منه، أما المادة 03 من هذا القانون أعطت تعريفا لهذه الأملاك على أنها الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية

<sup>1</sup> - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة ال اربعة، دار هومو، الجزائر، 2006، ص.021.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي، محمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.39-49.

أنظر كذلك حول هذه النقطة:

- عابلي رضوان، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، عدد 10، ص.805.

<sup>3</sup> - علوي عمار، المرجع السابق، ص.121.

<sup>4</sup> - زروقي ليلي، محمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.49.

<sup>5</sup> - للمزيد من التفصيل ارجع المادتين 15 و16 من قانون الأملاك الوطنية.

ومالية<sup>1</sup>، ولعل أهم ميزة تتحكم في الأملاك الوطنية الخاصة وما يميزها عن الأملاك الوطنية العمومية هو إمكانية التصرف فيها والتنازل عنها وذلك كونها غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية.<sup>2</sup>

وعليه فإن الأملاك الوطنية الخاصة تحتل اليوم جانبا كبيرا من نشاط الإدارة وهذه الأخيرة تتمتع على سبيل الاحتكار بامتيازات السلطة العامة في مجال اتخاذ القرارات وإبرام العقود المتعلقة بعملية إدارة هذه الأملاك كما أنها تبرم في بعض الأحيان عقودا مع بعض الأفراد على قدم المساواة مجردة من كل الامتيازات الممنوحة لها من طرف السلطة العامة فتتصرف في أملاكها تصرف الأفراد في أملاكهم الخاصة.<sup>3</sup>

وتجدر الإشارة إلى أهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وهي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي منحت للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم إلى جانب التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي<sup>4</sup>، والتي تم تنظيمها بموجب قانون يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - سلطنة عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، المرجع السابق، ص.70.

<sup>2</sup> - حسن رابح، خلوة إيهاب، المرجع السابق، ص. 04.

<sup>3</sup> - شرفي حسان، المرجع السابق، ص.01.

<sup>4</sup> - تونسي ليلي، المرجع السابق، ص.71.

<sup>5</sup> - وهو القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادرة بتاريخ 1987، معدل ومتمم.

## المطلب الثاني:

### ماهية الملكية العقارية الوقفية

الأصل في المال أنه قابل للتداول بمختلف التصرفات والمعاملات، غير أنه هناك نوع من الأموال على سبيل الاستثناء لا يجوز التصرف في أصلها والذي يخرج عن دائرة التعامل الناقل للملكية، وقد أطلق الفقهاء على هذا النوع من المال إسم "الوقف".

فالوقف نظام قانوني قائم بذاته يستمد أصله من الشريعة الإسلامية متأثرا بمختلف الأنظمة السياسية والظروف التي مرت بها الجزائر والتي كان لها أثر بالغ على أوضاع الوقف، والجزائر تعد من البلدان التي تملك ثروة هائلة من الأملاك الوقفية وتحتل هذه الأخيرة مكانة هامة حيث تشكل صنف من أصناف الملكية.<sup>1</sup>

نظرا لأهمية الأموال الوقفية والدور الذي تلعبه على جميع الأصعدة الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، كان من الضروري حمايتها ف جاء دستور 2016 واعترف بالأموال الوقفية في المادة 64 منه<sup>2</sup> وتكريسا لهذه المادة جاء قانون الأوقاف ليحدد كيفية تنظيمها<sup>3</sup>

ولمعرفة الوضعية القانونية لهذا الصنف ولدراسة موضوع الوقف يقتضي الأمر التطرق إلى مفهوم الملكية العقارية الوقفية (الفرع الأول)، ثم أركان وشروط الوقف (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - زردوم بن عمار صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص. 10-30.

<sup>2</sup> - سالمى موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2003، ص. 30.

<sup>3</sup> - القانون رقم 10/91، مؤرخ في 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، ج.ر، عدد 21، صادرة بتاريخ 1991/08/05، معدل ومتمم.

### الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الوقفية

لتحديد مفهوم الملكية العقارية الوقفية فإن ذلك يقتضي تعريفه (أولاً)، وكذا السعي لتبيان أنواع الوقف (ثانياً).

#### أولاً: تعريف الوقف

اقتبس العديد من فقهاء الشريعة والقانون المحدثين تعريف الوقف من المذاهب الفقهية الشرعية ونذكر منها تعريف الإمام محمد أبو زهرة على أنه " منع التصرف في رقة العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء أصلها وجعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداءً أو انتهاءً"<sup>1</sup> في حين عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من قانون وفي مراحل زمنية مختلفة<sup>2</sup>، إذ عرفه في نص المادة 213 من قانون الأسرة<sup>3</sup> بأنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

كما عرف قانون التوجيه العقاري الوقف في المادة 31 منه التي نصت على أن " الأملاك

الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك...".

إضافة إلى ذلك، عرف المشرع الوقف في القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف والمؤرخ في 1991/04/27 في المادة 03 منه على أن " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"

<sup>1</sup> - الإمام أبو زهرة محمد، محاضرات في الوقف، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، ص.70.

<sup>2</sup> - زردوم بن عمار صورية، المرجع السابق، ص.90.

<sup>3</sup> - قانون رقم 11-84، المؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، صادرة بتاريخ 12/06/1984، معدل ومتمم.

يتضح من استقراء أحكام المواد أعلاه أن قانون الأسرة عبر عن الوقف بكلمة " المال " التي تشتمل المنقول والعقار في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكرا على العقار وحده دون غيره بينما جاء في قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة وفيما عدا ذلك فإن هذه القوانين تتفق في فكرة التأييد في الوقف وطابعه الخيري.<sup>1</sup>

وما يتبين من التعريفات السابقة أن الوقف هو حبس العين عن التملك ومنع التصرف فيه بصفة مطلقة وصرف منفعته من المالك الأصلي إلى جهة من الجهات التي يحددها قبل وفاته، ولا يمكن إبطاله مادام مؤسس على أحكام الشريعة الإسلامية.<sup>2</sup>

### ثانيا: أنواع الوقف

مال فقهاء العصر الحديث إلى التمييز ما بين أنواع الوقف وذلك بتقسيمه إلى الوقف الذي يتم على جهات الخير والوقف الذي يتم على الأهل والذرية باعتمادهم على معيار الجهة الموقوف عليها أو المستفيدون من الوقف، ذلك بعدما كانت هذه التفرقة غير معروفة في بداية ظهور الإسلام.

ولقد أخذ المشرع الجزائري بهذا المعيار ووافق على هذه التقسيمات، إذ إعتبر أن الوقف على الجهات الخيرية هو وقف عام أما الوقف على الأهل والذرية اعتبره وقف خاص<sup>3</sup> وهذا ما يظهر صراحة في نص المادة 06 من قانون الأوقاف بقوله أن " الوقف نوعان، عام وخاص... " سنقوم بدراستهما كالاتي :

<sup>1</sup> - زردوم بن عمار صورية، المرجع السابق ، ص.01.

<sup>2</sup> - رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص.37.

<sup>3</sup> - زردوم بن عمار صورية، المرجع السابق، ص.42.

## أ- الوقف العام

وهو ما كان موقوفا عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف وذلك على هيئة معنوية عامة تكون ذو طابع خيرى كالمسجد أو المستشفى أو مدرسة قرآنية.<sup>1</sup>

أما المشرع الجزائري بالإضافة إلى تعريفه فهو قسم الوقف العام إلى قسمين وهذا ما تبينه المادة 06 من قانون الأوقاف في فقرتها 02 إذ تنص على أن " الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه في المساهمة على سبيل الخيرات وهو قسمان، قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا إستنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي إرادة الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات " .

إضافة إلى ذلك فإن المشرع قد حدد مجموعة من الأملاك اعتبرها أوقافا عامة مدونة في نص المادة 08 من قانون الأوقاف، وما يلاحظ أن هذا القانون ينظم الأوقاف العامة دون الخاصة إذ أنه أخرج هذه الأخيرة من نطاق تطبيق هذا القانون.<sup>2</sup>

## ب- الوقف الخاص

وهو الحبس الأهلي أي ما حبسه الواقف على عقبته من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سليمان لطيفة، مداس فتيحة، نقل الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص.11.

<sup>2</sup> - إن المشرع الجزائري أخرج الوقف الخاص من مجال تطبيق قانون الأوقاف وأخضعه إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها بموجب تعديل المادة 01 منه بالقانون رقم 10-02، مؤرخ في 14/12/2002، يعدل ويتمم قانون الأوقاف، ج ر، عدد 83، صادرة بتاريخ 15/12/2002، معدل ومتمم، التي أصبحت تنص على أن "يحدد هذا القانون 10-91 تنظيم الأملاك الوقفية العامة، وتسيرها وحفظها وحمايتها، والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها، ويخضع الوقف الخاص لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

<sup>3</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.61.

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن هناك مجموعتين من الموقوف عليهم يؤول إليهما حق الانتفاع تنتفعان بالعين الموقوفة حسب ترتيب الأولوية، إذ يكون بداية لأهل الواقف أو لأشخاص معينين ثم بعد إنقطاعهم ينتقل لجهة خيرية معينة من طرف الواقف<sup>1</sup>.

وما نشير إليه هو أن الوقف الخاص لم يحضى بنفس الأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للوقف العام، وما يدل على ذلك هو قلة المواد التي تعالج الوقف الخاص في قانون الأوقاف وكذلك التعديل الذي أدرجه المشرع على هذا الأخير بالقانون رقم 02-10 الذي تم بموجبه إلغاء المواد المنظمة للوقف الخاص إذ أصبح خاضعا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها كما سبقت الإشارة إليه، مع الإحالة في ذلك على الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أركان وشروط الوقف

تعتبر الملكية الوقفية من أهم أصناف الملكية العقارية حيث خصها المشرع بحماية جزائية على غرار باقي أصناف الملكية، غير أن الأموال الوقفية لا تكتسي ثوب الحماية التي قررها القانون إلا بتوافر مجموعة من الأركان ينبغي على المحبس مراعاتها لكي يعتبر وقفه صحيحا ومنتجا لأثاره كما أن له شروط وجب توفرها للإيفاء والاحتجاج به في مواجهة الغير.

#### أولا: أركان الوقف

هناك من إعتبر أن للوقف ركنا واحدا فقط وهو الصيغة، و هناك من إعتبره قائم على أربعة أركان باعتبار أن الوقف عقد ملزم لصاحبه، يشترط لقيامه جملة من الأركان<sup>3</sup> وهذا الرأي الأخير وافقه المشرع الجزائري في نص المادة 09 من قانون الأوقاف التي بينت أركان الوقف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تونسي ليلي، المرجع السابق، ص.11.

<sup>2</sup> - زردوم بن عمار صورية، المرجع السابق، ص.03.

<sup>3</sup> - حساوي فريدة، قالي سهيلة، النظام القانوني للوقف العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص.80.

<sup>4</sup> - حسب هذه المادة، تتمثل أركان الوقف في الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، والموقوف عليه.

### أ- الواقف

يقصد به الشخص المالك الذي أنشأ الوقف بإرادته المنفردة وجعل ملكيته من بعده غير مملوكة لأحد من العباد قاصدا إنشاء حقوق عينية عليها للمستحقين وخاضعا في تنظيمه لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>، ويكون ذلك بموجب عقد مقيد لدى الموثق ومسجل لدى مصالح السجل العقاري.<sup>2</sup>

### ب- محل الوقف

باعتبار الوقف عقد كغيره من العقود الأخرى فإنه يشترط فيه توافر ركن المحل وهذا ما نص عليه المشرع صراحة في المادة 11 من قانون الأوقاف ويقصد به المال الموقوف أو العين المحبوسة التي ينصب عليها الوقف إذ لا يصح ولا يتصور هذا الأخير بدونها.<sup>3</sup>

### ج- صيغة الوقف

يقصد بالصيغة في عقد الوقف الإيجاب الصادر عن الواقف المعبرة عن إرادته في إنشاء الوقف سواء كان بالكتابة، أو اللفظ أو الإشارة ذات دلالة<sup>4</sup>، وهذه الصور المختلفة لصيغة الوقف حددتها المادة 12 من قانون الأوقاف وهي نفسها التي عددها المشرع في المادة 60 من القانون المدني التي تنص على أن "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو الكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفا".

<sup>1</sup> - الإمام أبو زهرة محمد، المرجع السابق، ص. 98.

<sup>2</sup> - تونسي ليلي، المرجع السابق، ص. 21.

<sup>3</sup> - زردوم بن عمار صورية، المرجع السابق، ص. 96.

<sup>4</sup> - الإمام أبو زهرة محمد، المرجع السابق، ص. 56.

### د- الموقوف عليه

نصت عليه المادة 13 من قانون الأوقاف ويقصد به الجهة التي ترصد لها العين الموقوفة للانتفاع بما يحددها الواقف في عقد الوقف، وقد يكون الموقوف عليه شخص طبيعي كالأهل إذا كان الوقف خاص أو شخص معنوي كجهة خيرية إذا كان الوقف عام،<sup>1</sup> كما قد يكون الموقوف عليه هي النفس وذلك من خلال ما جاء في المادة 214 من قانون الأسرة الذي نص على جواز الوقف على النفس حيث "يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدة حياته على أن يكون مآل الوقف بعد ذلك إلى الجهة المعنية".

وقد كرست المحكمة العليا ذلك صراحة في العديد من قراراتها ومن بينها القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 30/03/1994 تحت رقم 957 109، مؤكدة بذلك تصنيف النفس ضمن أنواع الموقوف عليه.<sup>2</sup>

### ثانيا: شروط الوقف

لا يكفي لصحة الوقف توفر أركانه فقط بل يشترط إلى جانب ذلك توافر مجموعة من الشروط وهي كالاتي:

#### أ- شروط تتعلق بالواقف

إرادة الواقف ليست مطلقة بل هي محاطة بشروط عددها المشرع في المادة 10 من قانون الأوقاف، إذ أنه يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا أن يكون مالكا للعين المراد وقفها

<sup>1</sup> - شلي محمد مصطفى، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة ال اربعة، دار الجامعة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1982، ص.623.

<sup>2</sup> - صدر في المجلة القضائية عدد 03، لسنة 1994، في ص. 39، يقضي بأن " من المقرر قانونا أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق، إلا أنه يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبوس مدة حياته، على أن يؤول مال الوقف بعد وفاته إلى الجهة المعنية".

ملكا مطلقا وأن يكون ممن يصح تصرفه في ماله، ومعنى ذلك أن يكون الواقف أهلا للتبرع راشدا لا مكرها<sup>1</sup> وأن لا يكون التصرف الذي أبرمه الواقف حاصل في مرض الموت.<sup>2</sup>

### ب- شروط تتعلق بمحل الوقف

طبقا لنص المادة 11 من قانون الأوقاف، يشترط ليكون الوقف صحيحا أن يقع على مال معلوم، محدد الأوصاف ومعينا تعيينا تاما بحيث يمكن التعرف عليه دون نزاع<sup>3</sup>، وأن يكون مشروعاً مما يجوز الانتفاع به غير مخالف للتشريع والآداب العامة مادام أن الوقف يقصد به التبرع لوجه الله عز وجل<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - وهذا ما جاء به قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 46 546، صادر بتاريخ 21/11/1988، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1991، ص 60،، الذي يقضي بأنه " من المقرر شرعا و قانونا أنه يشترط في الواقف أن يكون أهلا للتبرع ، ارشدا، لا مكرها، ويشترط في المال المحبس أن يكون مملوكا للواقف، معينا، حاليا من النازع ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا لأحكام الشريعة الإسلامية والقانون".

<sup>2</sup> - وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار لها صادر عن الغرفة المدنية، مؤرخ في 03/03/1971، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1972، ص 73، الذي جاء فيه " أنه من المقرر في الشريعة الإسلامية أن المحبس الواقع في مرض موت المحبس باطل، وعلى مدعي بطلانه بذلك السبب إقامة البينة على أن المحبس كان مصابا وقت تحبسه بالمرض الذي مات من جرائه، وحيث لم يأخذ المجلس القضائي تلك الدعوى ولا بطلب إقامة البينة على صحتها، واكتفى في حكمه بمجرد ما جاء في وثيقة التحبيس بالوجه السالف الذكر كان قرارا خاقا لأشكال المرافعات الجوهرية وحتى للقواعد الشرعية مما يستوجب نقضه"، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص. 772.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 94 323، صادر بتاريخ 28/09/1993، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1994، ص 76 الذي يقضي بأن " من المقرر شرعا وقانونا أن يكون المال المحبس ملكا للواقف، وإلا لما جاز له أن يحبسه، وأن يكون معينا غير مجهول وحاليا من كل نازع ولو كان هذا المال في الشياخ..."، نقلا عن

حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص. 772-872.

<sup>4</sup> - زردوم أبو زهرة محمد، المرجع السابق، ص 65-740

## ج- شروط تتعلق بصيغة الوقف

يشترط في الصيغة أن تكون واضحة لا تدع أي مجالاً للشك حيث يجب أن تكون الصيغة تامة، ومنجزة لا تقترن بما يدل على التحريف والتزييف أو التزوير أو على أي شرط باطل يكون متعارضاً مع أحكام الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

## د- شروط تتعلق بالموقوف عليهم

من أجل أن يكون الموقوف عليه مؤهلاً لاستحقاق منفعة الوقف يجب أن يكون معلوماً ومعيناً، موجوداً وقت انعقاد الوقف وأهلاً لتملك المنفعة، إضافة إلى ذلك أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية لأن الغاية من الوقف هو التبرع لموقوف عليه ذو طابع خيري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الإمام أبو زهرة محمد، المرجع السابق، ص. 47-56.

<sup>2</sup> - حساوي فريدة، قالي سهيلة، المرجع السابق، ص. 41.

# الفصل الثاني

النظام القانوني للجرائم الواقعة على  
العقل

### المبحث الأول:

#### الجرائم الواقعة على المباني الحضرية

اهتم المشرع بالعقارات المبنية نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تلعبه، كما أنها تشكل مصدرا هاما للخرينة العامة من خلال مبالغ الضرائب التي تفرض على مالكيها ولذلك أعتبر كل مساس بها جرما يعاقب عليه القانون، كون الاعتداء يستهدف العقار في حد ذاته بغض النظر عن مالكة، ولذلك سنقوم بحصر أهم الجرائم والعقوبات المقررة لها وهذا من خلال تخصيص مطلبين ندرس في الأول منه الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، أما المطلب الثاني فادرس ضمنه الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

### المطلب الأول:

#### الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في قانون العقوبات

تختلف درجة وخطورة الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والمتعلقة بالمباني الحضرية فنجد منها ما هو مكيف على أنه جنائية، ومنها ما هو مكيف على أنه جنحة ومنها ما هو مخالفة وهذا ما سنتكلم عليه في الفروع التالية:

#### الفروع الأول: الجنائيات.

#### أولا: جريمة وضع النار في المحلات المسكونة.

تنص المادة 1/395 من قانون العقوبات: "يعاقب بالسجن المؤبد كل من وضع النار عمدا في مبان أو مساكن أو غرف..."

وذلك إذا كانت مسكونة أو مستعملة للسكني، وعلى العموم وفي أماكن مسكونة أو مستعملة للسكني، سواء كانت مملوكة أو غير مملوكة لمرتكب الجريمة<sup>1</sup>.

يتبين من مقتضيات هذه المادة أن المشرع قد أخذ بعين الاعتبار أرواح الناس<sup>2</sup>، وعليه سنقوم بتحليل مضمونها،

أ- أركان الجريمة: وهي ثلاثة أركان ويمكن شرحها فيما يلي:

**1/ فعل وضع النار أو الحرق:** ففعل وضع النار قدي كون بإلقاء عود كبريت أو صب نوع من الزيوت، أو الغازات أو المواد السريعة الالتهاب أو غيرها من الوسائل التي يتحقق بها استعمال النار، ولا عبارة بالوسيلة المستخدمة للإحراق، بل الضروري فعل وضع النار، وذلك ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم لها 12027 صادر بتاريخ 07/01/1975<sup>3</sup>.

**2/ نوع الشيء محل الحرق:** يكون محلاً لإضرار النار، المباني أو المساكن أو الغرف، أو الخيم أو الأكشاك إلا أن المشرع، ذكر محل الحرق على سبيل المثال لا الحصر، إذ يمكن إدخال عقارات أخرى تكون محل الحرق وهذا ما نستشفه من عبارة "على العموم في أماكن مكونة أو مستعملة للسكن" المنصوص عليها في المادة 395 السالفة الذكر، فالعبارة من نوع الشيء المحروق هو أن يكون مسكون أو معداً لسكن ولا يهم إن كان المحل مملوكاً أو غير مملوك لمرتكب الجريمة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 395 قبل تعديلها كانت تنص على أنه: "يعاقب بالإعدام مرتكب هذه الجريمة بينما بعد تعديلها بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 2006/12/20 خفضت العقوبة وأصبحت العقوبة هي السجن المؤبد"

<sup>2</sup> - بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 98.

<sup>3</sup> - مجرد إشعال النار عمداً في محل مسكون أو معد للسكن بصرف النظر عما تلتهمه النار وبصرف النظر عن وجود أصحاب السكن أو عدم وجودهم فيه، تكون جريمة الإحراق العمداً، لأن المشرع لم يشرط أن تلتهم النار البناء أو محتوياته فعلاً، وإنما نصت على إضرارها فيه قرار مشار إليه في جيلالي بغدادي، المرجع السابق، ص 359

<sup>4</sup> - إن المادة 395 من قانون العقوبات تنطبق على كل من أضرمت النار عمداً في محل معد للسكن سواء كان المحل ملكاً له أو لغيره، فإذا كان المحل ملكاً للجاني اعتبر الظرف المتمثل في كون المحل مكوناً فعلاً أو معداً لسكن ركناً من أركان الجريمة لأن الأصل أن لا يعاقب المالك إذا معد للسكن يعتبر ظرفاً مشدداً للجريمة، لأن إحراق الشخص محل ليس في ملكه عمداً يكون في حد ذاته جريمة يعاقب عليها القانون" قرار صادر من المحكمة العليا بتاريخ 07/12/1989 رقم الملف 29819 مشار إليه في جيلالي بغدادي، المرجع السابق، ص 359

ويكفي أن يبيت شخص واحد على الأقل في العقار لاعتباره مسكونا كما تشمل كذلك المباني الملحقة بالسكن، والتي تعد جزءا من العقار ومتمما له.

ولا يعد المحل معدا للسكن إذا كان مخصصا لاجتماع الناس في أوقات معينة فقط كالمدارس، والمكاتب والمساجد، والكنائس ودور السينما، والمقاهي<sup>1</sup>، وتعد مسكونة إذا كان يبيت فيها ولو لشخص لحراستها، ويثور التساؤل حول ما إذا كانت ملحقات المساكن تدخل ضمن المحل المسكون أم لا؟

وقد أشار الأستاذ جندي عبد المالك إلى أن محكمة النقض الفرنسية في أحكام عديدة لها انتهت إلى أن عبارة "محل مسكون أو معد للسكن" تشمل المباني الملحقة بالمسكن والتي تعد جزءا مكونا له ومتما له، ذلك أن إحراق هذه اللواحق من شأنها تهدد حياة الناس الذين يسكنون هذا المنزل كإحراق المنزل نفسه، إلا أنه في المقابل لا يعد من ضمن ملحقات المسكن إذا كان الملحق غير مسكون، وكان يبعد عن المنزل ولا يخشى من اتصال النار منه إلى محل السكن.

**3/ القصد الجنائي:** يتحقق القصد الجنائي في هذه الجريمة متى كان الفاعل قد وضع النار عمدا، وعن علم ويقصد إحداث الحريق ولا يهم إن كان يقصد إشعال النار ثم إطفائها بعد ذلك ليلقى تهمة كاذبة على شخص آخر، فهذه الظروف تبقى مستقلة عن أركان الجريمة<sup>2</sup>.

#### ب- العقوبة:

تكيف هذه الجريمة على أنها جنائية ويعاقب مرتكبها بالسجن المؤبد ونشير أن عقوبة هذه الجريمة

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص 225، 226

<sup>2</sup> - معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 228

كانت هي الإعدام قبل تعديل المادة 395 من قانون العقوبات بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20/12/2006<sup>1</sup>.

### ثانيا: جريمة حرق المباني غير المسكونة

تنص المادة 396 فقرة 1 و 2 من قانون العقوبات على ما يلي "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمدا في الأموال الآنية إذا لم تكن مملوكة له: -مبان أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك... إذا كانت غير مسكونة أو غير مستعملة للسكن".

وعليه يمكن شرح هذه المادة ،

أ-أركان الجريمة: للجريمة أربعة وهي:

1/ **فعل الحرق أو الإحراق:** وقد سبق شرحه وتوضيح المقصود منه في جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن.

2/ **نوع الشيء المحروق:** نفس الشيء بالنسبة لمحل الشيء المحروق المذكور في جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن، إلا أن الشيء الجديد هنا أن تكون هذه المحلات غير مسكونة أو غير معدة للسكن، لأن إحراق عقار غير مسكون أو غير معد للسكن يشكل أهم ركن في هذه الجريمة، ويعد ظرفا مخففا يميز هذه الجريمة عن سابقتها.

3/ **ملكية الشيء المحروق:** القاعدة العامة ، أن للمالك الحرية الكاملة في التصرف في ملكه بأي شكل من الأشكال ولا يعاقب إذا كان محل الإحراق ملكا له، إلا إذا ألحق أضرارا بالغير، وفي هذه الحالة تطبق عليه عقوبة الجريمة المنصوص عليها في المادة 395 من قانون العقوبات وهي

<sup>1</sup> - المادة 395 قبل تعديلها تنص على: " كل من وضع النار عمدا في مباني او مساكن او غرف او اكشاك ولو متنقلة ... يعاقب بالإعدام"

السجن المؤبد ولذا يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون الشيء محل وضع النار غير مملوك للجاني لأنه يعني إذا كان ملكا خالصا له.

**4/ القصد الجنائي:** يتوافر القصد الجنائي إذا كان يعلم الجاني بأن الشيء الذي تعمد إحراقه ليس ملوكا له، وكان على علم وإرادة تأمين.

### ب- العقوبة:

تكيف الجريمة المنصوص عليها في المادة 396 عقوبات بأنها جنائية يعاقب عليها بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى 20 سنة وهذه الجريمة ظروف تطرأ عليها فقد تشدها أو تخفضها.

**1/ ظروف التشديد:** تشديد هذه الجريمة إذا كان الشيء المحرق ملكا لدولة أو إحدى جماعاتها المحلية وهذا وفقا للمادة 396 مكرر من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي: تطبيق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تتعلق بأملك الدولة أو بأملك الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات الخاضعة للقانون العام".

ويتضح من هذه المادة أن تصبح عقوبة هذه الجريمة هي السجن المؤبد بدلا من السجن المؤقت.

كما أن هناك ظرفا مشددا آخر تناولته المادة 399 عقوبات، وهو إذا أدى الحريق العمد إلى موت شخص أو عدة أشخاص أو إذا تسبب في إحداث جرح أو عاهة مستديمة<sup>1</sup>.

فترفع العقوبة الى الإعدام إذا أدى فعل الحريق إلى موت شخص أو عدة أشخاص، أما إذا أدى الحريق إلى جرح أو عاهة مستديمة فترفع العقوبة إلى السجن المؤبد.

<sup>1</sup> - وقد نصت المادة 399 على ما يلي: "في جميع الحالات المنصوص عليها في المواد من 395 إلى 398 يعاقب مرتكب الجريمة بالإعدام إذا أدى هذا الحريق العمد إلى موت شخص أو عدة أشخاص.

وإذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة تكون العضوية السجن المؤبد

2/ ظروف التخفيف: تنص المادة 397 ق ع على ما يلي: " كل من وضع النار في الأموال التي عددها المادة 396 وكانت مملوكة له أو حمل الغير على وضعها فيها وتسبب بذلك عمدا في أحداث أي ضرر بالغير يعاقب بالسجن المؤقت من خمسة سنوات إلى عشر سنوات ..<sup>1</sup> ويعاقب بنفس العقوبة كل من وضع النار بأمر من المالك "

وهذا يعني استفادة الجاني من تخفيف مدة السجن المؤقت التي نزلت إلى خمس سنوات كحد أدنى وعشر سنوات كحد أقصى بعد ما كانت عشر سنوات كحد أدنى وعشرون سنة كحد أقصى.

ويعود سبب التخفيف في العقوبة إلى أمرين:

الأمر الأول: أن يكون الشيء المحرق ملك للجاني أو بأمر من مالكه.

أما الأمر الثاني: أن يلحق الحرق أضرارا بالغير.

ولم يبين المشرع مقدار الضرر أو نوعه تاركا ذلك لتقدير المحكمة، فإذا انعدم الضرر فلا عقاب لانعدام احد أركان الجريمة.

### ثالثا: جريمة تخريب العقارات<sup>2</sup>

تناول المشرع هذه الجريمة في المادة 400 من قانون العقوبات: " تطبق العقوبات المقررة في المواد من 395 إلى 399 حسب التقسيم المنصوص عليه فيها على كل من يخرب عمدا مبان أو مساكن أو غرفا... "

<sup>1</sup> - وقد نصت المادة 398 ع على نفس العقوبة في حالة جريمة الحريق بالتوصيل فلصت " كل من وضع النار عمدا في أية اشياء سواء كانت مملوكة له أو كانت موضوعة بطر ، إلى امتداد النار وادي هذا الامتداد إلى اشتعال النار في الأموال المملوكة للغير والتي عقدها المادة 396 يعاقب بالسجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات

<sup>2</sup> - ماجدة شهيناز بودروح، شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تدمم البناء مجلة المنتدى القانوني ، العدد 5، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 122

ويفهم من صياغة المادة 400 أن لهذه الجريمة ثلاثة أركان وهي: فعل التخريب، نوع الشيء محل التخريب، القصد الجنائي.

### أ- أركان جريمة التخريب:

**1/ فعل التخريب:** هو الإتلاف العشوائي الذي لا يستهدف شيئاً معيناً بذاته. هذا حسب رأي الأستاذ رمسيس بھنام، وأشار الأستاذ مأمون سلامة إلى أن التخريب هو الفعل الذي من شأنه إفساد المال أو شيء كلياً أو جزئياً بحيث يؤثر على فعاليته لتحقيق الغرض والهدف منه.

وبوجه عام فإن التخريب هو كل ما من شأنه تعطيل الاستفادة بالشيء<sup>1</sup> إلا أن الجديد في هذه الجريمة هو أداة التخريب المستعملة ولقد ذكرت المادة 400 السابقة الذكر الوسائل التي يمكن أن يستعملها الجاني في فعل التخريب وهي إما الألغام<sup>2</sup> أو أي مادة متفجرة تؤدي إلى تخريب وإتلاف العقار المبني.

ويشكل استخدام الألغام والمتفجرات خطراً حقيقياً فهي أداة إذا ما استخدمت تؤدي إلى التخريب والقتل والإتلاف والحرق العشوائي للعقار.

**2/ محل التخريب:** لقد عدت المادة 400 ق ع عدة محلات للتخريب وذكرتها على سبيل المثال، ويشمل محل التخريب العقارات والمنقولات، والذي يهمننا في دراستنا، هو التخريب العمدي للمباني والمساكن، وتوابعها تخريباً كلياً أو جزئياً.

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 83

<sup>2</sup> - الألغام والمتفجرات في الوسائل القتالية التي تستخدم للهدم والتخريب والقتل وتشمل القنابل والألغام وقارورات الغاز وغيرها، كما تشمل القنابل المقذوفة بواسطة آلة حربية، وتلك التي تعد يدوية.

**3/ القصد الجنائي:** يتحقق القصد الجنائي بمجرد إلقاء المادة المتفجرة أو زرع اللغم عمدا على محل التخريب، سواء أدى ذلك إلى التخريب أم لم يؤدي، وسواء كان التخريب كلياً أو جزئياً، كما يتحقق القصد الجنائي عند الشروع في الفعل المحرم.

#### ب- العقوبة:

العقوبة لم ينص عليها في المادة 400 ولكنها أشارت إلى المواد الممتدة من المادة 395 إلى المادة 399 ق.ع وبالرجوع إليها فإن العقوبة تتفاوت درجاتها حسب كل حالة فهي تتراوح ما بين الإعدام إلى السجن المؤبد إلى السجن المؤقت من خمس سنوات إلى عشر سنوات، وهذا حسب الأحوال التي سبقت الإشارة إليها بمناسبة تحليل جرائم الحريق التي تقع على العقارات.

#### الفرع الثاني: الجرح.

بعدما تناولنا بعض الجنايات المنصوص عليها في قانون العقوبات والتي تتعلق بالعقار المبني نتطرق إلى أهم الجرح المشار إليها في قانون العقوبات والتي تقع على العقار الحضري.

#### أولاً: جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار.

تنص المادة 406 مكرر من قانون العقوبات على أنه "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج كل من خرب عمداً أجزاء من عقار هو ملك للغير".

ونستشف من نص المادة أن للجريمة ثلاثة أركان وهي:

#### أ- أركان الجريمة:

**1/ فعل التخريب:** وهو كل عمل من شأنه تعطيل الاستفادة من الشيء<sup>1</sup>، فهو الفعل المحرم الذي ينتج عنه خراب العقار، كتعطيم نافذة بيت أو باب، أو نزع الأقفال ... الخ.

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 83

**2/ محل التخريب:** يجب أن يكون محل التخريب عقارا لا منقول، كما اشترطت المادة أن يقع الفعل على جزء من العقار، أو أجزاء منه يكون مملوكا للغير، وأن يكون التخريب على أجزاء من العقار لا تعد الانتفاع به كأصل عام، فإذا كان التخريب حاصلا على سقف المنزل أو جداره فيعدم الانتفاع به هنا لا تطبق المادة 406 مكرر من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

**3/ القصد الجنائي:** يجب أن يدرك الجاني، وان يكون على دراية بأنه بصدد فعل تخريب الجزء من عقار لا يملكه لكون هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تشرط لقيامها القصد الجنائي.

#### ب- العقوبة:

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة، ويعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 500 دج الى 5000 دج.

#### ثانيا: جريمة تحطيم ملك الغير:

نصت على هذه الجريمة المادة 407 من قانون العقوبات وفقا للتعبير التالي: " كل من خرب أو أتلف أموال الغير<sup>2</sup>، المنصوص عليها في المادة 396 بأية وسيلة أخرى يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 الى 5000 دج....

ويعاقب على الشروع في الجنحة المنصوص عليها في هذه المادة كالجنحة التامة".

ومن خلال نص المادة يتبين لنا أركان هاته الجريمة فيما يلي:

<sup>1</sup> - في هذه الحالة تطبق المادة 400 من قانون العقوبات

<sup>2</sup> - وقد جاءت عبارة أموال الغير عامة تشمل العقارات والمنقولات ، وما يهمننا في هذا الصدد العقارات

أ- أركان الجريمة:

1/ فعل التحطيم أو الإتلاف: وقد سبق الإشارة إلى معناه وتوضيحه<sup>1</sup>.

2/ محل التحطيم: وهي نفس أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 من قانون العقوبات السالفة الذكر، وإذا كانت هذه الأخيرة قد حددت بعض الوسائل المستخدمة في فعل التخريب، وهي وضع النار عمدا، فإن المادة 407 من ق ع قد فتحت الباب لوسائل أخرى غير النار، كما وسعت مجال التخريب والتحطيم فيستوي أن يكون كليا أو جزئيا، أن يقع التخريب على أموال الغير، وهذا ما جاء في قرار للمحكمة العليا " ما دامت ملكية المحل المتنازع من اجله تعود بصفة قانونية إلى المتهمين فإن جنحة تحطيم ملك الغير غير متوفرة الأركان"<sup>2</sup>

3/ القصد الجنائي: يجب أن يكون الجاني على علم وإرادة بما يقوم به لأن هذه الجريمة من الجرائم العمدية ويستلزم لقيامها توفر القصد الجنائي.

ب- العقوبة:

يكيف التحطيم لملك الغير بانه جنحة يعاقب عليها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبالغرامة من دج إلى 5000 دج.

كما يعاقب عن الشروع<sup>3</sup> في هذه الجريمة بنفس عقوبة الجريمة التامة، وهذا حسب المادة 407 ق ع.

<sup>1</sup> - راجع الصفحة رقم 55. من هذه المذكرة

<sup>2</sup> - قرار رقم 995 المؤرخ في 10/11/1987 المشار إليه في أحسن بوسقية، المرجع السابق، ص 151.

<sup>3</sup> - فالشخص الذي شرع في الفعل دون أن تتحقق نتيجته لسبب طرا خارج عن إرادة الجاني، كان يكون قد حمل قضية حديديا وبدا يخرب ويحطم الكشك الملوئ للغير دون أن تتحقق نتيجة الفعل يعد فاعلا، ويعاقب وكان الجريمة تامة.

وإذا وقع التحطيم أو التخريب على مساكن أو غرف أو مباني أو أكشاك وكانت مسكونة أو تستعمل للسكن، وأدت إلى وفاة شخص تشدد العقوبة وتصل حتى إلى الإعدام<sup>1</sup>

ثالثاً: جريمة الحرق بغير قصد.

نصت على هذه الجريمة المادة 405 مكرر من قع: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى 3 سنوات وبغرامة مالية من 10.000 إلى 20.000 دج كل من تسبب بغير قصد في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير<sup>2</sup>، وكان ذلك نشأ عن رعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة النظم.

فصريح هذه المادة يفيد بأن فعل الحريق غير متعمد وغير مقصود كما أشرنا إليه عند دراستنا لجريمة حرق المساكن، وان فعل الحريق لا يكون قد ارتكبه الجاني عن علم ودراية وتعمد بل يلزم أن يكون قد نشأ الإتلاف بالحريق عن سوء تقدير وعدم احتياط وقد عبر المشرع عن ذلك باستعمال عدة عبارات مثل الرعونة وعدم الاحتياط وعدم الانتباه، والإهمال، أو عدم مراعاة النظم.

كما أن المشرع في هذه الجريمة ساوي بين العقارات والمنقولات فشملت عملية الإتلاف النوعي وجاءت عبارة النص واضحة باستعمالها لعبارة " إتلاف أموال الغير"، غير أنه يلزم من جهة أخرى حتى يتحقق شرط محل الجريمة أن تكون هذه الأموال مملوكة للغير إذ الأصل لا يعاقب الجاني على إتلاف أمواله إلا إذا أدى هذا الفعل إلى إتلاف و حرق العقارات الآخرين المجاورين له.

<sup>1</sup> - راجع المواد من 395 وما بعدها من قانون العقوبات..

<sup>2</sup> - عبارة أموال عامة حيث تدخل ضمن مفهومها العقارات والمنقولات والذي تقصده وما يهمنها هو العقارات.

أ- أركان الجريمة: وهي ثلاثة أركان:

**1/ حصول فعل الحريق:** أي قيام الجاني باستعمال النار فيقع الحريق فعلاً، فالقانون يعاقب على حصول الحريق التام لا على الشروع فيه، ولا يتصور هنا الشروع. بل يجب أن يؤدي الحريق إلى إتلاف أموال الغير.

**2/ أن يكون الشيء محل الحريق مملوكاً للغير:** يجب أن تكون الأموال التي أتلفت بسبب الحريق مملوكة للغير، وبذلك تستثنى الأموال المملوكة للجاني، إلا أنه إذا قام الجاني بحرق أمواله وامتدت السنة اللهب إلى أموال الغير وأحرقتها، فإنه يعد مرتكب الجريمة، ولم يفرق المشرع بين العقار والمنقول في هذه الجريمة، وإن كنا نرى بأن للتفرقة هنا أهمية كبيرة، فالفعل الذي يستهدف حرق عقار أكثر خطورة من الفعل الذي يستهدف حرق منقول، فحرق منزل مثلاً ليس مثل حرق وخطورة حرق بعض الأغراض المنقولة.

**3/ أن يكون الحرق بسبب الإهمال:** هذه الجريمة ليست من الجرائم العمدية، فالجاني لا يعاقب وفقاً للمادة 405 مكرر عقوبات، إلا إذا ارتكب الفعل الذي تسبب في الحريق وإتلاف ملك الغير عن إهمال<sup>1</sup>، أو رعونة وقد عدد النص صور الإهمال فنص على أنه بغير القصد وعن رعونة<sup>2</sup> أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو عدم مراعاة النظم<sup>3</sup> فهذه الصور مثلها كإلقاء عود ثقاب مشتعل على أراض بها شحوم وزيت، أو كمن يهمل قفل أنابيب الغاز فيؤدي إلى إشعال حريق.

<sup>1</sup> - مفهوم الإهمال: ويعبر عنه كذلك بالتقصير، وهو الغفلة من اتخاذ الاحتياطات الواجة وغالبا ما يكون الإهمال بأعمال سلبية كالامتناع والترك، فالشخص الذي يهمل غلق أنابيب الغاز أو يهمل إصلاح الأنابيب فيؤدي ذلك انفجار السكن أو العمارة

<sup>2</sup> - الرعونة، ويقصد بها سوء التقدير، وسوء التصرف الذي ينطوي على جيل كالحطأ في تصميمنا يتسبب عنه سقوط البناء

<sup>3</sup> - عدم مراعاة الأنظمة: ويعبر عنها كذلك بعدم احترام القوانين واللوائح التنظيمية ويجب على القاضي أن يبين الخطأ في المسائل الجنائية عندما يصدر حكمه وإلا كان معيباً، ولا يكفي القول بان رعونة الجاني أو عنه احتياظه أو مخالفته للأنظمة هي سبب الحريق مثلاً، بل يجب أن يبين الحكم الرعونة وتم الاحتياط الذي خلفه المحكوم عليه، ولا يترتب العقاب على الفاظ عامة ومبهمة

وقد وردت هذه المفاهيم في قرار المحكمة العليا : " يكون مرتكزا على أساس قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم احتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير طبقا لمقتضيات المادة 405 مكرر المضافة بقانون 13 فبراير 1982"<sup>1</sup>.

ويعد هذا الركن السمة المميزة للجرائم غير عمدية ولذلك يلزم التثبت متى توافر عنصر الإهمال أو الخطأ. لسلامة تكيف الواقعة وانطباق النص القانوني عليها، ذلك أنه إذا انعدم عنصر الإهمال أو الخطأ أو عدم الانتباه أو الرعونة لم تكن بصدد الجريمة المنصوص عليها بالمادة 405 مكرر والتي مناطها الإهمال لا القصد<sup>2</sup>.

#### ب- العقوبة:

تكيف هذه الجريمة بأنها جنحة، ويعاقب عليها بحسب المادة 405 مكرر بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس مدته من ستة أشهر إلى 3 سنوات، والغرامة من 10,000 دج إلى 20,000 دج.

#### الفرع الثالث: المخالفات:

نظرا لكثرة المخالفات المتعلقة والواقعة على العقار الحضري<sup>3</sup> سوف أقتصر الدراسة على جريمة إصلاح أو هدم البناء دون اتخاذ الاحتياطات<sup>4</sup> وبالفعل، نظرا لكثرة الحوادث المتعلقة بأشغال البناء وهدم بنايات وترميمها نص المشرع على عقوبة كل من لم يتخذ الاحتياطات اللازمة لتفادي هذه الحوادث فنص في المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات على انه " يعاقب بغرامة من

<sup>1</sup> - القرار رقم 158 المؤرخ في 15/03/1988 ( المجلة القضائية ) قرار مشار إليه في جلاي بغدادي، المرجع السابق، ص 359

<sup>2</sup> - "وكان من المقرر أن الخطأ في الجرائم القير عملية هو الركن المميز لهذه الجرائم ويجب لسلامة الحكم في الأدنى في جريمة الحرق بالإهمال أن يبين، فضلا عن مؤدي الأدلة التي اعتمد عليها في ثبوت الواقعة عنصر الخطأ المرتكب وان يرد عليه الدليل مردودا إلى أصل ثابت في الأوراق..."  
النقرة مشار إليها في عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 267

<sup>3</sup> - مزياي فريد، دور العقار في التنمية المحلية، مقالة منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06 جامعة ورقلة جانفي 2012، ص 53

<sup>4</sup> - عزري الدين، إجراء إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008،

100 دج إلى 1000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

1- كل من .:

5- من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلاقي الحوادث".

من المعلوم أن أعمال البناء أو الترميم تتطلب رخصة مسبقة من الإدارة<sup>1</sup>.

لتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهمة الرقابة، لغرض احترام إجراءات الوقاية من الحوادث التي قد تصاحب إحدى هذه العمليات (الهدم، الإصلاح...).

فمثلا أن رخصة الهدم قد جرى العرف الإداري على التعامل بها، إلا أنه لم يتم تنظيمها قانونا<sup>2</sup> إلا أنه بموجب قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91/176 السالف الذكر.

أولا: أركان الجريمة: ولها ثلاثة أركان:

أ-الركن المادي: الركن المادي أو الفعل المادي لهذه الجريمة يتمثل في قيام الجاني بفعل البناء أو الهدم أو الترميم لمساكن آيلة للسقوط.

-إن يقع على البناء (محل الجريمة): ويتمثل محل الجريمة في الأرض الفضاء التي سوف يقام عليها البناء لأول مرة، أو التي كانت مبنية وسوف يعاد إصلاحه وترميمه، أو البناء المراد هدمه، وكذا

<sup>1</sup> - عزري الدين، دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06 ، جامعة محمد خيضر، 2009، ص32

<sup>2</sup> - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة، الجزائر، 2003، ص223

البناء الذي تصدع وأراد صاحبه أن يهدمه لإقامة بناء جديد مكانه، ولقد نص القانون رقم 15/08 على كيفية ذلك<sup>1</sup>.

ب- **عدم اتخاذ الاحتياطات:** أن الذي يريد أن يقدم على الأفعال والعمليات السالفة الذكر لا بد أخذ الاحتياطات اللازمة، لان عمليات إصلاح أو هدم أو ترميم بناء تكتسي طابعا خطيرة، من اجل تفادي وقوع حوادث سواء على القائمين بأعمال البناء أو الترميم، أو الهدم، أو على المارة.

ج- **القصد الجنائي:** يتوفر القصد الجنائي متى قام الجاني بأعمال البناء أو الهدم وكان يعلم ان هذه الأفعال تشكل خطرا على المارة أي كان على علم واردة تأمين.

### ثانيا: العقوبة:

عقوبة هذه الجريمة التي تأخذ وصف المخالفة هي الغرامة المالية من 100 دج الى 1000 دج، ونحن في نظرنا أن هذه الغرامة بسيطة جدا لا تتناسب مع المقترف، كما يجوز أن تكون العقوبة الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

### المطلب الثاني:

#### الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في القوانين الخاصة.

بالرغم من أن المشرع نص على عدة جرائم تستهدف العقار المبني ضمن قانون العقوبات إلا أنه أراد تفادي النقص الحاصل والذي لم يشار إليه في قانون العقوبات هذا من جهة، ومن جهة أخرى كي يضع حدا للجريمة والحفاظ على الثروة العقارية، لذا نص على بعض الجرائم التي

<sup>1</sup> - القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، ص 19 .

تستهدف العقار المبني ضمن قوانين خاصة سنتطرق إلى البعض منها والتي نصت على بعض الجناح وبعض المخالفات وهذا ما سنتناوله على النحو التالي:

### الفرع الأول: الجناح

#### أولا : قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>

ورد في القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية النص على جريمة المساس بالأملاك الوطنية، في المادة 136 تحديدا فبعد أن منع المشرع استغلال الأملاك الوطنية إلا بإذن مسبق حدد هذا الإذن الحدود والضوابط التي يتقيد بها المستغل، ثم ارجع كل مساس بالأملاك الوطنية لقانون العقوبات بموجب المادة 386 ق ع باعتبارها القاعدة العامة التي تحكم التعدي على الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة، وبما أن تحليل المادة 386 سبق أن مررنا بها في الفصل الأول فلا داعي لإعادة الحديث عنها أما إذا كان المساس يتعلق بأفعال أخرى، فيجب العودة كذلك إلى قانون العقوبات، مثال المادة 401 من قانون العقوبات وغيرها<sup>2</sup>.

#### ثانيا: قانون الأوقاف:

نص المشرع في المادة 36 من القانون رقم 10/91<sup>3</sup> المتعلق بالأوقاف على أنه "يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستمرة أو تدلسية، أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

<sup>1</sup> - القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 الجريدة الرسمية رقم 52 سنة 1990 و المتعلق بأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/7/2008 الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2008

<sup>2</sup> - قد أشار الأستاذ رحمان إلى ذلك في مذكرته إلى تكوين القضاء المتخصص، الدفعة الأولى سنة 2000/2001، القرع العقاري تحت عنوان الحماية الجزائية ضد المخالفات، ص ص 41، 45

<sup>3</sup> - القانون رقم 90/10 المؤرخ في 29/04/1991 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية ، العدد 21 لسنة 1991 المعدل و المتمم

ويلاحظ من خلال هذه المادة اهتمام المشرع بالأموال الوقفية باعتبارها أملاكاً هدفها خدمة البر والإحسان وكل شخص يقف الإغلاق أبواب البر والإحسان وهذا بتعديده على الأملاك الوقفية يتعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات حسب نوعية التعدي.

فالوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بمنفعتها على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير<sup>1</sup>.

فالجرائم التي تنصب على الأملاك الوقفية ثلاثة حسب المادة 36، وهي جريمة استغلال الأملاك الوقفية بطريقة مسترة أو تدلسية، وجريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، وجريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، سوف أشير إليها تباعاً فجريمة استغلال الملك الوقفي بطريقة مسترة أو تدلسية:

تعرضت لها المادة 36 من قانون الأوقاف التي تعاقب الأشخاص الذين يقومون باستغلال الأملاك الوقفية بصورة خفية أو باستعمال طرق احتيالية طبقاً للجزاءات المقررة<sup>2</sup> والمنصوص عليها في قانون العقوبات، غير أنها لم تشر إلى النصوص العقابية الواجبة التطبيق فهي إذا لم تخرج عن الإطار العام والقواعد العامة وقد أشارت المادة 4/21 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها، إلى نوع من الاستغلال والمعاقب عليه وهو رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه أو الملك الوقفي دون إذن من السلطة المكلفة بالأوقاف.

<sup>1</sup> - المادة 03 من قانون رقم 91/10 المتعلق بالأوقاف د زردوم صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري منكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج الخضر، باتنة، 2009/2010، ص 18

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 98/381 مؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 09، 1998

أما جريمة إخفاء عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، فإن غاية إخفاء العقود أو الوثائق أو المستندات وهدفه هو تحويل الملكية الوقفية بالتحايل والتواطؤ إلى ملكيات خاصة مما يشجع على قطع سبل الخير. فيتعطل باب من أبواب البر والإحسان ومؤسسة من مؤسسات المهامة التي تساهم في تحمل الأعباء الاجتماعية.

وعليه فكل شخص يقوم بهذه الأفعال يتعرض إلى العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات التي تطبق على هذه الأفعال وهي أيضا تحتاج إلى الرجوع إلى القواعد العامة في قانون العقوبات.

وبخصوص جريمة تزوير عقود أو وثائق أو مستندات الوقف، فإن الشخص الذي بيده الوثائق والمستندات و العقود المتعلقة بالوقف ينبغي أن يكون حريصا على كل هذه الوثائق المتعلقة به. ولهذا فيمكن أن يقع تزوير العقود أو الوثائق أو المستندات لتؤدي خدمة غير تلك التي جاء الوقف من أجلها . فمثلا يقع تزوير عقود الإيجار أو المنفعة كما يمكن أن يقع التزوير في عقود البيع وهذا من أجل تحويلها من ملكية وقفية إلى ملكية خاصة.

وهذه الجرائم السابق ذكرها تقتصر على أشخاص محددين لهم صلة بالملك الوقفي من حيث تسييره أو استقلاله ويتمثل هؤلاء الأشخاص بالأخص في ناظر الوقف وكل ما يقوم مقامه في تسيير أو مسك الوثائق الوقفية.

أما في ما يخص العقوبة فتطبق أحكام المادتان 386 و 214 من قانون العقوبات الأولى تطبق في حالة التعدي على الملكية الوقفية وتطبق الثانية في حالة التزوير.

ثالثا: قانون التهيئة و التعمير.

تنص المادة 77 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/09/1990<sup>1</sup> والمتعلق بالتهيئة والتعمير بعد إلغاء المادتين 78/76 منه بموجب المرسوم التشريعي 94/07 المؤرخ في المؤرخ في 18/05/1990 والمتعلق بشرط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على جريمة واحدة في نص المادة 77, وهذه الجريمة هي تنفيذ أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. ذلك أن البناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة.

حيث يشترط القانون احترام ما جاء في الرخصة، وما ينجم عن تجاهل الحصول على الرخصة وما يقتضيه القانون هو تعريض صاحبه العقوبة الغرامة التي تتراوح بين 3000 و 300.000 دج، حيث يعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري<sup>2</sup> أو المقاول أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ هذه الأشغال. وفي حالة العودة لارتكاب نفس الجريمة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة تصل حتى 6 أشهر.

وفي هذا الإطار منح القانون رقابة واسعة للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط ولها حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن الجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، رقم 52، لسنة 2004

<sup>2</sup> - مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 25.

<sup>3</sup> - راجع في ذلك بعبع الهام، المرجع السابق، ص 191

### الفرع الثاني: المخالفات.

إن المخالفات الواقعة على العقارات المبنية عديدة وقد نص عليها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير<sup>1</sup>. ونص على اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في جميع الجرائم الناجمة عن مخالفات القانون 90/29، في المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>2</sup> والذي جاء بالمادة 50 التي تنص على أنواع الجرائم ويمكن حصرها في:

جريمة البناء بدون ترخيص، وجريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء وجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، ونظرا لأهمية رخصة البناء من جهة، وتهاون الكثير عليها من جهة أخرى سأتطرق إليها بالتفصيل.

#### أولا: جريمة تشييد بناية بدون رخصة

تعتبر رخصة البناء ترخيص مسبقا من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد تقديم المعني بالأمر ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء<sup>3</sup>.

#### أ- مفهوم رخصة البناء:

تتحاشى التشريعات غالبا الخوض في مسألة المفاهيم، فاسحة المجال للفقهاء والقضاء غير أن مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر فاستعمل مثلا المشرع المصري<sup>4</sup> لفظ الرخصة أولا في

<sup>1</sup> - القانون 90/29 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير العدل والمتمم مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم

<sup>3</sup> - ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 1998 .

<sup>4</sup> - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين التشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الإدارية واحداث احكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 89.

القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرة لفظ الترخيص في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة "permis"

ولهذا فقد وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء نذكر منها مثلا:

الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء<sup>1</sup>.

وعرفت أيضا بأنها "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي تتم تحترم الضرورات القانونية في مجال العمران"<sup>2</sup>

وما يلاحظ على هذين التعريفين، أن الأول اغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد التعمير والعمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني، وان كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعمير في لفظي، "التصرف السابق" و"أعمال البناء".

لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد وتغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - Henri jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, Dolloz, Delta 3 e Edition. 1998, p547.

<sup>2</sup> - G. Peiser, Droit administrative. Edition Dolloz. 1971.p 88.

<sup>3</sup> - عزري الدين، النظم القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، لسنة 2006، ص 09.

وقد نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في القانون رقم 90/29 السالف الذكر وكذا المرسوم التشريعي رقم 94/07 المشار إليه آنفء.

ب- أركان الجريمة: للجريمة ثلاثة أركان:

**1- الركن الشرعي:** والمتمثل في المادة 77 من القانون رقم 90/29 التي عدت جرائم المباني بصفة عامة، وكذا المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07 قبل الغائها والتي نصت على جريمة البناء دون ترخيص.

**2 - الركن المادي:** ويقصد بالركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص " النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك البناء، متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء، والتي عددها المادة 52 من القانون رقم 29/90.

وتجدر الإشارة إلى أن الأفعال المكونة للركن المادي في جريمة البناء بدون رخصة هي أفعال مباحة بطبيعتها، وذلك حال قيام بها بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة ومن ثم فإن حظر القيام بهذه الأفعال وتجريمها يقتصر فقط حيال إتيانها دون الحصول على الرخصة.

وعلى ذلك، فإن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص يتكون من عنصرين هما العنصر الأول القيام بأحد الأفعال والأعمال المشار إليها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 والعنصر الثاني عدم صدور ترخيص بتلك الأفعال والأعمال من الجهة فأعمال البناء يمكن تقسيمها حسب نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 إلى أربعة مجموعات أو أربعة صور وهي:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها ( إنشاء المباني).

- كل تجديد البنائيات موجودة.

- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العامة.  
 - كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج، (تدعيم المباني).  
 وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمال مخالفة للقانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة بالمخالفين.  
 وبالمثل فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وان لم تقم على أساسات. أو تحويل أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية وذلك بالمادة 01-421 من قانون العمران<sup>1</sup>.  
 فالإنشاء يقصد به الأحداث والإيجاد يعني استحداث المباني وإيجادها لعدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.

أما التمديد أي تمديد البنايات الموجودة (Lextention de construction) عبر عنه المشرع في المادة 52 أعلاه بتغيير تمديد البنايات الموجودة دون تفصيل أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم هما معا؟

ولعل ما يوحي لنا المعنى ينصرف الى تمديد البنايات أفقياً أي توسعتها وهذا ما يدعو إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها التي تعني زيادة مساحة أو حجم المباني<sup>2</sup>. أو التسييج.

أما فيما يخص بتغيير البناء: (Modification de construction) فقد يقترب معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به لان تعديل البناء أو المبني ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته، وقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير فهو يشمل فقط الحيطان

<sup>1</sup> - Jacqueline Morand, Deviller, Droit de l'urbanisme, 2e édition Dolloz 1994.p128

<sup>2</sup> - عزري الدين، المرجع السابق، ص 08

الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، وعليه فالمقصود بالتغيير هو تعلية المبنى، أو تعديله في الواجهة الخارجية.

أما المجموعة الرابعة والأخيرة من صور الأعمال وهي إقامة جدار للتدعيم فالمقصود بها هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على رخصة قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية خاصة من سلطة الضبط، هذه الأعمال هي التي تشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة.

**3- الركن المعنوي:** الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص يتمثل في انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات وصور أعمال البناء الأربعة بدون الحصول على ترخيص مثل ( إنشاء المباني الجديدة، أو إقامة أعمال التوسعة والتعلية....)، ويتضح من ذلك أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى الجاني، أي يلزم توفر عنصري القصد الجنائي<sup>1</sup> والعلم والإرادة، حيث يلزم أن يتوافر لدى الجاني العلم بعناصر الجريمة وما يقوم به من أعمال البناء، يستلزم صدور الترخيص بها من جهة إدارية مختصة، إضافة إلى ذلك يجب أن تصرف إرادة الجاني إلى القيام بعناصر الجريمة موضع التنفيذ أي القيام بارتكابها.

أما اعتقاد الجاني بأنه لا يلزم صدور ترخيص بالبناء فإنه لا يكفي لنفي القصد الجنائي<sup>2</sup>، فالقانون يستلزم صدور الترخيص مسبقاً، وعليه لا يحق للمتهم التمسك بالجهل والغلط مستند إلى اعتقاد بأنه لا يلزم صدور ترخيص للبناء، حيث قضى بان الدفع المسند إلى هذا الجهل أو الغلط ظاهر البطلان ولا تلتزم المحكمة بالتالي بإرادة والرد عليه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي به عزالدين الديناصوري، المسؤولية الجنائية في قانون العقوبات والإجراءات الجنائية، ج1، ط 3، رمال للطباعة والتحديد، القاهرة 2003، ص ص 88، 98

<sup>2</sup> - غلام محمد، علم المسؤولية الجنائية المفيد في المنام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص 55

<sup>3</sup> - عبد النصار عبد العزيز، المسؤولية الجنائية القائم بأعمال البناء، رسالة الدكتور : جامعة المنصورة 2011، ص 78

ب- العقوبة:

تكيف جريمة البناء بدون ترخيص على أنها مخالفة ولقد فرق المشرع من حيث العقوبة ، فإذا تعلق الأمر بتشييد وبناء بناية على أرض تابعة للأمالك العمومية فتكون العقوبة الغرامة ب2000دج، أما إذا تعلق الأمر بناية تابعة للأمالك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير فتكون العقوبة 500 دج، أما إذا كان تشييد البناية دون رخصة البناء على أرض خاصة فتكون العقوبة بغرامة قدرها 1000 دج.

غير أن التفرقة التي جاء بها المشرع لا مبرر لها مادام الانتهاك ينصب على عدم الحصول على رخصة البناء والتي هي واحدة في جميع الحالات، وليس على انتهاك الملكية وما يمكن ملاحظته أن عقوبة الجريمة بسيطة، هذا ما ينتج عنه عدم اكتراث المواطن برخصة البناء، وبالتالي عدم فعاليتها في مراقبة البناء، وهذا ما ينعكس سلبا على مظهر المدينة وانتشار البناءات الفوضوية، كما أن المخاطر التي يمكن أن تنتج عن البناء بدون رخصة كالاغتيال أو السقوط بسبب عدم المراقبة يمكن أن تؤدي إلى عواقب وخيمة، وهذا ما يجعلنا نقول يجب إعادة النظر في عقوبة هذه الجريمة حتى تكون مناسبة مع نتائجها، هذا من جهة ولمسايرة التشريعات الأخرى كالتشريع المصري والقطري اللذان يعتبران هذه الجريمة على أنها جنحة<sup>1</sup>.

كما تناولت المادة 79 من القانون 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام<sup>2</sup> إنجازها عقوبة هذه الجريمة، حيث قضت انه يعاقب بغرامة من 50000 دج الى 100000 دج كل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة البناء، وفي حالة العود تضاعف العقوبة وتصل حتى الحبس من ستة أشهر إلى سنة.

<sup>1</sup> - محمد المنجمي، منشاء المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 38.

المادة 79 يعاقب بغرامة خمسين ألف دينار (50.000) مئة ألف دينار (100.000) كل من يشيد بناية دون رخصة البناء.

<sup>2</sup> - حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة

وما يمكن ملاحظته أن القانون هنا كان أكثر صرامة بشأن رخصة البناء وهذا نظرا لخطورة أعمال البناء ، وقد احسن المشرع فعلا بخصوص هذا الشأن.

**ثانيا: جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.**

تعد رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات<sup>1</sup>، وإذا كان الهدف منها وقائي فان شهادة المطابقة هي وسيلة علاجية فهي تحصل على رخصة البناء يجب أن تسلمه الإدارة رخصة المطابقة، ونكون بصدد جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء في الحالات التالية:

تجاوز معالم شغل الأرض، تجاوز معالم شغل أرضية الطريق، عدم احترام الارتفاع المخصص به، الاستيلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة انجاز منفذ أو منافذ غير مقرر أو غير قانونية<sup>2</sup>.  
وعليه فكل مخالفة من هذه الأفعال يرتكبها الشخص تعرض صاحبها العقوبة الغرامة المنصوص عليها<sup>3</sup> في المادة 2/50 وحسب الحالة التي بلغها التجاوز، فإذا كان تجاوز معالم شغل الأرض يقل عن نسبة 10% فان الغرامة هي 400 دج، أما إذا كان التجاوز يفوق 10% فإن الغرامة تقدر 900 دج عن كل مستوي أو 300 دج عن كل متر، يضاف انطلاقا من الحد المرخص به، أما في حالة تعديل الواجهة يعاقب بغرامة 500 دج، أما في حالة انجاز متعذر فتكون العقوبة بـ700 دج.

<sup>1</sup> - راجع الفاضل، المرجع السابق ص 105

<sup>2</sup> - إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 35

<sup>3</sup> - فوزي فتات، بوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الإداري وحماية البيعة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 35

ثالثاً: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

يقصد بإجراءات التصريح والإشهار أن يقوم المالك والقائم بأشغال البناء بمجموعة من الإجراءات فرضها المشرع تتمثل في:

- وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقاً لرخصة البناء الممنوحة.

- إخطار رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً<sup>1</sup>.

وحيث وبموجب المادة 51 من المرسوم السالف الذكر ألزم المشرع المستفيد من الأشغال أن يضع طيلة مدة العمل لافتة مرئية من الخارج، توضع فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، حيث تشمل اللافتة على تاريخ انطلاق الأشغال وتاريخ الانتهاء منها صاحب المشروع، ومكتب الدراسات المكلفة بالإنجاز، ويحدد نموذج هذه اللافتة الوزير المكلف بالتعمير.

فإذا قام المستفيد من الأشغال بالبناء دون مراعاة هذه الإجراءات تقوم الجريمة ويتعرض صاحب المخالفة لعقوبة الغرامة التي تقدر بـ 500 دج عن كل مخالفة، كما يتحقق كذلك الجرم إذا لم توضع اللافتة أصلاً، وضعت غير مستوفية للشروط الجوهرية المذكورة آنفاً، وكذلك في حالة كون اللافتة مخالفة للنموذج المقرر قانوناً.

والهدف الرئيسي من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء والتعليق، هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقاً للمخطط والمواصفات. وهذا إجراء يبعث على الطمأنينة في نفوس أصحاب الشأن، ويفتح المراقبة للهيئات المختصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 السابق الذكر

<sup>2</sup> - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية ط2، القاهرة، 1994، ص 143

ويسري نفس الشأن والحكم على المباني التي يجري إنشاؤها أو تعليتها أو استعمالها، وهناك جرائم أخرى عديدة فإن دراستها يتجاوز نطاق المذكرة متعلقة بالعقار المبني كجريمة الهدم بدون ترخيص، جريمة عدم تجديد الترخيص، جريمة البناء بدون تأمين ، جريمة البناء خارج خط التنظيم.....الخ.

وجميع المخالفات المذكورة سابقا تعد جرائم يكلف ضباط الشرطة القضائية بصفة عامة التحري والبحث عنها.

وكما أسلفنا الذكر أن هذه المخالفات تعد خطيرة نظرا للنتائج والعواقب التي تخلفها عند عدم صدور الترخيص إلا أن العقوبة تبقى لا تتناسب مع الجرم المرتكب مما يجعل عدم الاهتمام واكتراث القائم بأعمال البناء بها، لذا وجب إعادة النظر فيها<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بيع إلهام ، المرجع السابق، ص 202

### المبحث الثاني:

#### الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي (الأراضي)

لقد خص المشرع الأراضي الفضاء، أي العقارات الفلاحية<sup>1</sup> بحماية خاصة لأنها تمثل ثروة هامة، ولها وزنها في تحقيق النمو الاقتصادي الذي ينعكس على الطلب الاجتماعي للتخلص من شبح الأمن الغذائي، فبالإضافة إلى الحماية المدنية والإدارية أضفى المشرع عليها حماية جزائية تكفل الردع العام والخاص وهو ما سنتناوله في هذا المبحث والذي قسمناه إلى مطلبين نتطرق في المطلب الأول منه إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والتي تتعلق بالعقار الفلاحي أما المطلب الثاني نعرض فيه على الجرائم المنصوص عليها في القوانين الأخرى.

#### المطلب الأول:

#### الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات

تختلف الجرائم الواقعة على العقارات الفلاحية طبقا لتكييف الفعل في كل حالة لتشمل الجنايات الجنح والمخالفات.

#### الفرع الأول: الجنايات

وسوف تقتصر دراستنا على جناية وضع النار في ملك الغير.

<sup>1</sup> - عياش خديجة، التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص22.

- جريمة وضع النار في ملك الغير: نصت على هذه الجريمة المادة 396 في فقرتها الرابعة والخامسة بقولها يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع القار عمدا في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له<sup>1</sup>.

1-.....

2-.....

3-.....

4-غايات وحقول مزروعة اشجارا ومقاطع أشجار أو أعشاب موضوعة في أكوام أو على هيئة مكبات.

5-محصولات قائمة أو قش أو محاصيل موضوعة في أكوام أو في حزم.

6-....."

أولا: أركان الجريمة وهي:

أ-فعل وضع النار:

يقصد بفعل إحداث النار استعمال كل وسيلة من شأنها أن تؤدي إلى الحريق<sup>2</sup>، كإلقاء عود ثقاب مشتعلا أو فحم أو غيرها من المواد القابلة للاشتعال، حيث تعد هذه الجريمة من الجرائم الخطيرة ويفصح عن النية المبينة للجاني، والذي يهدف من خلاله إلحاق الضرر بالعقار.

<sup>1</sup> - سبق التطرق لهذه المادة عند الحديث عن الجرائم الواقعة على العقار الحضري.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بربرة، المرجع السابق، ص 96

## 2- محل الجريمة.

لقد عدت الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة 396 من ق ع الأموال المستهدفة بالحماية على سبيل الحصر: وهي الغابات، الحقول، الأخشاب، المحصولات القائمة أو الموضوعة في حزم أو أكوام، والمقصود بالحقول هي تلك المزروعة أشجار أو مقاطع أشجار، ويستثنى بمفهوم المخالفة الحقول الجرداء أو غير المزروعة، بأنه لا يوجد سبب يقتضي بموجبه خص هذا الأخير بالحماية لأن إشعال النار فيها لا يشكل خطرا وتمتد الحماية أيضا لتشمل الأخشاب التي وضعت في أكوام، أو في شكل مكعبات بعد قطعها، وبنفس الأهمية خص المشرع المحصولات سواء كانت قائمة أو مقطوعة وسواء كانت موضوعة في أكوام أو حزم.

والحكمة من تعداد المشرع لهذه الأموال يتجلى في سببين:

الأول: أن الخاصية التي تميز هذه الأموال أنها سريعة الالتهاب، وإضرار النار فيها يشكل خطرا لا يمكن توقع عواقبه الوخيمة أما السبب الثاني: أن إحراق هذه الأموال يعد مساسا خطيرا بالاقتصاد الوطني سواء القطاع العام أو الخاص وقد جاء نص المادة عاما . فلم يوضح مقدار الأشياء المحروقة فيستوي أن تحرق شجرة أو بستان ، ونفس الشيء لو أحرقت لوحة خشبية أو إحراق كومة من الأخشاب.

## 3- أن تكون الأموال مملوكة للغير:

أن تكون الأموال محل الحرق مملوكة للغير ، وأن يكون الحرق بقصد الإضرار بالغير حسب العبارة التالية في الأموال الأتية إذا لم تكن مملوكة له " ويستوي أن يضع الجاني النار في ملكه وتمتد ألسنة النار إلي أملاك الغير ، حيث اعتبرت المحكمة العليا يجب في قرارها رقم 158 المؤرخ في

1988/03/15<sup>1</sup>. أن وضع النار في ملك الغير يكفي لقيام الحريرة، ولا يشترط أن تلتهم النيران المحصولات او الأشجار وتحدث ضررا بملك الغير، بل اشترط المشرع وضع النار في الحقل المزروع وفي الغابات أو في الأحشاب واشترط أن لا تكون مملوكة للجاني.

#### 4- القصد الجنائي

يتوافر القصد الجنائي بمجرد القيام بوضع النار في الأموال التي عددها المادة 396 في الفقرتين 54 من قانون عقوبات، ويشترط أن تكون مملوكة للغير ولا يهم إن كان وضع النار بقصد أو إهمالا، ويتضح هذا من خلال قرار المحكمة العليا يكون مرتكزا على أساس قانوني قرار المجلس القاضي بإدانة متهم تسبب بغير قصد وعن رعونة أو عدم الاحتياط في حريق أدى إلى إتلاف أموال الغير...<sup>2</sup>.

#### ثانيا العقوبة:

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة، ويعاقب فاعلها بسلب حرته دون الغرامة وتمتد العقوبة بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتشمل الجريمة على ظروف تشديد وظروف تخفيف.

#### 1-الظروف المشددة:

لهذه الجريمة ثلاث حالات تشدد فيها العقوبة وهي:

<sup>1</sup> - الجليلي بغدادي المرجع السابق ص 359

<sup>2</sup> - قرار رقم 5345 المؤرخ في 15/03/1999 المجلة القضائية الجريدة الرسمية، العدد 02، سنة 1999

-إذا تسبب الحريق في إحداث أضرار بأموال الدولة، أو إحدى جماعاتها المحلية فتكون العقوبة بالسجن المؤبد طبقاً للمادة 396 مكرر<sup>1</sup> من قانون العقوبات.

-إذا أدى الحريق إلى وفاة شخص فتكون العقوبة الإعدام طبقاً للمادة 1/399 عقوبات.

-أما إذا تسبب الحريق في إحداث جرح أو عاهة مستديمة فتكون العقوبة بالسجن المؤبد عملاً بالمادة 2/399 عقوبات.

## 2-الظروف المخففة:

إذا تم وضع النار في ملك الجاني فإن العقوبة هي السجن المؤقت لمدة تتراوح ما بين خمس سنوات إلى عشر سنوات طبقاً للمادة 397<sup>2</sup> من قانون العقوبات ، هذا بدلاً من السجن المؤقت لمدة تتراوح بين عشر سنوات الى عشرين سنة.

## الفرع الثاني: الجنح

نص قانون العقوبات على جريمتين تقع على الأراضي الفلاحية الأولى تتمثل في جريمة تخريب المحصولات. والثانية تتمثل في جريمة المرور على اراضي مملوكة للغير أولاً: جريمة تخريب المحصولات:

نصت في هذه الجريمة المادة 413 ق ع بقولها " كل من خرب محاصيل قائمة أو أغراس نمت طبيعياً أو بعمل الإنسان يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 1000دج.

<sup>1</sup> - المادة 396 مكرر "تطبق عقوبة السجن المؤبد إذا كانت الجرائم المذكورة في المادتين 395 و 396 تعلق أملاك الدولة أو بمللاك الجماعات المحلية..."

<sup>2</sup> - المادة 397 " كل من وضع النار في أحد الأموال التي عادتاً المادة 396 وكانت مملوكة لها أو حمل الغير على وضعها فيها وتسبب بذلك عمداً في إحداث أي ضرر بالغير يعاقب بالسجن المؤقت من خمس الى عشر سنوات."

ويجوز أن يحكم على الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من هذا القانون وبالمنع من الإقامة".

ومن خلال هذه المادة يتضح أن لهذه الجريمة أربعة أركان:

### 1- أركان الجريمة:

أ- **فعل التخريب:** يقصد بالتخريب الإتلاف بأية وسيلة ممكنة، واعتبر حرث الأرض التي بها جذور البرسيم تعبير عن توافر الركن المادي في جريمة وإتلاف الزرع، لأن هذا الحرث يتلف جذور النباتات التي ستنمو من جديد بعد ربيها وتصير برسيما ناميا معدة للرعى مرة ثانية وثالثة.

وهذا ما ذكره الأستاذ معوض عبد التواب في طعن رقم 597 مؤرخ في 26/02/1945 كما أن المحاكم الفرنسية اعتبرت بث الحشيش ونبات مضر في حقل ما من قبيل أفعال الإتلاف<sup>1</sup>.

ويكون التخريب بعدة أفعال، فقد يكون بقطع الشجيرات أو قلعها أو كسرها من أغصانها أو تقشيرها بغرض إهلاكها، وإلحاق الضرر بها، أو بمالكها وخاصة الأرض المزروعة، وتعد هذه الأفعال أقل خطورة لهذا اختلفت هذه الجنحة عن الجناية وضع النار في ملك الغير.

ب- **أن يقع التخريب على محاصيل أو أغراس قائمة:** لم يحدد نص المادة 413 مقدار المحاصيل أو الاعراس التي وقع الاعتداء والتخريب عليها لذا جاء النص عاما، وتقدير الحد الأدنى من الإتلاف متروك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، كما لم تحدد نوع المحاصيل والأغراس المراد حمايتها، ويستوي فمن ذلك أن تكون الأشجار مثمرة أو غير مثمرة، والزرع أن يكون قمحا أو شجرا، أو ذرة... فكل هذه الأنواع مقصودة بالحماية، إلا أن المشرع اشترط أن تكون هذه

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 127.

المحصولات والاعراس قائمة أي لازالت متصلة بالأرض، ويستثنى من ذلك الأعراس والمحصولات التي جنيت من طرف صاحبها من دون عيب<sup>1</sup>.

ولقد ساوى النص بين الأعراس التي نمت لوحدها أي طبيعيا والاعراس التي سعي في غرسها ورعايتها الإنسان.

ج- أن تكون المحصولات والأعراس مملوكة للغير: الأصل أن لا يعاقب الجاني على تخريب ملكه، وبالتالي فالتخريب المعاقب عليه هو الذي يقع على أعراس الغير ومحصولات تم. فإذا تحقق أو تبث أن النباتات أو الأشجار أو المزروعات التي قام الجاني بتخريب هي ملك للمجني عليه قام ركن الجريمة، ولا عبرة بوجود نزاع بين الجاني والمجني عليه حول الأرض المزروعة، فلا يجوز لأحد أن يقوم بتخريب الأرض والمزروعات إذا كانت هذه الأخيرة موجودة في حيازة المجني عليه، تحت أي ذريعة حتى ولو كان الشخص المخرب هو مالك الأرض<sup>2</sup>.

د- القصد الجنائي: يكفي القيام بفعل التخريب سواء كان الباعث هو الانتقام من صاحب المحصولات والاعراس أو إلحاق الضرر به أو غير ذلك، والقانون هنا لا يتطلب توافر القصد الجنائي الخاص وإنما القصد الجنائي العام كافي لقيام الجريمة.

## 2- العقوبة:

تأخذ هذه الجريمة وصف الجنحة، ويعاقب مرتكبيها بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات، وبغرامة

<sup>1</sup> - بيع إلهام، المرجع السابق، ص208.

<sup>2</sup> - الفاضل خممار، المرجع السابق، ص116.

من 500 إلى 1000 دج، كما يمكن الحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر في الحقوق الواردة في المادة 14<sup>1</sup> من قانون العقوبات.

### ثانيا: جريمة المرور على أرض مملوكة للغير:

تنصت على هذه الجريمة المادة 413 مكرر من قانون العقوبات بقولها "يعاقب بالحبس ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 دج.

1- كل من طلق مواشي من أي نوع كانت في أرض مملوكة للغير، وعلى الأخص في المشاتل أو الكروم أو مزارع الصفصاف...

2- كل من جعل مواشي أو دواب الجر... مر في أرض الغير المبذرة أو التي بها محاصيل...

3- كل من جعل مواشيه أو دوابه المعدة للجر أو الحمل أو الركوب تمر في أرض الغير قبل جني المحصول."

تعتبر هذه الجريمة صورة من صور التخريب التي نصت عليها المادة 413 السالفة الشرح مع اختلاف طفيف في وسيلة التخريب، و الضروري أن يكون الشيء محل التخريب من عمل الإنسان وجهده، وفيما يلي أركان هذه الجريمة.

### 1- أركان الجريمة:

أفعل المرور على أرض الغير: لقد سبق الحديث عن مثل هذه الجريمة في الفصل الأول عندما تناولنا جريمة التعدي على الملك الغير، والمنصوص عليها بالماد: 458 ق.ع، والتي يكون فيها المرور من طرف الإنسان وبذلك تشكل اعتداء ظرفي لا يتم بالخطورة بل علة التجريم هو احترام إرادة

<sup>1</sup> - المادة 14 من قانون العقوبات " يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات تي يحددها القانون أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة 9 مكرر 1 وذلك لمدة أن يزيد عن خمسة سنوات، وتسري هذه العقوبة من يوم القضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج عن المحكوم عليه"

المالك.

أما الجريمة الحالية والمنصوص عليها بالمادة 413 مكرر، فهي تتسم بالخطورة كون المرور (وان كان لا يشكل لوحده الفعل المجرم) يتعلق بالدواب والحيوانات حينما تمر بأرض الغير لا شك أنهما ستلحق بها الأضرار، ففعل المرور يتم بإطلاق الجاني لمواشيه في أرض الغير أو يجعلها تمر على أرض الغير المزروعة، كما قد يقع فعل المرور من طرف الحيوانات علة إهمال حراستها من طرف مالكيها، ويتعين في جميع الأحيان أن تكون المواشي أو الدواب مملوكة للجاني، فإن كانت مملوكة لصاحب الأرض فلا تقوم الجريمة، كما يتضح من النص أن فعل المرور لا يتسم بالبساطة فليس المقصود من المرور مجرد العبور أو المطاردة أو حتى التجول، بل إن المقصود هو العبور الذي يصاحبه الإتلاف.

وقد ذكرت المادة بعض أنواع الحيوانات ، وهي المواشي من أي نوع كانت ودواب الجر والحمل على سبيل المثال لا الحصر، دون أن تميز نوع على آخر، وهناك من الحيوانات ما يتصف بالخطورة عن غيره، فالماعز مثلا أكثر خطورة من الأغنام، وهكذا وتقوم الجريمة بمجرد المرور، ذلك أن من طبيعة الحيوانات أن تشرب بأعناقها إلى كل ما هو أحضر لتأكله، وهي لا تعي إن كانت مملوكة لصاحبها أو لغيره، وعلى الرغم من كثرة هذه الجرائم في الحياة اليومية للمواطن خاصة في البوادي والأرياف إلا أن المنازعات فيها ما يفسر عدم وجود تطبيقات قضائية بشأنها.

أن تكون الأرض مملوكة للغير أو حيازته: لقد حرصت المادة أن تكون الأرض محل المرور أرضا مملوكة للغير، ومن ثم فلا مجال لقيام الجريمة متى كانت المواشي والأرض مملوكة للجاني، أو في حيازته.

وينبغي أن تكون الأرض محل المرور مزروعة أي أن صاحبها قد بذل فيها جهده، فقام بتهيئة الأرض وزراعتها أو بغرس الأشجار، وريها...

وتعد الأرض محل المرور محمية إذا كانت مغروسة أو مزروعة، ولذلك عدت الفقرة الأولى بعض الأنواع المستهدفة بالحماية وهي المشاكل والكروم ومزارع الصفصاف والكبار ... وكذلك مزارع وحقول القمح والشعير يدخل ضمن هذه الأنواع.

أما الفقرة الثانية فتحدثت عن الأرض المبدرة أو التي بها محاصيل وفي أي فصل كان فيها خصت الفقرة الثانية للأراضي الفصلية والتي يحضر فيها المرور والرعي قبل جني المحصول وبياح بعد ذلك، ومن ذلك الأراضي المزروعة قمحا أو شعيرا أو غيرها من المزروعات الموسمية والتي يمنع فيها المرور منذ ظهور النبات على سطح الأرض في فصل الربيع إلى جلية في فصل الصيف. فإذا تم جني المحصول صارت الأرض مباحة للجميع حينئذ المرور عليها أو الرعي بها دون أن يشكل بذلك فعلا مجرما غير أنها متى زرعت من جديد فإن الحظر يعود إليها.

**ج- القصد الجنائي:** لقيام الجريمة يجب توفر القصد الجنائي العام، وهو يتحقق بمجرد القيام بفعل إطلاق المواشي وتركها تمر على أرض الغير أو جعلها تمر على أرض الغير، ولا عبء إن ترك الجاني مواشيه تمر على أرض غيره بنية إلحاق الأضرار بها أو الإهمال حراستها، إلا أن حيازة الأرض من طرف الجاني بعدم القصد الجنائي وبالتالي لا تقوم الجريمة.

## 2- العفوية:

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة ويعاقب مرتكبها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبالغرامة من 500 دج إلى 1000 دج.

وإذا كانت العقوبة السالبة للحرية منطقية ومعقولة، فإن عقوبة الغرامة بسيطة جدا وتظل بعيدا على العقوبة العادلة، ونرجو من المشرع إعادة النظر فيها، هذا لأن عقوبة الغرامة في هذا النوع من الجرائم لها فاعلية أكثر وتحقق الردع.

### الفرع الثالث: المخالفات

سنتطرق إلى جريمتين تناولتها المادة 444 فقرة الأولى والمادة 444 الفقرة الثانية.

#### أولاً: جريمة تخريب ملك الغير

تنص المادة 1/444 من قع على انه " يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة من 100 دج إلى 1000 دج أو إحدى العقوبتين.

كل من اقتلع أو خرب أو قطع أو قشر شجرة لإهلاكها مع علمه أنها مملوكة للغير وكل من اتلف طعاماً وكل من قلع حشائش أو بذور أو حضرة علمه أنها مملوكة للغير...

ومن خلال هذه المادة نستنتج أركان هذه الجريمة:

**1- فعل التخريب:** سبق وان تطرقنا وبيننا مفهوم التخريب والإتلاف، فالأفعال التي ذكرها المشرع في نص المادة 444 فقرة 1، من شأنها إلحاق الضرر بكائن هو النبات سواء كانت شجرة أو حشائش، أو بذور، ويقصد بالاقتلاع أن تجث الشجرة أو النبتة من جذورها وفصلها عن الأرض، أما القطع فهو معرف أنه يستهدف جذع الشجرة أو النباتات، كما قد يستهدف الفروع والأغصان، ويختلف فعل التخريب في هذه الجريمة عن تخريب الحقول الذي وسبق وان بيناه، كما يختلف عن جريمة وضع النار في أملاك الغير.

**2- محل التخريب:** يجب أن يكون محل التخريب والإتلاف والقطع حشائش أو بذور ناضجة أو خضراء، أو أشجاراً، وأن تكون متصلة كلها بالأرض، وقد حدد المشرع الحد الأدنى لقيام الجريمة، وهو أن يقع التخريب على شجرة، لكن لم يحدد الحد الأقصى الذي لا ينطبق عليه النص

إلا أنه بخصوص البذور الناضجة أو الخضراء لم يحدد الحد الأدنى ولا الحد الأقصى، وترك الأمر للسلطة التقديرية للقاضي<sup>1</sup>.

**3- أن يكون محل التخريب مملوكا للغير:** إذا قام الجاني بقطع أشجار، وقلع حشائش يملكها فإنه لا يعاقب، بل الفعل الذي يستدعي معاقبة الفاعل هو أن يقوم هذا الشخص بالفعل مستهدفا أملاك الغير، ونعتقد انه إذا قام المستأجر أو الحائز بإلحاق ضرر بشجرة أو نباتات يملكها صاحب البستان أو الأرض أو الحديقة تقوم الجريمة، أما لو قام المستأجر أو الحائز بغرس الأشجار، أو زرع البذور ثم قام بقطعها بعد ذلك، فلا تقوم جريمة التخريب لان هذه الأموال تعتبر مملوكة له، وبالتالي من اجل تطبيق المادة 1/144 يجب أن تقع هذه الأفعال المجرمة على أملاك الغير.

**د- القصد الجنائي:** تستلزم هذه الجريمة توافر القصد الجنائي الخاص، الذي يتمثل في العلم بان محل التخريب أو القطع الذي يقع على الأشجار أو الاغراس مملوكا للغير فإذا قام الجاني بهذه الأفعال المجرمة وهو يعلم أن الشيء محل التخريب مملوكا له انعدم القصد الجنائي الذي بانعدامه تنعدم الجريمة، وعليه يتحقق القصد الجنائي بعلم الجاني بان الشيء الذي يقوم به هو بإرادته وعلمه انه مملوك للغير، وبقصد إضراره.

## 2- العقوبة:

تأخذ هذه الجريمة وصف المخالفة، حيث يعاقب الجاني على ارتكابها بالحبس من عشرة أيام إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر ب 100 دج إلى 1000 دج أو بإحدى العقوبتين، وان كنا نرى أن عقوبة الغرامة تبقى قليلة مقارنة بالجريمة المرتكبة كما أوضحنا في السابق.

وفي حال العود لارتكاب نفس الجريمة تضاعف العقوبة ويمكن أن تصل إلى أربع أشهر حبس والغرام يمكن أن تصل إلى 40,000 دج، هذا حسب نص المادة 445 من ق. ع.

<sup>1</sup> - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص312.

ثانيا: جريمة إغراق الطرق والأراضي:

نصت على هذه الجريمة المادة 444/2 بقولها ".... كل من أغرق الطرق أو أملاك الغير وذلك برفعه مصب مياه المطاحن أو المصانع أو المستنقعات، عن منسوب الارتفاع الذي تحدده السلطة المختصة".

1-أركان الجريمة وهي:

أ-فعل الإغراق: أوضحت الفقرة 2 من المادة 444 طريقة الإغراق وذلك برفع المياه، والإغراق هو جعل الماء يغطي أملاك الغير، ولقد جاء عبارة أملاك الغير عامة فيمكن إن تشمل الحقول والبساتين والطرق، والمحاصيل ...

ويحصل الإغراق إما بالماء كما قد يكون بشيء آخر كالماء، وهو عادة الماء المستعمل المستنقعات، والمطاحن والمصانع.

ب-الشيء محل الإغراق: محل الإغراق في هذه الجريمة هو كل أملاك الغير، حيث تشمل الحقول والمزارع والأرصعة كما أسلفنا الذكر، وذلك بهدف الإضرار بمستعملي هذه الأملاك أو إلحاق الضرر بالأرض، لأن المياه المتسربة من المصانع ممزوجة عادة بمواد كيميائية فتقتل النباتات وتلوث التربة فتصبح غير صالحة للزراعة، وهذا ما يهدد البيئة والمحيط.

جب أن يكون محل الإغراق مملوكا للغير: عادة ما تكون الطرق ملكا للناس عامة ولذلك فكل من يستعمل الطرق له الحق في حمايتها، فقد تكون الطرق هذه واقعة بين عقارات يستعملها الغير كممرات لهم وبالتالي ونحن بصدد أملاك الغير، يجب أن يقع فعل صب الماء على أملاك لا تدخل ضمن أملاك الجاني، فالمحل الذي صب فيه ماء المصنع أن يكون ملكا للغير حتى تقوم الجريمة.

ج- القصد الجنائي: بمجرد قيام برفع مصب الماء وإغراق الطرق أو أملاك الغير مع علم الجاني بأنها غير مملوكة له يتحقق القصد الجنائي وتقوم الجريمة.

## 2- العقوبة:

كيف هذه الجريمة على أنها مخالفة، ويعاقب الجاني على فعلها بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وبغرامة تقدر ب 100 ج إلى 1000 دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقاً لنص المادة 445 ق ع مثلما وضحنا أنفاً.

وفي حقيقة الأمر إذا كانت هذه الجريمة مكيفة على أنها مخالفة، إلا إن الضرر الذي تسبب هو ضرر جسيم، لان الفعل عواقبه وخيمة لها تأثير على البيئة والصحة العامة وخاصة الزراعة، ولذا يجب إعادة النظر في هذه العقوبة حتى تتماشى والخطر الذي ينتج عنها.

## المطلب الثاني:

### الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

لقد تعددت القوانين الخاصة التي تجرم الاعتداء على الأراضي الفلاحية، سواء بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، كقانون المياه، البيئة، قانون الصيد، قانون التوجيه الفلاحي... وسوف نتطرق إلى بعض الجنح والمخالفات المنصوص عليه في هذه القوانين.

### الفرع الأول: الجنح

#### أولاً: قانون المياه

للمياه أهمية بالغة في المجال الفلاحي، وأي اعتداء على المياه، يعتبر اعتداء على العقار الفلاحي، ونظراً لأهمية المياه في شتى المجالات جرم المشرع كل اعتداء على هذه الثروة في عدة نصوص

قانونية ومن بين هذه النصوص قانون المياه<sup>1</sup> الذي نص على عدة جرائم منها جريمة استعمال الملكية العامة للمياه بدون ترخيص من الإدارة وجريمة استعمال المياه غير المعالجة في السقي، وجريمة تلويث الماء... وما يهم في هذا المقام هو الجرائم التي تنصب العقار الفلاحي.

### 1- جريمة استعمال المياه القذرة في السقي (المحصلات):

ونصت على هذه الجريمة المادة 179 من قانون المياه بقولها " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من خمسمئة الف دينار (500.000دج) إلى مليون دينار (1000.000دج) كل من يخالف أحكام المادة 130 من هذا القانون وتضاعف العقوبة في حالة العود"<sup>2</sup>.

#### أ- أركان الجريمة:

فالركن المادي لهذه الجريمة هو قيام الجاني بفعل السقي، إلا أن فعل السقي ليس مجرماً في حد ذاته وإنما السقي بالماء الغير صالح، ولقد وردت ثلاثة صور لعملية السقي في هذا القانون.

**الصورة الأولى:** هي استعمال المياه القذرة في السقي إذا كانت هذه الأخيرة معالجة، أما إذا لم تكن معالجة، فيمنع استعمالها، وعليه إذا قام الجاني باستعمالها رغم هذا المنع تقوم الجريمة ويتعرض للعقوبة المقررة لها.

**الصورة الثانية:** وهي إمكانية استعمال المياه المستعملة المصفاة، إما لبعض حاجيات القطاع الصناعي، وإما لحاجات سقي المزروعات في القطاع الفلاحي، إلا أنه يمنع استعمال هذه المياه واستخدامها ولو مصفاة لسقي الفواكه والخضر النيئة وعليه إذا قام الشخص بهذا الفعل ( أي سقي الخضر والفواكه النيئة بهذه المياه ولو مصفاة) تقوم في حقه الجريمة، ويتعرض للعقوبة.

<sup>1</sup> - القانون 12/05 المؤرخ في 2005/08/04 الجريدة الرسمية، العدد، 30 سنة 2005

<sup>2</sup> - المادة 130 من قانون المياه يمنع استعمال المياه القذرة في السقي".

**الصورة الثالثة:** وهي ضرورة الحصول على الرخصة إذا كان المشرع أجاز استخدام المياه المستعملة في سقي بعض المزروعات من غير المشار إليها في الفقرة اعلاه، إلا أنه قيد هذا الاستعمال بضرورة الحصول على الرخصة التي تمنحها الإدارة المعنية. فإذا لم يصل الفاعل على هذه الرخصة وقام باستعمال المياه ولو مصفاة تقوم الجريمة ويستوجب العقاب المقرر لها. ويفهم من هذا رغبة المشرع في جعل رقابة استخدام مثل هذا النوع من المياه في قطاع يكتسي حيوية بالغة.

**-الركن المعنوي:** يتحقق الركن المعنوي لهذه الجريمة عند إدراك فاعلها بأنه يقوم بسقي هذه المحصولات والمزروعات بمياه غير صالحة وقدرة ويعلم أن المشرع حضر هذا الفعل واستوجب إصدار رخصة في حالة السقي بالمياه المستعملة والتي تمت معالجتها ولم يتم الجاني بإصدار هذه الرخصة هناك يتحقق الركن المعنوي بعنصرية العلم والإرادة.

### ب-العقوبة:

تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة ويعاقب الفاعل بعقوبة الحبس والغرامة، فالحبس من سنة إلى خمس سنوات ، والغرامة من 500.000 دج إلى 1000.000 دج 1 وما يمكن ملاحظته أن المتأمل في هذه الجريمة يراها بسيطة إلا أن نتائجها خطيرة على صحة الإنسان والحيوان وكذا البيئة لذا كيفها المشرع على أنها جنحة ويعاقب عليها الجاني عقوبة سالبة للحرية وبالغرامة. وهذا تحقيقا للردع العام لان كثير من الأشخاص يتساهلون في هذا الأمر.

ورغم أن المشرع ذكر في الفقرة الثانية من المادة 179 مضاعفة العقوبة في حالة العود الا انه لم يحدد مدتها ولا مقدارها.

ثانيا: قانون التوجيه الفلاحي<sup>1</sup>

لقد نص قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 عدة جرائم تقع على الأراضي الفلاحية منها جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، وكذا جريمة تعرية أراضي الرعي.

**1- جريمة تغيير الوجهة الفلاحية للأرض:**

نص على هذه الجريمة المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي بقولها " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100,000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500,000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، خلافا لأحكام المادة 44 من هذا القانون".

ومن خلال المادة يتضح لنا أن هذه الجريمة تقوم بتوفر الاركان التالية:

-الركن الشرعي وهو المدة 87 من قانون التوجيه الفلاحي،

-أما الركن المادي يتحقق عند قيام الفاعل بأفعال أعمال من شأنها تغيير الطابع الفلاحي الأرض ممثلة فلاحية أو أنها ذات وجهة فلاحية، والتغيير هذا إما يكون بإقامة البنايات عليها أو إقامة المصانع أو حتى الرعي على هذه الأراضي، فالمشرع لم يحدد نوعية الأعمال التي تؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض.

أما بخصوص الركن المعنوي فهو قيام الجاني بالأفعال السابقة عن علم واردة تأمين وعليه إذا قام الفاعل بهذه الأفعال وبقصد الإضرار بالأرض، وبقصد تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأرض تقوم مسؤولية الجزائية، ويتعرض للعقوبة المقررة.

<sup>1</sup> - قانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، سنة 2008

-العقوبة بهذه الجريمة تكيف على أنها جنحة حيث يعاقب الفاعل عقوبة سالب للحرية وبعقوبة مالية، فالعقوبة السالبة للحرية تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات وأما عقوبة الغرامة تقدر ب 600,000 ادج إلى 500,000دج. وفي حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

## 2-جريمة تعرية أراضي الرعي:

نصت على هذه الجريمة المادة 88 من قانون 08/16 السالف الذكر بقولها "يعاقب بالحبس من شهر إلى ست أشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار 150,000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500,000 دج كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغشية الحلقاوية والنباتية، خلاف لأحكام المادة 28 من هذا القانون".

ومن خلال هذه المادة تتضح أركان هذه الجريمة، حيث تقوم بإتيان أحد الأفعال التي من شأنها أن يؤدي إلى تعرية الأراضي الرعوية، ويقصد بأراضي الرعي: كل أرض مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، وعليه فأى قطع لهذه النباتات أو العشب أو حرق أو حرث عشوائي لهذه النباتات أو الأعشاب أو الشجيرات يؤدي إلى تعرية الأرض مما ينتج عنه قيام مسؤولية الفاعل، و يستوي في هذا الشخص الطبيعي والشخص المعنوي<sup>1</sup>، فالقيام بهذه الأعمال يستوجب فاعله العقوبة المقررة لها.

-العقوبة المقررة: تكيف هذه الجريمة على أنها جنحة حيث يعاقب مرتكبها بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة مالية تتراوح ما بين 50,000 ادج إلى 500,000دج هذا بالنسبة

<sup>1</sup> - المادة 89 من فنون التوجيه الفلاحي "يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسئولاً جزائياً ع الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، وفقاً لأحكام المادة 31 مكرر من قانون العقوبات ويعاقب بغرامة لا تقل عن أربع (4) مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام الملتين 87/89 اعلاه"

للشخص الطبيعي أما إذا قام بهذه الجريمة شخص معنوي فالعقوبة تكون بغرامة مالية لا تقل عن أربع مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي.

كما أن العقوبة تضاعف في حالة العود وهذا حسب نص المادة 90 من القانون 19/08<sup>1</sup>.

### ثالثا: قانون الغابات

نظرا للدور المتزايد والفوائد الجمة للغاية، وظهور وظائفها الاقتصادية والاجتماعية<sup>2</sup> تزايد دور المشرع واهتمامه بحمايتها، ولذلك خصص المشرع الكثير من النصوص العقابية الردع كل اعتداء يمس بالغابة، ومنها المواد 72 إلى 88 من القانون رقم 12/84<sup>3</sup>.

ونتناول من هذا القانون جريمة البناء في أملاك الغابة أو بالقرب منها بدون رخصة.

#### -جريمة البناء في الأملاك الغابية:

نصت على هذه الجريمة المادة 27 وبالرجوع إلى نصها نجدها تمنع إقامة أية ورشة الصنع الخشب أو مركز أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتق منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

وبالرجوع إلى المادة 28 نجدها تمنع إقامة أي حرف للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد... أو أية وحدة قد يكون نشاطها مصدرة للحرائق داخل الغابة أو على بعد يقل عن كلم واحد.

<sup>1</sup> - المادة 90 من قانون 08/16 : بد في حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون"

<sup>2</sup> - نصر الدين هنون، الوسائل القانونية لحماية الغابات في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2000، ص291

<sup>3</sup> - القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/07/27 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية رقم 26، سنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/2، الجريدة الرسمية رقم 62، سنة 1990.

أما المادة 29 نجدها تمنع إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة التخزين الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد 500 متر بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

في حين المادة 30 تمنع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد 2 كلم دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

ويتضح من خلال العلم الذي جاء به المواد السالفة الذكر ان المشرع قصد حماية الغاية وتوفير سبل الوقاية خوفا من تلدها وزوالها لأن الغابات تعتبر من العقار الملاحي الذي هو مصدر الغذاء وتوفير الأمن الغذائي المجتمع وعليه.

فإن البناء في الأملاك العامية أو بالقرب منها يحتاج إلى رحمة من الإدارة والهدف من هذه الرخصة هو منع الاعتداء على الغابات وحمايتها من المخاطر التي أن تحدث ومخالفة هذا المنع تعرض صاحبها إلى العلوية المقررة في المادة 77 من القانون السالف الذكر، وتمثل هذه العقوبة في الغرامة التي تتراوح ما بين 1000 إلى 50.000 دج، وفي حالة العود يمكن الحكم على الفاعل بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر، وهذا دون الاخلال بإعادة الحال إلى ما كان عليه.

وما يمكن ملاحظته أن العقوبات المقررة في قانون الغابات تكاد تكون بسيطة، مقارنة بجسامة وخطورة الإصرار، وعليه يجدها إعادة النظر في هذه الجزاءات حتي تساهم في الجانب الردعي وفي حماية الغابة .

وهناك عدة جرائم تناولها قانون الغابات لا يسمح المقام لذكرها.

### الفرع الثاني: المخالفات

ستقتصر دراستنا على جريمة واحدة ومنصوص عليها في قانون الصيد وهذه الجريمة هي جريمة الصيد في ملك الغير ، وهذه الجريمة تنفرع عنها جرائم أخرى سنحاول شرحها.

**جريمة الصيد في ملك الغير:** تأخذ جريمة الصيد في ملك الغير عدة صور يمكن توضيحها في

ما يلي:

تكريسا لمبدأ استئثار المالك باستعمال واستغلال الشيء المملوك له بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة، لذلك جرم المشرع الصيد في ملك الغير، ولقد أفرد المشرع الجزائري المسألة الصيد نصا خاصة نظم من خلاله النشاط، وأعطى للمالك الأرض سلطة الاصطياد فوق أرضه دون غيره، حيث جعل جريمة الاصطياد في أرض الغير دون موافقة المالك قائمة بأركانها، وهذا ما أكدته المادة 47 من قانون رقم 10/82<sup>1</sup> المتعلق بالصيد التي نصت على جريمة الحصول على رخصة الغير برخص الغير وجريمة تسليم رخصة الغير لاستعمالها، وجريمة الصيد في أرض الغير دون موافقته.

وستتناول كل جزيرة على حدى جريمة الاصطياد في أرض الغير دون موافقته بما أن حق الملكية حق جامع أي يجمع سلطات الاستعمال و الاستغلال و التصرف وفي مقابل ذلك ، يمنع كل شخص من الاعتداء على الملكية ، و يعد الصيد من مقتضيات حق الملكية ولذلك يجب على كل من يريد الاصطياد أن يحصل على رخصة الصيد وأن لا يتعدى على ملكية الغير ، وعليه فكل شخص قام بالاصطياد على أرض الغير وبدون موافقة هذا الأخير وحتى ولو كان حاصلًا على رخصة الصيد ، فإنه يرتكب بذلك مخالفة الصيد في ملك الغير و يجب معاقبته بالغرامة التي تتراوح بين 100 و1000 دج وتضاعف العقوبة إذا ارتكب المخالفة في أرض زراعية لم تجني محاصيلها بعد، أو أرض مطوقة بسياج يفصل بينها وبين الأراضي المجاورة ولكنها غير ملتصقة بمسكن،

<sup>1</sup> - القانون رقم 10/82 مؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية رقم 34، لسنة 1982 المعدل والمتمم.

غير أن عبور الكلاب عنوة فوق أرض الغير وهي تلاحق طريدة كشفت في أرض صاحبها، لا يعد مخالفة من مخالفات الصيد غير انه في حالة وقوع أضرار، يجوز للمالك رفع دعوى مدنية لطلب التعويض<sup>1</sup>

### جريمة الصيد في أرض الغير

نصت على هذه الجريمة المادة 49 من قانون الصيد بقولها " يعاقب بالحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر، وبغرامة من 300 دج إلى 850 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من:

- اصطاد في أرض الغير دون موافقته، إذا كانت هذه الأرض محاذية لمزل مسكون أو إذا كانت مطوقة بسياج يعزلها على الأرض المجاورة لها.

- إذا ارتكبت المخالفة ليلا يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 دج إلى 1000 دج، دون الإخلال بعقوبات اشد نص عليها قانون العقوبات وتحريك الدعوى العمومية مقيد بالنسبة لجريمة الصيد في ملك الغير بالشكوى المسبقة للطرف المتضرر.

ومن خلال نص المادة 49 من قانون الصيد تتضح أركان هذه الجريمة وهي أربعة:

#### أ- قيام بالاصطياد :

وذلك بقيام الجاني بنشاطات يقوم بها عادة الصياد، مثل حمل السلاح والاستعانة بكلاب الصيد، والترصد إلى غير ذلك من الأفعال والتصرفات التي تصاحب عملية الصيد ب أن يقع الصيد في أرض الغير فيجب أن يقع الصيد في أرض مملوكة للغير فإذا كانت مملوكة للجاني فلا جريمة.

<sup>1</sup> - الفاضل خممار، المرجع السابق، ص 168.

ج- عدم موافقة مالك الأرض:

يعد الصيد في أرض دون موافقة المالك جريمة قائمة بأركانها، رغم أن المشرع لم يحدد طبيعة الأرض فلاحية أم غير صالحة للزراعة<sup>1</sup>، فلا جريمة إذا وقع الصيد في أرض الغير وبموافقته، فالجريمة تقوم إذا تم الصيد دون موافقة المالك.

د- أن تكون الأرض محاذية بمنزل مسكون أو مطوق بسياج: وتوافر هذا الركن، يجعل قيام الجاني بالصيد يم بحرمة المسكن التي هي محمية دستوريا، فيشكل اعتداء صارخا على ملك الغير.

-العقوبة:

تكيف جريمة الصيد في أرض الغير أو ملك الغير على أنها مخالفة حيث تشدد إذا ارتكبت الجريمة بمحاذاة منزل مسكون أو إذا ارتكبت الجريمة ليلا<sup>2</sup>، أو بمحاذاة منزل مطوق بسياج، فترفع العقوبة من الحبس من خمسة أيام إلى ثلاثة أشهر في الجريمة العادية إلى عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، في ظروف التشديد<sup>3</sup>، والغرامة من دج إلى 850 دج في حالة الجريمة العادية ترفع من 500 إلى 1000 دج غير إذا وجدت عقوبة أشد في قانون العقوبات فان هذه العقوبة الأشد التي تطبق.

<sup>1</sup> - راجع عبد الرحمن بربارة، المرجع السابق، ص100.

<sup>2</sup> - الفاضل حمار، المرجع السابق، ص109.

<sup>3</sup> - تضاعف العقوبة المشددة بالنظر إلى صفة الجاني إذا كان من المكلفين بضبط الصيد تبعا للمادة 51 في نفس القانون.

حاشية

خاتمة:

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، والحمد لله على تيسيره ومنه علي بأن أعاني بفضلته على إتمام هذا العمل، فإن أصبت فمن الله والله وحده، وإن أخطأت فذلك لاحتياج وقصور البشر، وبعد:

خلصت في ختام هذا البحث المتواضع إلى مجموعة من النتائج هي كالتالي:

1- تبني المشرع الجزائري معيار طبيعة الشيء نفسه للتمييز بين العقار والمنقول، وبالتالي فقد وسع من مدلول العقار متفق ذلك المالكية، ومخالفة للجمهور الذين حصروه في الأرض فقط.

2- العقار الفلاحي هو كل عقار ذي وجهة فلاحية ينتج بتدخل الإنسان إنتاجا يستهلك استهلاكاً مباشراً أو غير مباشر، وهو إما عقاراً فلاحياً طبيعياً، أو عقاراً فلاحياً بالتخصيص.

3- جريمة التعدي على العقار الفلاحي لا تخرج عن الإطار العام لجريمة التعدي على العقار المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات، التي لم تفرق بين ما إذا كان العقار مخصص للبناء الحضري أو الصناعي أو كان معد للفلاحة، وسواء كانت ملكية العقار وطنية أم خاصة، أو كان عبارة عن حيازة فقط.

4- اختلاف فقهاء القانون في تعدي نطاق الحماية المنصوص عليها بموجب قانون العقوبات من الملكية الحقيقية إلى الفعلية، وذلك بسبب اختلاف النص الفرنسي، والنص العربي للمادة المذكورة أعلاه، حيث أن النص العربي صريح في أن الجنحة تتحقق بانتزاع عقار مملوك للغير، أما النص بالفرنسية فقد ذكر أن الجنحة ذاتها لا تتحقق إلا بانتزاع عقار في حيازة الغير .

5- اختلف فقهاء القانون حول العقار المقصود بالحماية، فهناك من أثبتتها للعقار بالطبيعة فقط، وهناك من أثبتتها للعقار بالتخصيص فقط، وهناك فريق ثالث أثبتتها لكليهما.

بينما اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في إمكانية غضب العقار وعدم إمكانيةه، وذلك انطلاقاً من اختلافهم في تعريف الغضب، ولهذا لم يشترط جمهور المالكية والشافعية والحنابلة النقل أنه يكفي أن يضع المعتدي يده على ملك الغير عدواناً ليصير غاصباً، خلافاً للحنفية إذ لا يحقق الغضب عندهم إلا بإزالة يد المالك بنقل والتحويل وبالتالي فلا يمكن تصور الغضب في العقار.

6- عدم وضوح المعنى المقصود من مصطلحي الخلسة والتدليس بسبب عدم وضع تعريف دقيق لهما في قانون العقوبات، أدى إلى التذبذب في تطبيق الص على مستوى القضاء، وهو ما فرض وضع شروط خاصة لقيام جريمة التعدي على العقار من طرف المحكمة العليا.

ومن أجل الحد أو التقليل من انتشار ظاهرة المنازعات العقارية وإقرار الحماية اللازمة للعقار الفلاحي، نقترح ما يلي:

1- إصدار قانون خاص يضمن حماية العقار الفلاحي لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية.

2- تعديل نص المادة 386 بما يزيل عنها الغموض، وتوضيح معنى الخلسة وطرق التدليس، وتحديد الجرائم التي يعينها نص المادة.

3- التسريع في عملية التسجيل العقاري تسليم الدفاتر العقارية من أجل تسهيل تحديد كل من الجاني والمجني عليه. بموجب المادة 386، وإبعاد التفسيرات التي من شأنها إضعاف فعالية هذه المادة في حماية العقارات عموماً والعقارات الفلاحية خصوصاً.

# قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية

الكتب:

1. ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، 1998.
2. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
3. الأمين محمد علي، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
4. بوسقيعة أحسن، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، الجزائر، 2006.
5. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية ط2، القاهرة، 1994.
6. حسن رابح، حلوة إيهاب، النظام القانوني للأموال الوطنية في ظل دستور 1989، د. د. ن، الجزائر، 1996.
7. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
8. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
9. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
10. رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

11. رمضان أبو السعود، شرح مقدم القانون المدني، النظرية العامة للحق، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1999.
12. رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، د.ب.ن، 2005.
13. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
14. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين التشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الإدارية وحدث احكام القضاة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.
15. شلبي محمد مصطفى، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة ال اربعة، دار الجامعة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1982.
16. عبد الحميد الشواربي، عزالدين الديناصوري، المسؤولية الجنائية في قانون العقوبات والإجراءات الجنائية، ج1، ط3، رمال للطباعة والتحديد، القاهرة 2003.
17. عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
18. عرفه عبد الوهاب، المطول في الملكية العقارية، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د. س. ن.
19. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة ال اربعة، دار هومه، الجزائر، 2006.
20. غلام محمد، علام المسؤولية الجنائية المفيد في المنام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998.
21. كيره حسن، الحقوق العينية الأصلية " أحكامها و مصادرها "، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.

22. محمد المنجمي، منشاء المعارف، الإسكندرية، 2002.
23. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، د.س.ن.
24. مصطفى مجرى هرجه، الجديد في الحيازة وفقا لأحدث التعديلات، دار محمود للنشر والطباعة، القاهرة، 2007.
25. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000.
26. الإمام أبو زهرة محمد، محاضرات في الوقف، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989.

### المذكرات الجامعية:

1. تونسي ليلة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007.
2. حسناوي فريدة، قالي سهيلة، النظام القانوني للوقف العام، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
3. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
4. زردوم بن عمار صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
5. زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري منكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010.
6. سالمي موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2003.

## قائمة المصادر والمراجع

7. سليمان لطيفة، مداس فتيحة، نقل الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
8. شرفي حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006.
9. صرادوي رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
10. عبد النصار عبد العزيز، المسؤولية الجنائية القائم بأعمال البناء، رسالة الدكتور : جامعة المنصورة 2011.
11. عياش خديجة، التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011.
12. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في قانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
13. مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2011.
14. نصر الدين هنوي، الوسائل القانونية لحماية الغابات في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2000.

### المقالات والبيانات:

1. التيجاني فاتح محمد، مفهوم ومدلول التجريم المنصوص عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات المتعلقة بالأموال العقارية، المحلة القضائية قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002.
2. عايلى رضوان، أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، عدد 10.

## قائمة المصادر والمراجع

3. عزري الدين، إجراء إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.
4. عزري الدين، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 06، جامعة محمد خيضر، 2009.
5. فوزي فتات، بوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الإداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 35.
6. ماجدة شهيناز بودروح، شهرزاد بوسطيلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء مجلة المنتدى القانوني، العدد 5، جامعة محمد خيضر بسكرة
7. مزياني فريد، دور العقار في التنمية المحلية، مقالة منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06 جامعة ورقلة جانفي 2012.
8. معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية.
9. عزري الدين، النظم القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، لسنة 2006

### النصوص القانونية:

1. القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل الدستور، ج.ر العدد 14 لـ 07 مارس 2016.
2. القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، صادرة بتاريخ 18/11/1990 معدل ومتمم.
3. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم.

## قائمة المصادر والمراجع

4. القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، صادرة بتاريخ 1987، معدل ومتمم.
5. القانون رقم 10/91، مؤرخ في 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، ج.ر، عدد 21، صادرة بتاريخ 1991/08/05، معدل ومتمم.
6. قانون رقم 11-84، المؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، صادرة بتاريخ 1984/06/12، معدل ومتمم.
7. القانون رقم 10-02، مؤرخ في 14/12/2002، يعدل ويتمم قانون الأوقاف، ج ر، عدد 83، صادرة بتاريخ 15/12/2002، معدل ومتمم.
8. القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.
9. القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 الجريدة الرسمية رقم 52 سنة 1990 و المتعلق بأمولاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/7/2008 الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2008.
10. القانون رقم 90/10 المؤرخ في 29/04/1991 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية ، العدد 21 لسنة 1991 المعدل و المتمم.
11. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية، رقم 52، لسنة 2004.
12. القانون 12/05 المؤرخ في 2005/08/04 الجريدة الرسمية، العدد، 30 سنة 2005.
13. القانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، سنة 2008.

## قائمة المصادر والمراجع

14. القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/07/27 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية رقم 26، سنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/2، الجريدة الرسمية رقم 62، سنة 1990.
15. القانون رقم 10/82 مؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالصيد، الجريدة الرسمية رقم 34، لسنة 1982 المعدل والمتمم.
16. المرسوم التنفيذي رقم 98/381 مؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 09، 1998.
17. المرسوم التنفيذي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.

### القرارات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا، غرفة الجناح والمخالفات، ملف رقم 75919 صادر بتاريخ 1991/11/05 المحلة القضائية عدد 01، سنة 1993.
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 150167، صادر بتاريخ 1997/11/19، المحلة القضائية عدد 02، سنة 1997.
3. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50937 صادر بتاريخ 1990/05/09، المحلة القضائية عدد 02 سنة 1991.
4. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، فر قرارها رقم 76988، صادر بتاريخ 1991/07/10، المحلة القضائية، عدد 03، سنة 1992.
5. قرار المحكمة العليا الغير المنشور، الصادر عن الغرفة العقارية، ملف رقم 339 190، صادر بتاريخ 29/09/1999.
6. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 184 40، صادر بتاريخ 01/07/1987، المحلة القضائية، عدد 04، سنة 1990.

7. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 46 546، صادر بتاريخ 21/11/1988، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1991.
8. المحكمة العليا في قرار لها صادر عن الغرفة المدنية، مؤرخ في 03/03/1971، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1972.
9. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 94 323، صادر بتاريخ 28/09/1993، المجلة القضائية عدد 02، سنة 1994.
10. قرار رقم 5345 المؤرخ في 15/03/1999 المجلة القضائية الجريدة الرسمية، العدد 02، سنة 1999.

#### مواقع الأنترنت:

1. زوبور ياسين، التعدي على الملكية العقارية، منتدى الجلفة لكل الجزائريين والعرب، نقلا عن الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.djelfa.info>.
2. بن دوهة عيسى، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون، منتدى القانون العقاري، نقلا عن موقع الإلكتروني التالي: [www.aissabendouha.blogspot.com](http://www.aissabendouha.blogspot.com).

#### ثانيا: باللغة الأجنبية

1. "Henri jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta 3 e Edition. 1998.
2. BIHR (Philippe), Droit civil algérien, 13<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 2000.
3. DUCOS-ADER (Robert), AUBY (Jean-Marie), Droit Administratif " La fonction publique, Les biens publics, Les travaux publics ", 5<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 1979.
4. G. Peiser, Droit administrative. Edition Dalloz. 1971..

5. Jacqueline Morand, Deviller, Droit de l'urbanisme, 2e édition Dalloz 1994.
6. MOREL JOURNAL (Christel), Droit Général, 4e édition, Gualino, Paris, 2010 .
7. RAHMANI (Ahmed), Les biens publics en droit algérien, Editions Internationales, Alger, 1996 .
8. WEILL (Alex), Droit civil, Les biens , 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 1974.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

إهداء

كلمة شكر

مقدمة ..... أ

## الفصل الأول

### الإكهار العام للملكية العقارية وأنواعها

المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة ..... 4

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية ..... 4

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية ..... 5

الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية ..... 7

المطلب الثاني: مفهوم الحيابة في العقار ..... 8

الفرع الأول: تعريف الحيابة ..... 10

الفرع الثاني: أركان وشروط صحة الحيابة ..... 10

المبحث الثاني: الملكية العقارية الوطنية والملكية العقارية الوقفية ..... 18

المطلب الأول: ماهية الملكية العقارية الوطنية ..... 19

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الوطنية ..... 19

الفرع الثاني: أصناف الملكية العقارية الوطنية ..... 21

المطلب الثاني: ماهية الملكية العقارية الوقفية ..... 25

الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الوقفية ..... 26

الفرع الثاني: أركان وشروط الوقف ..... 29

## الفصل الثاني

### النظام القانوني للجرائم الواقعة على العقار

- المبحث الأول: الجرائم الواقعة على المباني الحضرية..... 35
- المطلب الأول: الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في قانون العقوبات..... 35
- الفرع الأول: الجنايات..... 35
- الفرع الثاني: الجنح..... 42
- الفرع الثالث: المخالفات..... 47
- المطلب الثاني: الجرائم الواقعة على العقارات المبنية في القوانين الخاصة..... 49
- الفرع الأول: الجنح..... 50
- الفرع الثاني: المخالفات..... 54
- المبحث الثاني: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي (الأراضي)..... 63
- المطلب الأول: الجرائم الواقعة على العقار الفلاحي في قانون العقوبات..... 63
- الفرع الأول: الجنايات..... 63
- الفرع الثاني: الجنح..... 67
- الفرع الثالث: المخالفات..... 73
- المطلب الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة..... 76
- الفرع الأول: الجنح..... 76
- الفرع الثاني: المخالفات..... 83
- خاتمة..... 87
- قائمة المصادر و المراجع..... 90

## ملخص:

أقر المشرع الجزائري عديد النصوص التي تهدف لحماية العقار من كل أنواع التعدي، و إذا كان مسعاه من خلال المادة 386 من قانون العقوبات - و التي تعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم الواقعة على العقار و السياج العام للحماية الجزائرية للملكية العقارية- هو إضفاء مزيدا من الحماية وتحقيق الردع. إلا أن هذا المسعى ليس واضح المعالم، فوقف الاعتداء على الملكية العقارية يجب أن يكون دون غموض يشوبه أو قصور يعيبه، فالحاجة تدعونا إلى تحصين الملكية العقارية وتعزيز أمنها.

**الكلمات المفتاحية:** جريمة التعدي على الملكية العقارية، الحماية الجزائرية للعقار، جرائم العقار.

## Abstract :

The Algerian legislature approved many texts that aim at protecting the property from all types of infringement and if his aim through Article 386 of the Penal Code - which is considered the general principle underlying the various crimes against property and the general for the protection of criminal property – is to give more protection and achieve deterrence .However, this endeavor is not clear-cut, stopping the usurpation of property must .be clear and strong. In fact, the need leads us to fortify the real property and enhance its security

**Key words:** real estate infringement crime, real estate criminal protection, real estate crimes.