



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة تيارت

الملحققة الجامعية- السوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: القانون العقاري

بعنوان:

طرق الحماية القضائية من التعدي على الأملاك  
العقارية للغير

تحت إشراف الأستاذ:

د. مبخوتي محمد

من إعداد الطلبة:

شرقي عامر

بلعباس فايزة

لجنة المناقشة

الصفة	أعضاء اللجنة	
رئيسا	أستاذ محاضر أ-	بن بعلاش خالدة
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر أ-	مبخوتي محمد
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر ب-	ديش سورية
مدعو	أستاذ مساعد ب-	مداح العربي

# شكر و عرفان

جزيل الشكر والامتنان

إلى كل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل  
المتواضع وأخص بالذكر الأستاذ المشرف

" الدكتور مبخوتي محمد "

الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه  
القيمة

التي كانت عوناً لنا في إتمام هذه المذكرة  
إلى أعضاء لجنة المناقشة الدكاترة الأفاضل

شكراً لقبولكم قراءة مذكرتنا

الطالب: عامر

الطالبة: فائزة



# اهراء

إلى الينبوع الذي لا يمل من العطاء، إلى من حاكت سعادتي من خيوط

منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة.

إلى من شقي لأنعم بالراحة والهناء

الذي لم يبخل على بشيء من أجل دفعي إلى طريق النجاح

الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر،

والدي العزيز.

إلى من حيم في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي

إلى أخواتي وإخوتي...

إلى من سرنا سويا ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح والإبداع، إلى

من تكاثفنا يدا بيدٍ نقطف زهرة تعلمنا،

زميلاتي وأصدقائي...

إلى من علمونا حروفا من ذهب وكلمات من

درر وعبارات من أسمى وأجلى عبارات العلم،

إلى من صاغوا لنا علمهم حروفا تنير لنا سيرة

العلم والنجاح، إلى أساتذتي الكرام.

## الطالب عامر

# الهراء

إلى من حاكت سعادتي من خيوط منسوجة من قلبها  
والدتي العزيزة.

إلى من شقي وسعى لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل على بشيء من  
أجل دفعي إلى طريق النجاح ،  
والدي العزيز.

إلى من حيمهم في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي إلى أخواتي وإخوتي...  
إلى من سرنا سويا ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح والإبداع، إلى  
من تكاثفنا يدا بيدٍ نقطف زهرة تعلمنا،  
زميلاتي وأصدقائي...

إلى من علمونا حروفا من ذهب  
وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجلى  
عبارات العلم، إلى من صاغوا لنا علمهم  
حروفا تنير لنا سيرة العلم والنجاح،  
إلى أساتذتي الكرام.

## الطالبة فايذة





# مقدمة

حق الملكية من أوسع الحقوق العينية ولقد جاء المشرع الجزائري في نص المادة 674 من القانون المدني بان الملكية هي حق التمتع والتصرف في الشيء بشرط أن لا يستعمله استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

أما العقار فتعرفه المادة 683 من القانون المدني على أنه: كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول. طبق لما جاء في الامر 58-75 المؤرخ في 1975/03/26 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب قانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

فخلق الله الغريزة في الانسان واختلفت أهدافها وكان حب التملك أهمها، ومنذ هبوط آدم الأرض عليه السلام وكثرت ذريته كثر معها النزاع حول السيادة أو التملك وبما أنها فطرة في الانسان ومن التملك ظهر مصطلح الأملاك وكان أهمها العقار، حيث تعتبر الملكية العقارية حقا مقدسا تناولته مختلف الشرائع سواء السماوية أو الوضعية حيث أقرت حمايته من الاعتداء سواء كان هذا الاعتداء على العقار في حد ذاته أو على المنفعة التي هي لمالكه .

وحتى التصرف فيه حيث جعل القانون حمايته من أولوياته الأساسية حتى يزيل الأضرار التي تنجم عن التعدي على أملاك الغير لأجل استقرار المعاملات والحياة الاجتماعية والاقتصادية وانتشار الأمن في كل المجالات. فقد تتعرض الأملاك العقارية إلى جملة من التعديات والتي هي في الأساس تمس مالك العقار ومنه جعلت الدعاوى المقدمة للقضاء من أجل البث فيها هي الوسيلة إلى رد الحقوق وإزالة الأضرار التي أحدثتها تعدي الغير على الأملاك العقارية وسواء كان المتعدي فرد أو شخص عادي أو تمثل في سلطة إدارية واختلفت أشكال الحماية القضائية حسب تكيف الاعتداء وتعريف المعتدي.

وكلما إزدادت قيمة العقار من حيث موقعه تهافت الغير عليه سواء بطرق مشروعة أو حتى الغير مشروعة، وبما أن حق الملكية مقدس لا يعني انه مطلق لا يمكن المساس به نهائيا وانما هو مربوط أيضا بصالح العام حيث أن مصلحة الجماعة تسبق مصلحة الفرد لكن بضوابط وحدود أقرها القانون الذي هو في نفس الوقت الرادع لمن تسول له نفسه تهديد أو الإعتداء على أملاك الغير العقارية من خلال جهاز القضاء.

وتأتي أهمية الموضوع من خلال إظهار الدور الذي لعبه التشريع الجزائري من أجل حماية الملكية العقارية للغير وأهم الضمانات التي قدمها لحمايتها؛ فمن الناحية السياسية؛ عن موضوع الحماية القضائية لأملاك الغير من التعدي له ارتباط بالسياسة العالمية للدولة والذي يهدف إلى حماية الأملاك العقارية الخاصة وهذا هو العكس الذي كان معمول به في النظام الاشتراكي الذي كان يهدف إلى حماية الأملاك العقارية وتوسعها على حساب أملاك الغير.

اما من الناحية الاجتماعية، فإن موضوع حماية الملكة العقارية الفردية من التعدي عليها من قبل الغير والدور الذي يلعبه في الاستقرار الاجتماعي، فإن الفصل النهائي من قبل الجهات القضائية المختصة يحدث نوعا من الاستقرار في جانب المعاملات التي تشمل العقار مثل البيع - الايجار ...، حيث يقلص من حجم المنازعات المتعلقة بشأن هذا الموضوع. ومن الناحية الاقتصادية؛ نجد ان موضوع الحماية القضائية لأملاك الغير له دور كبير في تطوير وتشجيع الاستثمار المحلي نتيجة استقرار الحالة القانونية للعقار مما ينجم عنه دخول المستثمرين بأريحية بعيدا عن المنازعات التي قد يدخل فيه المستثمر وملاك العقار المتنازع عليه.

ولعل من أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، تلك الدوافع المتمثلة في، الدافع الأساسي والأهم لاختيار هذا الموضوع هو معرفة كيفية حماية الأملاك العقارية من التعدي الحاصل عليها من قبل الغير ومعرفة أنواع وأشكال التعديات الحاصلة، ومعرفة كيف يكون شكل اعتداء على عقارات الغير.

ومن بين صعوبات البحث التي واجهتنا، ككل بحث وفي أي مجال كان له عراقيل تواجهه في الصل الباحث وهي تختلف من معنوية إلى مادية ولعل من أهم هذه الصعوبات تشعب موضوع الحماية القضائية خاصة التي تشمل العقار وكثرت القوانين والأوامر التي تعالج هذا الموضوع.

بسبب المعطيات التي أدت إلى بروز إشكاليات معقدة على مستوى القضاء بنوعيه العادي والإداري فقد يعجز عن إيجاد الحلول عادلة في أغلب الأحيان ومن هذا يمكن أن نطرح الإشكالية التالية: فيما تكمن الحماية القضائية للأموال العقارية باعتبارها الضمانة الرئيسية للأفراد في حالة الاعتداء على الأملاك؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية، اعتمدنا في دراستنا على منهجين، المنهج الوصفي؛ حيث تم عرض الوصف القانوني للحماية القضائية لأموال الغير ومدى رقابة القضاء على ذلك، والمنهج التحليلي؛ وذلك بغرض وتحليل النصوص عند الضرورة العلمية.

وهذا من خلال فصلين، نخصص الفصل الاول لتوضيح ماهية الحماية القضائية للغير، اما الفصل الثاني فنخصصه لتوضيح ما تعلق ب طرق حماية العقار من التعدي.



# الفصل الأول

ماهية الحماية القضائية للغير

## تمهيد:

في هذا الفصل نتعرض إلى للإطار المفاهيمي للأحكام العقارية للغير وحمايتها إذ أن الملكية العقارية الخاصة تمنح لصاحبها سلطة على العقار حيث تمكنه هاته الأخيرة من استعماله واستغلاله والتصرف فيه في الحدود التي يسمح القانون بها وأن الملكية بشكل عام تعتبر الركيزة الأساسية في تطوير وتنمية اقتصاديات الدول ويكون لها الأثر أيضا حتى في التوجه السياسي لهذا البلدان وصناعة القرار ولأجل ذلك أحطهاها المشرع الجزائري بنوع خاص من الحماية، وقد نص الدستور الجزائري لعام 1996 المعدل في 2020 في المادة 60 منه "على ان الملكية الخاصة مضمونة، ولا تترع الملكية إلا في إطار القانون وتعويض عادل ومنصف".<sup>1</sup> والحديث عن حماية الملكية العقارية هو الحديث عن الأمن والائتمان العقاري ومن أجل دراسة أدق لهذا الموضوع وجب الإفراج عن المفاهيم الأساسية التي يدرجها هذا الموضوع في فحواه ومنها تعريف العقار وهذا ما سوف نتطرق له في المبحث الأول.

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442هـ الموافق لـ 0 ديسمبر سنة 2021 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 82 لـ 30 ديسمبر سنة 2020، المادة 60 الملكية الخاصة مضمونة لا تترع الملكية إلا في إطار القانون وتعويض عادل ومنصف... "

## المبحث الأول:

## مفهوم العقار

يعتبر حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية وخاصة منه ما هو منصب على العقار حيث يمارس المالك هذا الحق العيني مباشرة على العقار وله بموجب ذلك الاستعمال والاستغلال والتصرف، لقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "مَنْ اقْتَطَعَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِيَّاهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ"<sup>1</sup>.

وللوقوف على المقصود بالملكية العقارية يقتضي منا ذلك التطرق إلى مفهوم العقار لغة واصطلاحاً وتصنيف الأملاك العقارية. ولأجل ذلك إرتئينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول تعريف العقار ، والمطلب الثاني تصنيف الأملاك العقارية

## المطلب الأول:

## تعريف العقار

عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني الجزائري كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول<sup>2</sup>.

ومن خلال هذا المادة يعتبر العقار الشيء الثابت في مكانه إذ لا يقبل النقل من مكان لآخر أن يتلف وهذا ما يخالف طبيعة المنقول ومن هذا كله فإن كل ما هو ثابت ومستقر على الأرض يعتبر من العقارات كما تعتبر المباني عقارات بطبيعتها وتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها وتتخذ ثابتاً ومستقراً<sup>3</sup> وهذا ما يدفعنا إلى التوجه إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار من أجل توضيح أدق.

<sup>1</sup> - أبي الحسن مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم، دار الفكر، بيروت، 48/11.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/03/26، المتضمن القانون المدني، جريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب قانون 2007/05/07، جريدة رسمية رقم 81 بتاريخ 2007/05/13

<sup>3</sup> - محمد حسنين: "الوجيز في نظرية الحق بوجه عام"، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص 207.

## الفرع الأول: تعريف العقار لغة

كلمة "عقار" بمعنى دواء، تضبط في المعاجم بتشديد القاف، وتجمع على عقاير أما "عقار" فهو ملك ثابت كالأرض والدار ويجمع على العقارات.

العقار: كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار وجمعها عقارات والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً.<sup>1</sup>

والعقار بالفتح وجمعها عقارات متاع البيت والمال الثابت كالأرض.<sup>2</sup>

وكلمة عقاري (مفرد): اسم منسوب إلى عقار ومنه الملكية العقارية، والدفتر العقاري وعقار الشيء: أجوده خياره، والعقر (اسم): أصل النار الذي تتأجج منه والعقر أيضا أحسن أبيات القصيدة والجمع أعقار ويقال هاجمه في عقر داره أي في المكان الذي يقيم فيه وعقرت المرأة، عقدت ولم تلد وعقد الأمر لم تكن له عاقبة.<sup>3</sup>

وقال الشاعر طفيل: **عُقَارُ تَظَلُّ الطَّيْرُ تَخْطِفُ زَهْوَهُ\*\*\*\*\* وعالينَ أَعْلَاقاً عَلَى كُلِّ مَفَامٍ**

حيث قيل أن العقار: ضرب ونوع من نبات احمر حيث شبه به بعض متاع الهودج لحرته والعقار بفتح مخففا الأرض والضياع والنخل في لسان العرب لابن منظور العقار المتزل والضيعة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - <https://www.almaany.com/ar/dict/ar->, 12/03/2022, 14:59

<sup>2</sup> - <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>, 15/03/2022, 16:42.

<sup>3</sup> - <https://www.maajim.com/dictionary/>, 02/04/2022, 10:13.

<sup>4</sup> - <https://www.masaha.org/research/book/view/956->, 25/04/2022, 18:12.



## الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي (العقار):

للعقار عدة أنواع في النظام القانوني حيث هناك عقارات تابعة للدولة وعقارات وقفية وعقارات تابعة للأفراد ولكل واحدة منها نظامها القانوني ويطلق فقهاء الملكية على تنمية الأصل وتجمع على أصول ويقصدون به الأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر.<sup>1</sup>

فالعقار عند المذهب المالكي يشمل الأرض والبناء والغرس وكل ما وضع في الأرض على سبيل الاستقرار وبصيغة أخرى هو ما لا يمكن نقله من مكان إلى آخر كالأراضي والدور حيث كان مفهوم أوسع من مفهوم المذهب الحنفي الذي عرفه العقار هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل لآخر كالدور والأراضي.<sup>2</sup>

ومنه فقهاء الملكية اعتبروا العقار هو كل شيء لا يمكن نقله أبدا، أو لا يمكن نقله إلا بتغيير هيئته وهذا يعني ان كلمة عقار تطلق على الأرض تطلق كذلك على الأشجار والبناءات وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيئات ويفهم من هذا التعريف أن كل ما من شأنه ان يستقر ولا ينتقل أبدا أو لا ينتقل إلا إذا تغيرت هيأته ولحقه تلف يعتبر عقارا بطبيعته.<sup>3</sup>

وعرفت بعض التشريعات العقار كالقانون المدني المصري في الفصل (82) والسوري في الفصل (84) حيث أصبح ما لا يمكن نقله من حيزه دون تلف.<sup>4</sup>

ويعرف المشرع الجزائري العقار<sup>5</sup> بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف -ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على عقار<sup>6</sup>

<sup>1</sup> -<https://al-maktaba.org/book/34106/35092>, 17/05/2022, 17 :00

<sup>2</sup> - فتح القدير 6/215 دور الحكام شرح مجلة الاحكام 1/101 رقم المادة 129

<sup>3</sup> -<https://www.coursdroitarab.com/2016/12/blog->, 25/04/2022, 19 :53.

<sup>4</sup> -<https://universitylifestyle.net.>, 17/05/2022, 17:21.

<sup>5</sup> -المادة 683 من الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني

<sup>6</sup> -المادة 684 من التقنين المدني الجزائري.

حيث يقسم العقار بطبيعته وعقار بالتخصيص اما الأول فهو ما يتصل بالأرض اتصالاً قاراً، ولا يعد عقاراً بالنسبة للأرض إلا ما هو جزء منها حيث تشمل الأرض ما فوقها من مباني وما يلتصق بها من أجهزة وأنياب الغاز والمصاعد وقنوات المياه وأسلاك الكهرباء أما العقارات بالتخصيص فهي منقولات رفعت لدرجة العقارات ويقصد بها المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار حيث تلتحم مع العقار بشكل يصعب فصله ويكون هذا الترابط إما مادي حيث يتعذر معه فصله عن العقار أو ترابط اقتصادي حيث يوضع هذا المنقول في خدمة العقار.

فالعقار بالتخصيص هو إذن منقول بطبيعته، رصده مالكة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضاً مملوك له أي لصاحب العقار مثل الفلاح أو المزارع الذي يستغل الدواب أو الآلات الزراعية من أجل خدمة أرضه أي ملكه العقاري وصاحب الفندق الذي يؤثث الغرف من أجل خدمة ملكه العقاري الخاص. حيث أن المنفعة الاقتصادية التي تعود بها هذه العقارات المخصصة لخدمة الأصل تكون واحدة لا تتجرأ عن بعضها البعض.

وهذا ما ذهب إليه القانون المدني الفرنسي في نص المادة 524 في فقرتها الأولى: "الأشياء التي يضعها مالك العقار في عقاره لخدمة هذا العقار واستغلاله تكون عقاراً بالتخصيص ثم تأتي الفقرة الثانية من نفس المادة "وعلى ذلك تكون عقارات بالتخصيص، إذا وضعها المالك لخدمة العقار واستغلاله: الحيوانات المخصصة للزراعة- آلات الحرث- خلايا النحل...، وتكون عقارات بالتخصيص المنقولات التي يربطها الملاك بالعقار على سبيل الدوام."<sup>1</sup>

وعليه فإن العقار هو قطعة معينة من سطح الأرض تقع ضمن خط مغلق أي في إطار حدود معينة مع الأعراس والمنشأة المتممة لها والتي قد تكون ملك لشخص عام أو شخص خاص؛ وقد تكون الملكية لشخص واحد أو لشركاء متعددين.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: <https://www.lawsmaster.com/2019/vol8/proprietorship-p12.html> . 19/05/2022, 13:58.

## المطلب الثاني

## تصنيف الأملاك العقارية

تعرف الأملاك الوطنية بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية والتي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو ملكية خاصة نصت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 في القسم الأول من الفصل الثاني " تصنيف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية - الأملاك الوطنية - الأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة - الأملاك الوقفية<sup>1</sup>، وهذا ما سنشمله بالدراسة في هذا المطلب حيث يقسم إلى أملاك وطنية وأملاك محلية

## الفرع الأول: الأملاك الوطنية:

عرفتها كل من المادة 22/20 من الدستور<sup>2</sup> والمادة 1 و2 من قانون الأملاك الوطنية بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحددها قانون الأملاك الوطنية وتتكون من أملاك العمومية تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية.<sup>3</sup>

اذ ان مفهوم الملكية قد حدد في دستور 1989 المعدل في المادتين 17-18 على أنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة حيث تملكها الدولة وجماعتها المحلية دون سواها.<sup>4</sup>

كما أن قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 نص في المادة 24 على ما يلي تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية وتتكون الأملاك الوطنية من:

■ الأملاك العمومية والخاصة للدولة

<sup>1</sup> قانون 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتم بالأمر رقم في 25-09-1995

<sup>2</sup> المادة 20 من دستور الجزائري المعدل الساري المفعول بموجب المرسوم الرئاسي رقم 69-438 المؤرخ في 07-12-1996 والمرسوم

الرئاسي رقم 20442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق ل 30-12-2020 (ج. ر. رقم 32 ل 30-12-2020)

<sup>3</sup> قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج. ر. 52 مؤرخة في 02-12-1990). بمعدل ومتم

بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20-08-2008 (ج. ر. 44 مؤرخة في 30-08-2008)

<sup>4</sup> المادتين 17-18 دستور 1989. بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18-89 المؤرخ في 28-02-1989 جريدة رسمية رقم 9 بتاريخ 1-03-

1989 في 230 و ما بعدها.

■ الأملاك العمومية والخاصة للبلدية<sup>1</sup>

والأملاك الوطنية يحكمها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 10/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذاك<sup>3</sup>. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 المتعلق يحدد الأملاك الوطنية<sup>4</sup>. وتقسيم الأملاك الوطنية إلى قسمين: أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

أولاً: الأملاك الوطنية العامة:

وهي كل الأملاك العقارية المخصصة لاستعمال الجمهور سواء بصفة مباشرة كالطرق والشواطئ أو بواسطة مرفق عام كالموانئ والمطارات والسكك الحديدية بالإضافة إلى الأملاك المهيئة خصيصاً لأداء خدمة عامة كالمؤسسات التعليمية والقضائية والمؤسسات الاستشفائية<sup>5</sup>

حيث نصت المادة 25 من قانون التوجيه العقاري (تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي تتحمل تملك الخواص إليها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها).<sup>6</sup>

كما نصت المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 وعملاً بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل

<sup>1</sup> - قانون 25-90 مؤرخ في 18-11-1990

<sup>2</sup> - قانون 90-30 مؤرخ في 01-12-1990

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ 23-11-1991 يتعلق بجدد الاملاك الوطنية (ج. ر. 60 مؤرخ في 24-12-1991)

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ 23-11-1991 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة للدولة (ج. ر. 60 مؤرخ في 24-12-1991)

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2009، ص 29

<sup>6</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المعدل وللمتمم بموجب الامر 95-26 بتاريخ 25-09-1995، الجريدة رسمية رقم 55



ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاك ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

حيث لا يمكن ان تكون الأملاك العمومية الوطنية موجهة، إلى الملكية الخاصة أي ليست موضوع حقوق تمليلية.

وتنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية والطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون؛ ولقد بين القانون الأملاك الوطنية طرق اكتساب الأملاك الوطنية أو حسب مقتضيات القانون حيث نصت المادة 26 منه تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة". كما نصت المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية على "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز". ويعتبر هذا من أهم الخصائص التي تميز الأملاك الوطنية حيث ظهر هذا في العديد من اجتهادات مجلس الدولة. "من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري، ان مجرد تسامح الإدارة في شغل قطعة أرض لا يعد سندا قانونيا يسمح بملكيته<sup>2</sup>.

قرار رقم 72703 مؤرخ في 06-10-1991 من المقرر قانونيا بالمادة 689 من القانون المدني أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، ومن ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة<sup>3</sup>

قرار رقم 73271 المؤرخ في 25-10-1990 "ومن كل ما سبق فإن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو شراء أو الإيجار، ولا

<sup>1</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1-12-1990، المتضمن قانون التوجيه الاملاك الوطنية، المعدل والمتتم، جريدة الرسمية عدد 52 سنة 1990

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هوم، الجزائر، الطبعة 12 سنة 2012، ص 57

<sup>3</sup> -حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص 58

يمكن كبتها بالتقادم من طرف الغير، ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب أحكام قضائية وذلك راجع لطبيعتها القانونية الموجهة من أجل النفع العام حيث تنص المادة 2/66 من قانون الأملاك الوطنية " تستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي: مبادئ عدم قابلية التصرف، وعدم قابلية التقادم وعدم قابلية الحجز"؛ فلا يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا باستمرار حيازة لمدة 15 سنة، وأنه كذلك لا يجوز تملك الأملاك العمومية بالتقادم المكسب" قرار المحكمة العليا رقم 200495 بتاريخ 2000/11/22.<sup>1</sup>

### ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة

حسب التعريف الوارد في المادة 3 الفقرة الثانية من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 12-1990 حيث تؤدي الأملاك الوطنية ووظيفة امتلاكية ومالية، وتهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية، ومبدئيا تخضع لإحكام القانون الخاص.<sup>2</sup> "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"

غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا إن بعض الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية، وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة.<sup>3</sup> وذهب الفقيه السنهوري إلى تعريف أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام. وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.<sup>4</sup>

ولقد عددت المواد 17. 18. 19. 20 من قانون الأملاك الوطنية الأملاك الخاصة التابعة لكل من الدولة الولاية والبلدية. ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن المشرع الجزائري اعتمد معايير للتفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الخاصة منها:

<sup>1</sup> جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الاول، منشورات كليك، الجزائر، طبعة 2013 ص 413

<sup>2</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومو، الجزائر، ط 2013 ص 116

<sup>3</sup> ليلي زروقي، نفس المرجع السابق، ص 116

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام إثبات الالتزام القاهرة دار النهضة العربية،

1967، ص 154.

- معايير عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتملك الخاص.
- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، فالأملاك الوطنية العامة مخصصة للاستعمال العام الجماعي وتحقيق المنفعة العامة، أو قد تخصص للإسهام في تحقيق المهام المخولة للمرفق العام ويشترط أن يكون المال العام بطبيعته مناسب للمرفق العام، وأن يكون هذا المال خصيصاً لهدف مرفق عام<sup>1</sup>.

ومنه يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة والجماعات المحلية على عكس الأموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها كذلك الأملاك لوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني ولا يجوز الحجز عليها.<sup>2</sup>

وتأتي أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة من خلال نتيجتين هامتين هما التمييز بين النظام القانوني والجهة القضائية المختصة.

فمن حيث النظام القانوني الأملاك الخاصة تخضع لأحكام القانون الخاص أما الأملاك الوطنية العمومية تخضع لأحكام القانون العام وهي غير قابلة للتقادم أو الحجز عليها ولا يجوز التصرف فيها وعلى عكسها الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها.

أما من ناحية الاختصاص القضائي عن المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة تكون من اختصاص القاضي الإداري فإن بعض المنازعات، والتي تتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، فهي خاضعة للقضاء العادي وأحكام القانون المدني مثل ما تنص عليه المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 733 من القانون المدني الجزائري.

### الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

وهي تلك الأملاك التي تخضع لأحكام القانون الخاص المتمثل في القانون المدني والقوانين المتفرغة عنه وقد نص عليها قانون التوجيه العقاري 90-25 المذكورة سالفاً في المواد 27 إلى 30 منه والتي

<sup>1</sup> - بن قدور امال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المقاربات، جامعة زيان عاشور، العدد 02، المجلد 7، الجلفة، 2021، ص 76-93.

<sup>2</sup> - ينظر المادة 04 من القانون 90-03 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.

عرفها كالاتي، الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها".

ونصت المادة 28 أن الأملاك الخاصة المتمثلة في الملكية العقارية الأصلية والحقوق العينية العقارية تخضع في أحكامها للأمر 56-75 المؤرخ في 26-9-1975 المتضمن القانون المدني.

ولقد تضمن القانون المدني أحكام الملكية الخاصة في المادة 674 وما يليها وتكون الملكية حسب هذه المواد إما تامة أو مجزأة أو مشتركة أو مشاعة.<sup>1</sup>

اما المادة 674 فتتص على ان "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين".<sup>2</sup>

*ART 544 c. c. f ^ La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi et les règlements.*<sup>3</sup>

والمشروع الجزائري لم يختلف عن الفرنسي في تعرف الملكية تحوي استعمال المشروع الفرنسي في تعريفه للملكية بصفة مطلقة، والشيء الذي يميز الملكية العقارية الخاصة هو التصرف في العقار عن طريق البيع أو الإيجار أو الوصية، الهبة... الخ، ويخول القانون لصاحب العقار ثلاث صلاحيات وهي الاستعمال وحق الاستغلال والتصرف.

ومن خصائص حق الملكية مما سبق ذكره في التعريف من حيث السلطات التي قدرها القانون لصاحب العقار دون غيره، فإن حق الملكية جامع لكل هذا السلطات ومانع لأنه يوجه لشخص دون غيره وهو دائم ما بقي العقار قائما وهو أيضا مطلق دون قيود تفرض على مستعمله.

ومن هذا كله فأن حق الملكية هو حق يتم بموجبه وضع العقار، تحت إدارة الشخص ويكون له دون غيره أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون.

<sup>1</sup> - ينظر في هذا العدد حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص12-17

<sup>2</sup> - يقبلها نص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بصفة مطلقة ما لم يكن الاستعمال محظورا بمقتضى القوانين والتنظيمات.

<sup>3</sup> - <https://www.doc-du-juriste.com/blog/conseils-juridiques/commentaire-article-article-544-code-civil-09-05-2017.html>, 30/05/2022, 22 :05.



يمكن القول إن مفهوم أملاك الغير العقارية هو نتاج تطور تاريخي للمفاهيم الأولية لهذا العنصر الفعال في تحديد العلاقة الأزلية بين الانسان وحب التملك الذي يعتبر علاقة مادية واضحة مع العقار ومهما كانت الطرق التي قد يحصل بها الاعتداء على هذه الاملاك فإن القانون ينظم العلاقة بين الشخص وأملاكه وكيفية حمايتها حسب نوع الاعتداء الحاصل عليها.

## المبحث الثاني

## صور التعدي على الأملاك العقارية

لقد ظهر نتيجة التعدي على الأملاك العقارية منظومة قانونية الهدف منها ضبط حق الملكية العقارية وتنظيم المعاملات المتعلقة به الأمر الذي أدى بأغلب المشرعين وبالخصوص المشرع الجزائري إلى سن ترسانة تشريعية من أجل العمل على استقرار الملكية العقارية من خلال وضع الحلول للتزاعات الناجمة عنها وفي نفس الوقت آليات ووسائل جديدة توفر الحماية اللازمة للملكية العقارية من تعدي الغير عليها وقد تختلف صور التعدي الواقع على العقار من حيث طبيعتها<sup>1</sup>.

وفي هذا السياق نفرق بين نوعين من الاعتداءات التي قد تقع على هذه الملكية فإما أن يكون الاعتداء قانونيا يؤدي إلى حرمان المالك من حق من حقوقه الواردة على العقار وللمعتدي عليه أن يدفع هذا الاعتداء بأحد دعاوي الحماية. أو يكون الاعتداء غير قانوني وقد يصل في بعض الأحيان إلى تهديد النظام العام وهذا ما سنخصه بالدراسة في هذا المبحث.

## المطلب الأول:

## التعدي الغير قانوني

إن توفير الحماية القانونية للأملاك الغير عن طريق تمكين هذا الأخير من التصرف فيها واستعمالها بشكل مستقر يساهم في تطوير الدور الذي يلعبه العقار في التنمية الاقتصادية.

لذلك نجد ترسانة من القوانين خصصت أحكاما تفصيلية لهذا الحماية في كل من القانون المدني القانون العقاري القانون الجزائي والهدف من سن هذه القوانين والنصوص هو المحافظة على ملك الغير من أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب ومن هذا يحضرنا التساؤل ما هو التعدي الغير القانوني على الملكية العقارية للغير وماهي أنواعه ستم الإجابة على الإشكال المطروح من خلال تعريف التعدي الغير القانوني (الفرع الأول) وأنواع التعدي الغير قانوني (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، متنوري، الموسم الجامعي

## الفرع الأول: تعريف التعدي الغير قانوني

ان التعدي الغير قانوني على الأملاك العقارية للغير عدم استقائه الشروط التي ينص عليها القانون أو لم تمارس بشكل يجيزه القانون أو يبرزه حيث قد يكون هذا التعدي من إدارة لها من امتيازات السلطة العامة المتمثلة في الحصول على مساحات عقارية التي يحتاجها.<sup>1</sup>

لكن أخذ هذه العقارات دون سند قانوني يولد خطأ يسمى الاستيلاء الغير الشرعي وقد يكون التعدي من شخص طبيعي على ملكية عقارية وفي هذا السياق نفرق بين نوعين من الاعتداءات التي قد تقع على الملكية العقارية فإما أن يكون الاعتداء تعرضاً للمالك أو الحائز وحرمانه من الانتفاع بحق من حقوقه الواردة على العقار، للمعتدي عليه في هذه الحالة أن يدفع هذا الاعتداء بإحدى دعاوي حماية الملكية وهذه الأخيرة لا علاقة لها بالحيازة<sup>2</sup>؛ فالحيازة محمية بدعاوي خاصة بها وهذا الدعاوي تحمي الحيازة من يعتدي عليها لذاها بصرف النظر عن مصدرها.<sup>3</sup>

## أولاً: تعريف التعدي

يرى الأستاذ خلوفي رشيد حول الاعتداء الغير شرعي أنه " الاستيلاء من الإدارة على ملكية عقارية وهو كل استيلاء تقوم به الإدارة خارج أحكام القانون المدني في المادة 676 وما بعدها وقانون الملكية من أجل المنفعة العامة " وعرفه الأستاذ شيهوب بأنه "تجريد الإدارة للأشخاص من ملكيتهم العقارية دون سند قانوني مقبول".

<sup>1</sup> - <https://www.universal-legal-encyclopedia.com/>, 26/04/2022, 22:44.

<sup>2</sup> - سلاطينة عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائية للملكية العقارية ن مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 16 سنة 2005، ص01

<sup>3</sup> - تتمثل هذه الدعاوي في دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض وقف الأعمال الجديدة، راجع المادة 524 من قانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج. ر. عدد 21، الصادرة في 2008/4/23

وعلى ذلك فإن التعدي الغير قانوني هو مساس الإدارة بحق الملكية العقارية لشخص خاص أو هو تعرض الغير للأموال ليست له عليها أي سلطة وهذا ما جرمه المشرع الجزائري في قانون العقوبات المادة 386.<sup>1</sup>

### ثانيا: عناصر التعدي

- أ. أن يكون التعدي الغير الشرعي يمس بملكية عقارية أي على حق ملكية وليس حق إرتفاق كالحق المرور في العقارات فالاعتداء المادي هو تصرف من السلطات الإدارية يتضمن عملا ماديا فيه عيب جسيم من عيوب المشروعية ويعتدي على الملكية الخاصة أو الحريات الأساسية.
- ب. وجود عملية التعدي سواء بالاستيلاء من طرف الإدارة أو بالتعدي من قبل الأفراد المعاقب عليه في قانون العقوبات
- ت. أن تكون عملية الاعتداء مخالفة للقانون حسب ما جاء في نص المادة 677 من قانون المدني وما يلها وقانون 91-11<sup>2</sup> المتضمن القواعد العامة لتزع الملكية من أجل المنفعة العامة وقانون العقوبات في نص المادة 386 منه

### الفرع الثاني: أنواع التعدي الغير قانوني

التعدي كما وردنا سابقا يكون بإتيان أي فعل من الأفعال والذي يجد من الحقوق التي تترتب على الملكية العقارية وهذا ما يعد خروجا على ما هو مقرر في القانون والتعدي الغير قانوني يأخذ عدة صور نذكر منها الآتي: المادي الغير مشروع والعمل الإداري الغير مشروع.

<sup>1</sup> - تنص المادة 386 من قانون العقوبات في فقرتها الأولى على أنه " يعاقب بالحبس من سنة على خمسة سنوات وبغرامة من 20.000 الى 100.000 دج. كل من انتزع عقار مملوكا للغير، وذلك خلصة أو بطرقة التندليس.

<sup>2</sup> - قانون 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل 1991 معدل إلى غاية القانون 08-13 في

## أولاً: العمل المادي الغير مشروع

ولتحقيق هذا يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير وعليه تنتقل حيازة العقار المعتدي عليه إلى من قام بفعل الانتزاع.

كَمَا لا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم، إذ يمكن أن يخطط ويوكل أمر التنفيذ إلى شخص آخر، يرسله ليقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول مسكن، واحتلاله ولكن لفائدته هو وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصلي وشريك<sup>1</sup>

والقانون الجزائري لا يفرق بين الفاعل الأصلي والشريك في الجريمة من حيث درجة العقوبة المادة 44 عقوبات جزائي<sup>2</sup>

وأيضا قد يكون العمل المادي الغير مشروع مرتكب من قبل شخص طبيعي أو معنوي فالأول يتابع وفقا لقانون الإجراءات الجزائية أما الشخص المعنوي العام كالدولة أو الولاية والبلدية وفقا للمادة 02 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأحكام الوطنية فهذه الأخيرة لا يمكن مسألته إنما يمكن اللجوء إلى القضاء لإلغاء قراراتها الماسة بالملكية العقارية الخاصة، خاصة في حالي التعدي والاستيلاء<sup>3</sup>.

وقد يقع العمل المادي الغير المشروع من الأشخاص المعنوية الخاصة كالشركات والجمعيات فيعترف لها المشرع الجزائري بالمسؤولية الجزائية إذ يمكن مسألته، ومعاقبتها بما يتناسب مع طبيعتها كعقوبة الغرامة، والحل والمصادرة<sup>4</sup>.

ويكون محل العمل المادي الغير مشروع عقار متروك دون أن يتنازل مالكة عن ملكيته كما في حالة المستأجر، فالملكية هنا لازالت للمالك لذلك كل من يقوم بانتزاع الحيازة يكون قد ارتكب جريمة التعدي على الأملاك العقارية مادامت نيته قد انصرفت إلى التملك بدون توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات كما لا يختلف الأمر إذ كانت ملكية العقار المتزوع تابعة للأشخاص

<sup>1</sup> إبراهيم الشباسي، الوجيز في مشرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت، ط1981، ص144

<sup>2</sup> المادة44من قانون العقوبات: يعاقب الشريك في الجناية أو الجنحة بالعقوبة المقررة للجناية أو الجنحة

<sup>3</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ديوان المطبوعات الجامعية، ج1، ص130

<sup>4</sup> إبراهيم الشباسي، المرجع السابق، ص12

الطبيعية أو للأشخاص المعنوية عامة كانت أو خاصة إذ يكفي أن يقع الاعتداء على العقار مملوك للغير<sup>1</sup> ملكية حقيقية وفعلية لتشمل الحيازة القانونية بحجة أن الحائز يبدو وكأنه المالك الظاهر أمام الناس<sup>2</sup>. وأما الأعمال المادية الغير مشروعة الناجمة عن سلطة الإدارة تتجسد في حالات أهمها:

- انعدام الأساس القانوني.
- عدم احترام الإجراءات.
- عدم إتمام الإجراءات.

حيث سنوجزها بهذا الشرح

أ. **الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني:** حيث يكون وصف الاعتداء عند قيام السلطة الإدارية المصدرة للعمل المادي الغير المشروع مع عدم تطابق هذا الأخير مع نص تشريعي او تنظيمي قد يمس بأملك الغير العقارية ومنه القرار الصادر في قضية رئيس البلدية و(د.ب) و(ع.ع) بتاريخ 23-11-1985. وجاء فيه يتحقق عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل بالقوة غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي او تنظيمي من شأنه أن يمس بحرية أساسية او بحق الملكية<sup>3</sup>.

ب. **الانعدام المادي لانعدام الإجراءات:** وأحسن مثال على هذا النوع قيام الإدارة بتهديم لعمارة مهددة بالانهيار دون قرار إداري مسبق يقرر بضرورة تدميرها وهذا يمثل أيضا اعتداء على أملك الغير.

ت. **الاعتداء المادي لعدم إتمام الإجراءات:** أي عمل مادي تقوم به السلطة الإدارية يكون وفق إجراءات محددة من قبل القانون مثل نزع أملك الغير العقارية دون تعويض صاحب الملك المتروك.

<sup>1</sup> - بعبع إلهام، حماية الملكة العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في حقوق، فرع قانون خاص جامعة قسنطينة، 2008، ص125

<sup>2</sup> - بعبع إلهام، نفس المرجع السابق، ص126.

<sup>3</sup> - قضية رقم 42050 بتاريخ 23-11-1985، المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1989 العدد 2، ص 204.

ومنه وفي الحالات المذكورة سابقا فعن الإدارة من خلال أعمالها التي تكون قد شابها عنصر او عمل من الأعمال الغير المشروعة حيث تفقد قرارات هذه الأخيرة صفتها الرسمية وتصبح أعمال مادية غير مشروعة.

### ثانيا: العمل الإدارة الغير مشروع:

قد يواجه المالك للعقار اعتداءات ناجمة عن الإدارة تحرمه من حقه في ملكه العقاري بقوة القانون من أجل تحقيق منفعة العامة ولكن يحدث وان لا تحترم الإجراءات التي حولها القانون لتحقيق المصالح العام فتعدي على حق الملكية العقارية للفرد وهذا عن طريق أعمال مادية أو إدارية غير مشروعة تصل إلى حد الانعدام القانوني.

فهذه اللامشروعية تكون نتيجة صدور قرار من جهة غير مختصة أو من جهة مختصة لكنها لم تحترم القانون من حيث الإجراءات الواجب إتباعها لإصداره لأن مبدأ المشروعية في هذا الجانب يقوم بدور المتحكم في جميع الأعمال القانونية للإدارة حيث يضمن الحقوق الأساسية لمن وجهت لهم هذه القرارات من أجل انتزاع املاكهم العقارية ولذلك يعتبر أي قرار لا ينطوي تحت مبدأ المشروعية تعدي على أملاك الغير وتعتبر السلطة الإدارية التي أصدرت هذا القرار قد دخلت في مجال التعسف في استعمال الحق الذي حولها القانون إيه وأهم حالات اللامشروعية التي تصيب الأعمال الإدارية.

- عدم لاختصاص فإذا أصدرت جهة إدارية قرار إداري يتعلق بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد دون أن تكون مختصة تكون قد اعتدت عليها تعتبر هذه الحالة اللامشروعية الناجمة عن العمل الإداري شيوعا حيث يفهم من مصطلح عدم الاختصاص ان الهيئة المصدر له ليست صاحبة الصلاحية في إصداره وإنما هو من صلاحيات هيئة أخرى وهذا ما يخالف مبدأ توزيع الاختصاصات والصلاحيات للإدارات ومنه إذا قام موظف إداري مخالف لهذه القاعدة (المشروعية) فإن القرارات التي يصدرها تكون مخالفة ومعيبة بعيب عدم الاختصاص. والأملاك العقارية للغير إذا تعرضت لمثل هذه المواقف فإن الإدارة تكون قد اعتدت عليها وهذا ما ذهب



إليه المجلس الأعلى في القرار الصادر في 28 نوفمبر 1970<sup>1</sup>؛ حيث أقدم الوالي على إخلاء مسكن مستأجر وظيفي حيث أعتبر من صلاحيات الإدارة وليس من صلاحيات الوالي في حد ذاته.

- مخالفة القانون وهو عندما يخالف القرار القواعد الدستورية أو التشريعية والتنظيمية ومن أهم الصور التي تجعل القرار الإداري غير مشروع ومشوب يعيب مخالفة القانون.

- عدم تطبيق القانون: ومثاله<sup>2</sup> القرار الإداري الصادر عن الغرفة الإدارية؛ حيث أصدر هذا الأخير قرار أعلن فيه حالة شغور، مسكن السيدة ريفارشون حيث إستند على المادة الأولى من المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة حيث جاء فيه "حيث ان الإعلان بالشغور لا يقترن بحضور أو غياب صاحب الملكية من الجزائر، بل تنفيذ او عدم تنفيذ المالك لالتزامه. وحيث ان والي ولاية الجزائر بإعلانه لشغور ملكية المدعية التي لم تترك الجزائر لمدة شهرين متتاليين وهذا منذ 01/06/1962 ولم تتخل عن إلتزامها كمالكة، قد تحرق القانون بصفة واضحة وتجاوز سلطته وقضي بإلغاء القرار المخاصم لمخالفة القانون.<sup>3</sup>

- كما قد تصدر الإدارة قرار مستندة على مادة قانونية أسيء فهمها وهو ما يعرف بالخطأ في تفسير القاعدة القانونية؛ ويكون القرار غير مشروع لعيب السبب أي انعدام الوقائع المادية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها خلال صدور قرار معين، او عدم صحة الوقائع المادية التي استندت عليها الإدارة في إصدار القرار.

- الانحراف في استعمال السلطة خاصة في حالات التي يكون الهدف منه تحقيق أغراض شخصية دون المصلحة العامة حيث أنه في هذا الجانب من اللامشروعية ان السلطة الإدارية تلتزم بكل القواعد والإجراءات التي حولها القانون من اختصاص واحترام القانون إلا أن نية من أصدر

<sup>1</sup>- قرار المجلس الأعلى 28 نوفمبر 1970 "إن كون الوالي قد أقدم بذاته على هذا الاخلاء لا صلة له بأي صورة كانت اتجاه المستأجر بممارسة سلطة تدخل ضمن صلاحيات الإدارة ... فإن الإخلاء على هذا المنوال يشكل دون شك مجرد تعد.

<sup>2</sup>- من خلال قضية السيدة ريفارشون ضد قرار والي ولاية الجزائر بتاريخ 1972/02/08.

<sup>3</sup>- عمران عبد القادر جلول، التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة من متطلبات الحصول على شهادة الماستر الحقوق (عقاري)، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الموسم الجامعي 2015-2016، ص 08.

القرار مشوبة بعيب مخالفة ما هو محدد لأسباب شخصية وبواعث مبنية من قبل الموظف مصدر القرار.

كما يمكن ان يكون الانحراف بالإجراءات وتمثل هذه الصورة في لجوء الإدارة من أجل تحقيق أهدافها إلى استعمال إجراء قانوني بدل الإجراء القانوني الملائم والمحدد قانوناً من أجل بلوغ نفس الأهداف.

### ثالثاً: القرارات الإدارية المعدومة

وهو الغير موجودة أصلاً فهو ذو عيب جسيم يحد من صفته كقرار إداري ويحوله إلى عمل مادي ويعتبر قرار منعدم الوجود بحيث يعتبر كأن لم يكن ذلك أن هذا الانعدام يجعل منه عمل مادي على عكس صفته الإدارية كأن يصدر القرار من شخص عادي أجنبي عن الإدارة أو أن تصدر الإدارة قرار يدخل في اختصاص السلطتين التشريعية والقضائية<sup>1</sup>.

والقرار الإداري المعدوم أو غير الموجود هو القرار المشوب بعيب يصل على درجة من الجسامة بحيث يجرى من صفته كقرار إداري ويجعل منه عمل مادي ويعتبر قرار منعدم الوجود بأثر رجعي بحيث يعتبر كأن لم يكن؛ والقضاء الجزائي لا يأخذ بنظرية الانعدام ولا يصرح بها في منطوق القرار القضائي بل يكتفي بعبارة الإبطال مع الإشارة بأن القضاء بين المصري والفرنسي هما الوحيدان اللذان يشيران بصراحة إلى العيب الذي يشوب القرار الإداري<sup>2</sup>.

### رابعاً: الاستيلاء والشغل الغير مشروعين

1) الاستيلاء الغير مشروع: هو وضع الإدارة يدها على العقار في حالات الظروف القهرية مثل زلازل بومرداس ويكون الاستيلاء مؤقت حيث هذه العملية دون إجراءات معقدة ولا تتطلب

<sup>1</sup> عبد الغاني بسيوني، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري منشورات الحلبي الحقوقية لبنان سنة 2007 ص78

<sup>2</sup> -لحسن بين الشيخ اث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب -الجزء الاول، 2004، ص88

تعويضاً مسبقاً ولا تدخل للقضاء قبل نقل الملكية الأمر الذي يؤدي بالإدارة إلى استبدال الترع بالاستيلاء<sup>1</sup>.

(2) الشغل الغير مشروع: وهو شغل مؤقت الملكية عقارية من اجل إنجاز أشغال تعتبر من المنفعة العمومية ومثال ذلك حق شركة الكهرباء والغاز في إقامة عمود في الملكية الخاصة للأفراد وهذا ما نص عليه القانون 85/07 المتعلق بنقل وتوزيع الطاقة الكهربائية وتوزيع الغاز المواد من 15-20 منه<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### التعدي القانوني

ويكون في الغالب من أجل المنفعة العمومية حيث يكون تعارض بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وعند التعارض يتم تغليب المصلحة العامة<sup>3</sup>.

#### الفرع الاول تعريف التعدي القانوني:

سنحاول في هذا الفرع الإمام الموضوع التعدي القانوني الواقع على الأملاك العقارية للغير من خلال تقديم تعريف له كعملية قانونية ثم الوقوف على أنواع التعدي القانوني، ما في هذا السياق قال الله تعالى: ﴿وَالنَّازِعَاتِ غَرْقًا \* وَالنَّاشِطَاتِ نَشْطًا﴾<sup>4</sup> وجاء في تفسير هذه الآية أن الملائكة تنتزع روح الكفار وتنشيطه، فيشتد عليه أمر خروج روحه ومن معاني الترع السليبي أي استخراج<sup>5</sup>.

ويعتبر التعدي القانوني وقعا الإجراءات يحددها القانون على أن يكون التعويض للشخص المعتدي على ملكية العقارية وهذا ما ورد في نص المادة 689 من القانون المدني الجزائري في تعريف نزع

<sup>1</sup>-القرار الصادر عن المحل الأعلى الغرفة الإدارية -، 03-3-1967، قضية بابوفا ضد الدولة والقرار الصادر 02-7-1965 قضية شركة عين فغارين هذا ضد الدولة اللذان أعاد تكييف الوقائع مع الاستيلاء إلى نزع الملكية مع استبدالاً لنصوص القانونية المستند إليها.

<sup>2</sup>- <https://www.universal-legal-encyclopedia.com/>, 26/04/2022, 22:46.

<sup>3</sup>- د-مونه مقلاتي، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2019، ص244-245.

<sup>4</sup>- سورة النازعات، الآية رقم: 01-02.

<sup>5</sup>- ابن منظور، لسان العرب، المجلد 8، ص349.

الملكية بأنها "حق الإدارة العامة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العقارية العينية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".<sup>1</sup>

كما عرفها المشرع الجزائري في القانون 91-11 في نص المادة 2 "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريق استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إلى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، زيادة عم ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا، إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، وما يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشأة وإعمال كبرى ذات منفعة عامة".<sup>2</sup>

ومنه فان تعريف التعدي القانوني والذي يأتي في الغالب في شكل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مع تقييد السلطة التي تقوم بالتعدي فلا يجوز حرمان المالك من ملكية إلا لأجل مصلحة عامة وعلى السلطة إتباع إجراءات قانونية مع تعويض المتعدي عليه وهذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي رجع في التعدي القانوني للملكية العقارية إلى ما أقراه ، اعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في 26 أوت 1978 في مادته 17<sup>3</sup> والتي تم البناء عليها في المرسوم رقم 85-799؛ على أن "..... حق الملكية مقدس لا يجوز انتهاك حرمة ولا يجوز حرمان أحد منه إلا لضرورة تقتضيها المصلحة العامة يحددها القانون يشترط تعويض عادل يدفع مقدما".<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: أنواع التعدي القانوني

إن نزع الملكية لتسخيرها أو الاستيلاء وشغلها هي من أسباب الجبرية التي تسمح للإدارة في سبيل تحقيق الصالح العام. بإلزام الشخص المقصود بالتنازل عن أملاكه العقارية بمقابل مالي وهذا لا يحدث من السلطة الإدارية إلا بإتباعها لإجراءات قانونية تكون عبارة عن ضمانات للأشخاص المتروعة

<sup>1</sup> -المادة 689 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> -المادة 02 من قانون رقم 91/11 المؤرخ 27/04/1991 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة جريدة رسمية، عدد 21 نص 07.

<sup>3</sup> -L'article 17 de la DDHC constitue le fondement de toute règles en matière d'expropriation qui dispose « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » Nicollier paxal, histoire du droit: 1 déclaration des droits de L'homme et du citoyen du 26/08/1789, fribourg , 1995p20

<sup>4</sup> - Ordonnancement n°58/997 du 23/10/1958 portant reforme des regles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique. journal officiel de république , français N° 9694, 24/10/1958

ملكيتهم وتطبيقا للقوانين وما أقرته الدساتير من أجل حماية الملكية العقارية ومن بين أنواع التعدي القانوني نذكر الآتي:

### أولاً: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

حيث أن القانون الجزائري عند انتهاجه وسيلة نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة اهتم بمجموعة من التدابير الوقائية من أجل حماية أملاك الغير من التزع العشوائي وحتى يكون عادلا ومنصفا وبالوسائل الودية وهذا الشرط من مسائل النظام العام يمكن أن يثيره القاضي في المنازعات حول العقار إذا بدا له عدم جدية المحاولة التي قام بها المستفيد<sup>1</sup>.

أن يقوم المستفيد بالتفاوض مع الملاك وأصحاب الحقوق من أجل اقتناء العقار من أجل إنجاز مشروع معين إما بالشراء أو التبادل ثم يقوم بالاتصال بالملاك المزمع نزع ملكيتهم بالطرق الإدارية العادية مع عرض مبلغ التعويض الذي لا بد أن يحدد حسب سعر السوق.

وفي حالة قبولهم لهذا العرض يحرر قبول ويتم التنازل بالطرق العادية ويدفع مبلغ التعويض للملكي العقارات أو الحقوق نقدا في حالة الشراء وبالتنازل عن العقار الذي تمت به المبادلة<sup>2</sup>.

حيث جاء في المادة 12 ق2 من قانون 91/11 أنه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية<sup>3</sup>؛ أي أن الأصل أن تلجأ الإدارة للحصول عليها بالتراضي فقد تشتريها أو تستأجرها وقد يمنحها إياها على سبيل الهبة أو الوصية<sup>4</sup>.

### ثانياً: عمليات الاقتناء بمقابل

<sup>1</sup> - إبراهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015

<sup>2</sup> - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية الفرع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، جامعة جلال ليابس، بسيدي بلعباس، 2017-2018، ص 24

<sup>3</sup> - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية، عدد 21، ص 07

<sup>4</sup> - د. فؤاد العطار، قانون الاداري، دار النهضة العربية، القاهرة، الط. 3، 1976، ص 588

اقتناء العقارات نص المدة 28-29 من ق رقم 90-30 المعدل والمتمم تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة<sup>1</sup>.

حيث يمكن للمصالح العمومية للدولة المستقلة ماليا منها أو غير مستقلة من إنجاز عمليات اقتناء العقارات لحقوق عقارية أو القواعد التجارية بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية إلا بعد الأخذ الإجباري برأي الإدارة المكلف بأموال الدولة بطلب من المصالحة المقنتية أو المؤجرة حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد اقتناؤه أقل أو تساوي السعر المحدد من طرف وزارة المالية.

**التبادلات:** إن الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة يمكن أن يتم التبادل الملاك العقارية للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص<sup>2</sup>

وخلال أجال محددة تتم عملية التبادل والذي يثبت تحويل الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي.<sup>3</sup>

### ثالثا: عمليات التعدي بدون مقابل

وهو ما يتعلق بالهبات وتبرعات لصالح الأشخاص العمومية حيث عرف المشرع الجزائري الهبة بمقتضى المادة 202 من قانون الأسرة الهبة تمليك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف على إنجاز الشروط.

ومن هذا فإن الهبة من عقود التبرعات أي بلا عوض ويتم أو ينعقد بمقتضى الإيجاب والقبول وهو من التصرفات القانونية الناقلة للملكية مع مرعاه أحكام قانون التوثيق في العقارات والهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم استثناءها الشروط الجوهرية<sup>4</sup> حيث أن عقد الهبة على العقار يوجب

<sup>1</sup> المادة 28 من ق رقم 90-30 المعدل والمتمم المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق ل1-12-1990، المتعلق بالأملاك الوطنية الجريدة رسمية، عدد52، مؤرخة في 2-12-1990

<sup>2</sup> ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة ط (الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر، 2010) ص72

<sup>3</sup> ينظر: المادة 34 من المرسوم التنفيذي 454/91

<sup>4</sup> -مجيد خلوفي، بعقد التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري ط2 الجزائر، دار هومه، 2011، ص 125

المشروع إفراغه في شكل رسمي يجره الموثق ويخضع إلى الإشهار بالمحافظة العقارية نص المادتين 15-16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - ينظر: الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد منح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري الجريدة الرسمية عدد 92 ن 1975

## خلاصة الفصل الاول

وفي عمليات التعدي أو الاقتناء بدون مقابل الدولة الوحيدة المخول لها الحصول على الشركات المهملة والأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها والحطام والكنوز بدون مقابل وحتى الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية أي لم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون إلباس منذ 15 سنة على الأقل عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة<sup>1</sup>.

التعدي على الأراضي الفلاحية المبرمة عقودها بموجب عقد امتياز نتيجة الاخلال المستمر لصاحب الامتياز الوارد في القانون 03/10 مثل تحويل وجهتها الفلاحية أو عدم استغلالها.

وحسب دراستنا لهذا الفصل الخاص بماهية الحماية القضائية للأملاك الغير الذي هو حق مضمون من خلال دستور 2020 بالإضافة إلى نصوص القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، فإن المفاهيم الأولية للأملاك العقارية بمختلف أنواعها اللغوية والاصطلاحية وحتى ما استند إليه الفقه القانوني ما هي إلا تحديد لمختلف أنواع الأملاك العقارية وأصنافها من وطنية إلى محلية وأيضا ما يعرف بأملاك الغير.

إن موضوع التعدي على الأملاك العقارية وحماتها من الاعتداءات والانتهاكات الواقعة عليها من قبل الغير الذي يتمثل في سلطة إدارية أو شخص طبيعي وباختلاف صور هذه الانتهاكات من خلال درجتها وخطورتها سواء على المقتار أو صاحبه أو حتى النظام العام وأيضا من خلال جسامة الأضرار التي تقع على أملاك الغير فإن من صور هذا التعدي سواء كانت عليه الصيغة القانونية أو انعدمت عنه هذه الصيغة فهو الذي يفرض نوع الحماية التي يوفرها القانون والقضاء وحتى الدساتير والعرف الدولي للأملاك العقارية.

<sup>1</sup>- ينظر المادة 54 مكرر من قانون 90-30 المعدل والمتمم.



# الفصل الثاني

طرق حماية العقار من التعدي

## الفصل الثاني

## طرق حماية العقار من التعدي

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية، الاقتصادية لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، حيث تظهر ذلك بوضوح من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية وتحميها.

والمقصود بالحماية هي التدابير التي أقرها المشرع لدفع الاعتداء وفرض النظام العام وهذه الحماية تتجلى في عدة صور قد تكون مدنية إدارية أو جزئية وهذا ما سنعرض عليه في موضوعنا بدا بضوابط الحماية المتعلقة بالعقار (المبحث الأول) والإجراءات القضائية لحماية أملاك الغير من التعدي (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

## ضوابط الحماية للأمولاك العقارية

أن العقار و إن موضوع حماية الأملاك العقارية حيث يعد هذا الأخير مساحة أرضية سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية مبنية أو غير ذلك سواء كانت في المدن أو الأرياف فإن المشرع الجزائري قد وضع قواعد تشريعية لحماية كل أصناف الأملاك العقارية ونظرا للقواعد التي وضعها المشرع الجزائري في المادة 29 من قانون 29-190<sup>1</sup> حيث صنف الأملاك العقارية الى وطنية المقررة لحماية الأملاك العقارية الخاصة تختلف عن تلك التي تتعلق بحماية الأملاك العامة ونفس الأمر بالنسبة للأملاك الوقفية حيث تكون قواعد الحماية صارمة في بعض الأصناف والعكس في أصناف أخرى اي أقل صرامة<sup>2</sup> وقد تكون قانونية أو قضائية وهذا ما سوف نتناوله في هذا المبحث الحماية القضائية للعقار في المطلب الأول والحماية القانونية والإدارية في المطلب الثاني.

## المطلب الأول:

## الحماية القضائية للعقار

الدستور الجزائري كغيره من دساتير العالم يكفل حماية الأملاك العقارية من التعدي ولقد جسد المشرع الجزائري هذه الحماية بالعديد من القوانين حيث تتضمن هاته الأخيرة قواعد قانونية موضوعية وإجرائية وتطبق من قبل سلطة قضائية متمثلة في القضاء المدني والقضاء الإداري والقضاء الجزائي من أجل توفير الحماية الأمثل للعقار حيث استخدم المشرع الجزائري القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة في الجزء المخصص للبيوع العقارية حيث يتم هذا البيع أمام القضاء من أجل توفير حماية أكبر للعقار ومالكه وبالإضافة الى الحماية التي جسدها القانون المدني في فحواه دعمت بحماية أخرى يشرف عليها القانون الإداري خاصة في إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو الاستيلاء الإداري على أملاك الغير وبالإضافة الى حماية القضاء المدني والقضاء الإداري دعم المشرع

<sup>1</sup>- القانون 29/90، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1441 الموافق 1 ديسمبر 1990 معدل بالقانون 04-05 المؤرخ 14 جمادى

2014 الجديدة الرسمية رقم 71 مؤرخ 10 نوفمبر 2004، ص 12

<sup>2</sup>-فرحات منيرة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم قانونية جامعة الخراج لخضر، باتنة، 2017-2018، ص 02.

الجزائري ذلك بحماية ثالثة يشرف عليها القضاء الجزائري حيث متى اكتملت أركان الجريمة الواقعة على العقار تعاقب عليها القضاء الجزائري حسب ما أقره القانون.

### الفرع الأول: تعريف الحماية القضائية للعقار (لغة):

لفظ الحماية القضائية مركب وصفي من ثلاثة ألفاظ: (الحماية/ القضائية/العقار) وبما أن لفظ العقار قد تم التطرق إليه في الفصل الأول سوف نرجع على لفظ الحماية القضائية.

#### أولا الحماية:

الحماية لغة: من الفعل (حمى فيقال حمى الشيء فلانا، حميا وحماية: منعه ودافع عنه ويقال حماه من الشيء<sup>1</sup> والحماية احتياط يرتكز إذا يتجاوب مع من يحميه أو ما يحميه وينظر عموما واجبا لمن يؤمنه على وقاية شخص أو مال ضد المخاطر وضمان أمنه وسلامته عن طريق وسائل قانونية أو مادية، تدل كذلك على عمل الحماية ونظمها على حد سواء (تدبير، نظام) ومرادفها الوقاية<sup>2</sup>.

#### ثانيا: قضائية (لغة)

قضى / قضى إلى / قضى على يقضى ، أقض ، قضاءً وقضياً ، فهو قاضٍ ، والمفعول مقضى (للمتعدّي).

قضى غرضه: ناله وأتمه، فرغ منه. وأيضا قضى فلان نجهه أو أجله: مات بلغ أجله الذي حدد له في قوله تعالى: ﴿فَمِنْهُمْ مَّنْ قَضَىٰ نَحْبَهُ وَمِنْهُمْ مَّنْ يَنْتَظِرُ﴾ [الأحزاب: 23]، أي من مات قد بلغ أجله.

ويقال أيضا قضى على الأخضر واليابس: أي لم يبق على شيء، أو أفنى كل شيء والقضاء هو عمل القاضي وهو سلطة يوكل إليها بحث الخصومات للفصل فيها طبقا للقانون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- كتاب مجاني الطالب، معجم لغوي، دار مجاني بيروت، لبنان، الطبعة 3 ص 296

<sup>2</sup>- اسراء محمد على سالم، الحماية الجنائية للعبثات المقدسة "دراسة مقارنة" مجلة المحقق العلي للعلوم القانونية والسياسية العدد الاول، دون سنة ص 82

<sup>3</sup> - <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D9%82%D8%B6%D9%8A/>,

02/06/2022, 11 :48.

وقضائية كلمة أصلها الاسم (قضاء) في صورة مفرد مذكر وجذره (قضي) وجذعها (قضاء) وتحليلها (قضائية)<sup>1</sup>

ويقول شاعر: أحمد شوقي.

قاضي القضاة جرت عليه قضيّةٌ \*\*\*\* للموت ليس لها من استئناف<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تعريف الحماية القضائية للعقار (اصطلاحاً)

بما أن لفظ الحماية القضائية مكون من لفظين حماية وقضائية سنقوم بنفس العمل السابق في التعريف اللغوي.

#### أولاً: الحماية بوجه عام

تعرف الحماية على أنها كافة النشاطات والإجراءات الهادفة الى الحصول على الاحترام الكامل لحقوق كافة الأفراد وممتلكاتهم دون اي تمييز وفقاً لما تضمنته القوانين والأطر ذات العلاقة وهذا يعني أن الحماية هي الهدف المركزي لكافة العمليات القضائية والتي الغرض منها حماية الغير وأملاكه ولاشك أن حماية الملكية العقارية الخاصة تعد أهم المسائل المطروحة أمام الجهات القضائية في بلادنا ولما للعقار من أهمية كبرى فلا يختلف حكم الاعتداءات الواردة عليه وسبل حمايته.

إن الحماية هي الاقرار بان للأفراد حقوقاً وأن السلطات التي تمارس السلطة عليهم لديها التزاماً وتعني الدفاع عن الوجود القانوني للأفراد الى جانب وجودهم المادي.

#### ثانياً: الحماية القضائية للأموال العقارية

إن موضوع الحماية القضائية هو كيفية تعامل الجهاز القضائي في إطار سبعة لضمان حماية كافية للملكية العقارية مع النصوص القانونية المسيطرة لذلك عن طريق دعوى تقدر من طرف الشخص المصدر المتضرر.

<sup>1</sup>-معجم المعاني الجامع ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -<https://www.aldiwan.net/poem62840.html>, 15/03/2022, 18 :17.

وتعرف الدعوى القضائية " حق لكل من المدعي والمدعي عليه حيث تتوافر شروط قبولها في كليهما<sup>1</sup> وتكون الدعوى عقارية إذا تعلق موضوع النزاع بالملكية العقار أو بأي حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية للعقار.<sup>2</sup>

حيث أن موضوع الحماية القضائية للملكية العقارية له أهمية كبرى سواء على المستوى النظري أو العملي خصوصا في الموضوع الخاص بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وتعدي الغير على الأملاك العامة والخاصة على حد سواء وإن اللجوء الى القضاء حق من حقوق الأساسية حيث كفله الدستور الجزائري وهذا ما نصت عليه المادة 140 من الدستور الجزائري لسنة 1996 حيث تمثل الدعوى التي يقدمها الطرف المتضرر الوسيلة القانونية المشروعة للفرد والدولة للفصل في ايتراع<sup>3</sup> وتستعمل من طرف الأفراد للحصول على ما يدعونه من حقوق في استرجاع الملكية ومنه فإن الحماية القضائية هي ما يوفره كل من القضاء العادي والإداري من حماية بالوسائل القانونية والطرق المشروعة للعقار من السلب والأعتداء وفي إثباتها ونقلها لأصحابها.

ويكون ذلك عن طريق ما يصدره القاضي بمناسبة طرح نزاع على جهة قضائية مختصة إقليميا ونوعيا حيث يصبح سببا من الأسباب التي توفر حماية مطلقة على الأملاك العقارية الخاصة أو ما يعرف بالحكم القضائي والذي عرفه البعض على أنه كل ما يصدر من المحاكم للفصل في النزاعات بغية جعل حد لها<sup>4</sup>.

فبعد تفحص أوراق الملف وظهور أحقية المال في العقار موضوع النزاع وصدور حكم فاصل وحامي للملكية العقارية وبعد استكمال الإجراءات القانونية ذات الصلة بالشهر العقاري تصبح الملكية

<sup>1</sup> - بوشير محمد قران، الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001، ص 27

<sup>2</sup> - مجيد خلفوي، نظام الشعر العقاري في القانون الجزائري، ط 1، دار هومة، الجزائر، ص 24

<sup>3</sup> - المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 1996/12/7، جريدة رسمية رقم 76، الصادرة بتاريخ، 1996/12/08 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15 يتضمن تعديل الدستور جريدة رسمية عدد 63 الصادر في 2008/11/16 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 01/16 مؤرخ في 2016/03/06 يتضمن تعديل الدستور الجريدة الرسمية عدد 14 الصادر في 2016/03/1

<sup>4</sup> - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية، ترجمة للمحاكمة العادلة، ط 1، موقع النشر، الجزائر، سنة 2009

مستحقة ومحمية من قبل السلطات القضائية كما أن التشريع الجزائري نص على ضمان حق الملكية العقارية وذلك باتخاذ التدابير التحفظية وفي حالة التعرض للملكية العقارية برفع المالك المتضرر دعوى مدنية وفي حال تعرضت ملكيته للتعدي يرفع دعوى جزائية لتوقيع العقاب وردع المتعدي<sup>1</sup>.

وتنتهي الخصومة القضائية المتعلقة بحماية الملكية العقارية بصدور حكم أو قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه وتقتضي في مجملها بأن تثبت الحق لأحد طرفي الخصومة أو كليهما وتكون بذلك حجة عليها وإذا استرجع المدعي بواسطة القضاء ملكيته للعقار فلا يجوز لأي كان حرمانه ذلك إلا في إطار القانون<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### الحماية القانونية والإدارية للأموال للعقارية

قد خير المجتمع بين الملكية الفردية والملكية الغير فردية فاختار الملكية الفردية لنفعها<sup>3</sup> وذهب البعض الى أنها تقوم على أساس النفع الاجتماعي ذلك أن المجتمعات التي تمارس الملكية الفردية أرقى بكثير من الناحية الاقتصادية من المجتمعات التي لا تمارسها<sup>4</sup>.

اي أن الملكية الخاصة تظهر بمظهر التميز عن غيرها من أصناف الأملاك كونها تعطي لصاحبها نوع من أنواع السلطة التي يطمح لها الكائن البشري وهي الملك بصفة عامة وما ينجم عنه من استغلال واستعمال وتصرف واذا سلمنا بأن الفرد له حق مشروع في كسب أجر عمله. فقد سلمنا بمشروعية الملكية الفردية. فهذا الأجر يجوز للفرد أن يستأثر به. ومن حقه أن يستمتع بجميع عناصر حقه. فينتفع بها

<sup>1</sup>-صدور كمال، اكتساب الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة الملي محند أولحاج، البويرة، الموسم الجامعي 2016-2017، ص3

<sup>2</sup>-يوسف رلاند، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، اكتسبها اثباتها حمايتها، ارداتها قسمتها، على ضوء القانون الجزائري، الجزائر سنة 2015، ص59.

<sup>3</sup>-صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية حق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابي بكر، بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق الموسم الجامعي، 2015-2016

<sup>4</sup>-عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ج الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1967، ص479 وما بعدها

استعمالا واستغلالا ويتصرف فيه وهو لا يزال حيا وينتقل عنه أو لورثته بعد موته فالعمل إذا هو الأساس المشروع الذي تقوم عليه الملكية الفردية<sup>1</sup>.

كما أن الفقه استقر على اعتبار أن الملكية وظيفة اجتماعية<sup>2</sup> ويعتبرها البعض الأخر حقا مطلقا مثل الفقيه جوسران، حيث أن العمل بفكرة الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية. سيؤدي بالضرورة الى إدخال تغيرات جوهرية على كيفية استعمال هذا الحق فالقيود والالتزامات التي تفرض على المالك تجعله في استعماله لحق الملكية مجبرا على ضرورة مراعاة مصالح الغير الذين قد يهمهم هذا الاستعمال.

حيث نصب المادة 677 من القانون المدني في فقرتها الأولى على "ما يلي" لا يجوز حرمان اي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

وبالعودة الى تقسيم الثلاثي الذي جاء به المشرع الجزائري<sup>3</sup> الأملاك العقارية فإن قواعد الحماية المقدره للأملاك العقارية الخاصة تختلف عن قواعد العامة لا الوقفية ومنه يعالج المطلب الحالي مفهوم الحماية القانونية الإدارية للأملاك العقارية من التعدي الواقع عليها سواء من الأفراد أو من السلطات الإدارية اي ما يتعلق بتنظيم العلاقات القانونية والتعاقدية بين أشخاص القانون الخاص من جهة وبين هؤلاء للأشخاص السلطات العمومية من جهة أخرى

### الفرع الأول: تعريف الحماية القانونية

قبل التطرق الى مفهوم الحماية القانونية يمكن طرح الإشكال الآتي ما هو الأساس الذي تقوم عليه الحماية القانونية؟

لذلك وجب علينا التطرق الى مفهوم الحق المحمي والذي كان مفهوم عند الفقهاء عبارته عن استثناء شخص شيء ما استثناء يحمي القانون فهذا التعريف مأخوذ من نظريه الفقه البلجيكي جان

<sup>1</sup>-pierre joseph Proudhon, qu'est ce que la propreté ou recherche sur le principe du droit et du gouvernement, 1<sup>er</sup>,garmier-flammario,paris,1966,p58-59n

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني -حق الملكية مه الشرح مفصل للأشياء والأموال مرجع السابق ص 545

<sup>3</sup>- الرجوع الى أحكامالمادة 23 من قانون رقم 25 90 المؤرخ في 18 نوفمبر 90 19 والذي يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم تصنيف الأملاكالعقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الأتيةالأملاك الوطنية والأملاك الخواص الأملاك الوقفية.



دابان بعد تحليله لكل النظريات التي قبلت في تعريف الحق في نظره ميزه يمنح القانون لشخص ما يحميها بالطرق القانونية وبمقتضاها يتصرف متسلطا على مال معترف له بصفته مالكا أو مستحقا له.<sup>1</sup>

ولقد اعتنق الفقه المصري في مجموعة هذه التعاريف مؤيدا نظرية جان دابان وتوصل الى هذا التعريف الشبه موحد للحق<sup>2</sup>.

ومن هذا سوف نتطرق للحماية القانونية للأموال العقارية لغة واصطلاحا:

أولا: التعريف اللغوي:

❖ الحماية لغة: مصدر حمى.

حماية المواطنين: وقايتهم وصيانتهم ويقال حامي عنه اي دافع عنه ومنه حماية الأملاك الفردية وهو إجراء قانوني يهدف الى حماية أملاك الغير من الاعتداء عليها اي انه لا احد يحرم من الملكية دون إجراء قانوني<sup>3</sup>.

أما قانوني [مفرد] اسم منسوب الى قانون سلطة ومنه وجهة قانونية.

- مطابق للقانون معترف به أي حكم معترف به.
- تعديل نص قانوني.
- النصاب القانوني: وهو أقل عدد مطلوب من الأعضاء للحضور في الاجتماع لكي يكون قانونيا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-jeondabin: le droit sublatif,paris,1952,p105

<sup>2</sup>-حسن كيرة المدخل الى القانون طبعة 1971م منشأة المعرف-الاسكندرية ص 439

<sup>3</sup>-الموسوعة القانونية الشاملة <https://www.almaany.com>

<sup>4</sup>-<https://www.maajin.com>, dictionarg.

ثانيا: الحماية القانونية اصطلاحا:

في مقتضى مفهوم القانون تعني منع الأشخاص من الاعتداء على حقوق بعضهم البعض بموجب أحكام قواعد قانونية بالحماية بهذا المعنى تختلف من نوع لأخر تبعا لاختلاف الحقوق المحمية فقد تكون الحماية متعلقة بالحقوق، المدنية أو الجنائية أو غيرها....

وتعني أيضا أنه لا يجوز إخضاع أي شخص إلى عقوبات أو ظرف غير موات بطريقة ممارسة سلطة الدولة ضد ذلك للفرد إلا بالتمسك الدقيق بالإجراءات الدستورية والقانونية الأخرى<sup>1</sup>.

حيث أقر القانون الحق الفردي وكفل له حماية خاصة ووضع له حدود معينة حيث يترتب على الخروج خارجه عن هذه حدود قيام المسؤولية فالفرد قد يحدث ضررا بالغير أثناء خارجه عن حدود حقه. كما قد يحدث ضرار بدون الخروج عن تلك الحدود. ولهذا فلا بد من منع الأضرار بالغير<sup>2</sup>.

وعليه فإن توفير حماية قانونية الملكية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار لذلك توجد ترسانة من القوانين خصصت أحكام تفصيلية لهذه الحماية في كل من القانون المدني القانون العقاري القانون الإداري والقانون الجزائي<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الحماية الإدارية لغة اصطلاحا

يعد مفهوم الملكية مفهوما واسعا لذا استلزم أن يكون محميا عادة بالقوانين والتشريعات التي تفرضها سلطة الدولة وتهدف الى تطبيق تلك السلطة القضائية من أجل إعطاء مالك العقار كامل الحق في التصرف في أملاكه بالشكل الذي يراه مناسبا ولم تقتصر السلطة القضائية في حمايتها على جانب واحد بل تعددت لتمثل في القضاء المدني والقضاء الجزائي والقضاء الإداري نظرا لأهميتها في تحقيق استقرار المعاملات العقارية وللحماية الإدارية نصيب مهم في حماية أملاك الغير من التعدي حيث سنتطرق الى تعريف الحماية الإدارية في الجانب اللغوي والجانب الاصطلاحي.

<sup>1</sup> - <https://ontology.birzeit.edu/term>, 02/06/2022 , 11:52

<sup>2</sup> -صنوبر أحمد رضا-الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري-رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة أبي بلقايد تلمسان الموسم الجامعي 2015-2016

<sup>3</sup> -حمدي باشا عمر -حماية الملكية العقارية الخاصة-دار هومو-ط2017 الجزائر، ص83

أولاً: تعريف مفهوم الحماية الإدارية لغة:

أحمي (الفاعل) أحمي ويحمي. أحم، إحماء، فهو محم والمفعول محمي.

ويقال أحمى الشيء أو قداه أو سخنه سخونة شديدة.

أحمى المكان: جعله أو حده حمى لا يقرب.

■ **الإدارة:** هي وظيفة تحقيق الأهداف عن طريق الآخرين ومنه الإدارة المحلية وهي خاصة بإقليم أو منطقة من المناطق على خلاف الإدارة المركزية التي تتركز في منطقة من المناطق على خلاف الإدارة المركزية التي تتركز في منطقة من المناطق والدار ويقال ما في الدار ديور أي لا يوجد أحد والدار محل بصمة البناء وهي كلمة مؤنثة وجمعها دور -ديار- ودياره- وأدوار- ودورات- وديران ويقال دار الحرب بلد العدو- ودار القرار الأخرى ودار السلام اللجنة<sup>1</sup>.

والإدارة (اسم) ويقال الإدارة المطلقة وهي منهج في الإدارة يتخذ فيه المديرون أو الرؤساء قراراتهم بأقل اشتراك مع الموظفين التابعين لهم.

ثانياً: المفهوم الاصطلاحي للحماية الإدارية للعقار

الحماية الإدارية هي الإجراءات والقرارات التي يتخذها الإدارة والسلطات المختصة لحفظ المال العام من أي اعتداء قد يتعرض له والتصدي لأي خطر يهدد استمرار وظيفته أو ملكيته التي جهز من أجلها<sup>2</sup>.

يعتبر العقار العصب الرئيسي في جميع النواحي وخاصة الاقتصادي وباعتبار الدولة الحامية لكل أنواع الأملاك العقارية بما في ذلك العقار المملوك للغير حيث أحاطته بكافة صور الحماية ولا سيما الحماية الإدارية حيث تعتبر خط الحماية الأول فهي تأتي في مقدمة الخطوط الدفاعية<sup>3</sup> والمقررة لحماية الأملاك العقارية الخاصة وهو ما يعرف بالحماية القبلية أو ذات الطابع الوقائي حيث يأتي بعدها مباشرة

<sup>1</sup> - <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>, 02/06/2022, 11 :58.

<sup>2</sup> - الحماية الإدارية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري (مقالة)، بولقواس سناء (asjp) algerscientific journal platforme  
<sup>3</sup> - الحماية الإدارية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشور بواسطة بن قويدر الطاهر، منشور 2018 serch.mandumog.com-record

وخاصة بعد وقوع الاعتداء تدخل القضاء من أجل حماية العقار الخاص سواء ضمن قانون التوجيه العقاري أو القانون التهيئة والتعمير حيث يحتل موضوع الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة أهمية بارزة تظهر في جوانب مختلفة منها العملي والعلمي.

■ الجانب العملي للحماية الإدارية للعقار ولعل أبرزها سن قوانين تخصص أحكاما تفصيلية لهذه الحماية الإدارية.

حيث يبرز هذا في محاولة الإدارة خلف التوازن بين تحقيق الصالح العام الذي يتطلب حصول الإدارة على ما يلزمها من عقارات سواء عن طريق التراضي مع الافراد أو بالطريقة الودية أو بالطرق الجبرية حيث تكون بالاستيلاء وذلك لأجل اعتبارات اقتصادية وسياسية.<sup>1</sup> ومن الجانب الأخر وهو الصالح الخاص التمتع بحق الملكية بصفته حق مطلق وبعبارته حقا دستوريا ومدنيا لا يجوز المساس به ومن حق الأفراد ممارسة جميع التصرفات التي أقرها القانون للمالك وكذا الأعمال الواردة على ملكيتهم بكل حرية.

■ الجانب العلمي للحماية الإدارية للعقار: حيث يسعى المشرع الجزائري الى منح الادارة المزيد من الإمكانيات حتى تستطيع وضع يدها على العقارات أو الاستيلاء عليها ولو مؤقتا إذا كانت حاجة هذه الأخيرة مؤقتة ومنه يمكنها تأمين بعض العقارات وذلك لأجل اعتبارات اقتصادية وسياسية.

ومنه الى أي مدى نجحت الإدارة في تحقيق الحماية اللازمة للعقارات الغير؟ ومنه يمكن إظهار الملكية العقارية المشمولة بالحماية من قبل الإدارة والتي تتمثل في العقار الفلاحي والعقار الحضري.

<sup>1</sup>-إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، تخصص ق. إدارية بجامعة محمد خيصر بسكرة -2012-2013

حيث تتمثل حماية العقار الفلاحي في المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي وإلزامية استغلال الأراضي في الفلاحة ولا يمكن تحويلها إلا بموجب قانون المادة 36 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

وكذا العقار الفلاحي الحضري من خلال فرض أدوات خاصة بالتعمير من رخص وشهادات إدارية عند قيام الأفراد بأعمال تغير ملكيتهم العقارية حسب ما جاء به القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه<sup>2</sup>.

وكذلك أهمية الآليات والإجراءات الإدارية في سبيل حماية ملكيتهم من خلال طبيعة السند المستظهر به من قبل الملاك سواء كان بسند رسمي أو بدون سند<sup>3</sup> وفي الختم ونظرا للتوسع العمراني بطريقة فوضوية لعملية البناء مما ألزم تدخل الإدارة لوضع أدوات وإجراءات قبلية تحفظ بها التخطيط المستقبلي لهذا الأراضي وفقا لقواعد دقيقة تجعل التوازن بين الجانب الجمالي الحضري والحفاظ على ملكية العقارية للأفراد<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري. الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل و يتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 1995/11/25

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطبقة ورخصة اهدم وتسليم ذلك

<sup>3</sup> - إيمان مرابطي، الحماية الإدارية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر في القانون الإداري

- جامعة محمد خيضر - بسكرة 2012-2013

<sup>4</sup> - حسينة غواص، الآليات القانونية لتسير العمران، مذكرة شهادة ماجستير - جامعة منتوري - قسنطينة الموسم الجامعي 2011-2012

## المبحث الثاني

## الإجراءات القضائية لحماية أملاك الغير من التعدي

أم الملكية العقارية وما تخوله من سلطة مباشرة لصاحبها حيث وبموجبها يشغل العقار ضمن الحدود التي أقرها القانون والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري "أن الملكية هي حق التصرف في الأشياء شرط أن يستعمله استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>1</sup>.

إلا أن هذه الملكية أو الحيازة هذه الملكية العقارية قد تتعرض الى الاعتداء من قبل الغير حيث يستوجب حماية من نوع خاص لأن هذا الاعتداء يهدد النظام العام واستقرار المجتمع وبعبارة أصح يهدد المصلحة العامة للمجتمع فأوجب المشرع لها حماية جزائية والذي يستوجب الحديث معه عن دور القضاء الجزائي في حماية الملكية العقارية ودور القاضي في الإدانة أو تبرئة المعتدي.

وجانب حماية أخرى من معندي من نوع خاص وهو سلطة الإدارة في نزع أملاك الغير خاصة من أجل المنفعة العامة وما يوفره القضاء الإداري من حماية على هذا النوع من الاعتداءات التي تقوم على تعارض بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة<sup>2</sup> وما يثيره من مخاوف ملاك العقارات من مفاجأهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغم عنهم<sup>3</sup>.

وعليه نهدف من خلال هذا المبحث الى دراسة الإجراءات المتبعة من قبل القاضي الجزائي والإداري في دحض هذه الاعتداءات الواقعة على أملاك الغير الخاصة من خلال مطلبين:

- المطلب الأول الإجراءات الجزائية لحماية أملاك الغير من التعدي.
- المطلب الثاني الإجراءات القضائية لحماية أملاك الغير من التعدي.

<sup>1</sup> -أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون جريدة رسمية عدد 78 صادرة بتاريخ 30/09/1975 معدل ومتمم.

<sup>2</sup> -د. مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هوم، الجزائر 2019 ص244

<sup>3</sup> -عبد المجيد بن يحيى بن سيف راشيدي، ورقة عمل منشور حول، المنفعة العامة في قرارات نزع الملكية ولاستملاك مقدم الى المؤتمر الثالث لرؤساء، حكام الإدارية المنعقدة في العاصمة اللبنانية بيروت، خلال فترة 07/09/ أكتوبر 2013، ص03

## المطلب الأول:

## الإجراءات الجزائية لحماية أملاك الغير من التعدي

انطلاقاً من الأهمية التي يتميز بها العقار بصفة عامة والأملاك العقارية المملوكة للغير بصفة خاصة نجد أن الشارع الجزائري قد أمنه بنوع من الحماية خاص متمثل في الجزائي وبما أن مصطلح الجزائي هو ما يميز المطلب سنقوم بدراسة ما أقره المشرع في قانون العقوبات<sup>1</sup> لدفع الاعتداءات الواقعة على ملكية العقارية حماية للنظام العام للدولة ومنعها للأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم وسط نظام الدولة وقوانينها على إقليمها<sup>2</sup>.

والذي يهمنا هو العقارات الخاصة أي أملاك الغير والذي يقصد به كل عقار يملكه الفرد الواحد أو عدة أفراد حسب نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري وما بعدها قد تكون إما ملكية تامة مجزأة مشتركة أو مشاعة بموجب سند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية وأن يكون مملوكاً أو حيازته تكون بالطرق المشروعة ومن هذا أثير اشكال حول الحماية المقررة للعقارات الخاصة حيث نجد المشرع الجزائري حصر التعدي على الملكية العقارية الخاصة في مادة واحدة 386 من قانون العقوبات حيث وأنه بالرجوع الى النص باللغة العربية جاءت عبارة "انتزاع الملكية" في حين جاء المصطلح في النص الفرنسي "déposséder" والذي يعني منع الحيازة<sup>3</sup>.

ومن هذا سنتطرق الى إجراءات رفع الدعوى الجزائية لحماية العقار (الفرع الأول) وإجراءات شهر الدعوى الجزائية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>-بيع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون خاص جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص03

<sup>2</sup>- الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 08-06-1966 يتضمن قانون العقوبات ج. ر عدد 49 صادرة بتاريخ 11-06-1966 معدل ومتمم

<sup>3</sup>- تنص المادة 386 في النص العربي من قانون العقوبات في فقرتها الأولى على أنه يعاقب بالحسب من سنة الى 5 سنوات وبغرامة من 20.000 الى 100.000 دج كل من انتزع عقار مملوكاً للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس... أما في النص الفرنسي Est puni d'un emprisonnement d'un an a cinq ans et d'une amende de 20. 000 a 100. 000da quiconque. Par surprise au fraude. Dépossède autrui d'un bien immeuble ... »

### الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى الجزائية لحماية ملك الغير من التعدي

لا يلجأ الشخص المعتدي على ملكيته العقارية الى القضاء الجزائري إلا في حالة المساس الخطير الذي من شأنه تهديد الأمن العام والنظام العام ومنه فإن حماية الملكية العقارية عن طريق التشريع الجزائري يعد إجراء استثنائيا خارجا عن القواعد العامة لأن المساس بحق الملكية ينحول لصاحبه الحقيقي اللجوء الى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إذا اقتضى الحال ذلك.<sup>1</sup>

حيث جاء الأمر رقم 156-166 المؤرخ في 1966/06/08 المعد والمتمم المتضمن قانون العقوبات العديد من النصوص التي تنص على هذه الحماية منها المادة 295 الخاصة بجنحة اقتحام منزل<sup>2</sup> والمادتين 406 و407 المتعلقة بجنحة التخريب العمدي للعقارات<sup>3</sup> والمادة 455 إتلاف وتخزين الطرق العمومية<sup>4</sup> والمادة 5/441 مكرر إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات..<sup>5</sup>

الى جانب بعض القوانين الأخرى مثل القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادته 77<sup>6</sup> والقانون رقم 10/91 المعدل والمتمم المتعلق بقانون الاوقاف والمرسوم التشريعي رقم 09/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر-حماية الملكية الخاصة-طبعة جديدة في ضوء أحر التعديلات أحداث الأحكام-دار هوم، الجزائر 2017ص 95  
<sup>2</sup> - المادة 295 عقوبات المعدلة بالقانون رقم 82-04 المؤرخ في 13-02-1982 (ج. ر. 7 ص323).. كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل موظف يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات والغرامة من 1.000 الى 10.000 دج  
<sup>3</sup> - المادة 406-407 عقوبات وما يليها (مكرر) 406 مكرر "يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين وبغرامة من 500 الى 5000 دج كل من حذب عمدا أجزاء من عقار هو ملك الغير.

<sup>4</sup> - المادة 455 عقوبات "يعاقب بغرامة من 100 الى 500 دج لا يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر:  
▪ كل من أثلف أو حارب الطرق العمومية -واغتصب جزءا منها ذلك بأية طريقة كانت.  
▪ كل من أخذ حشائش وأتربة أو أحجار من الطرق العمومية دون أن يرخص له بذلك وكل من أخذ تربة أو مواد من الأماكن المملوكة للجماعات ما لم تكن هناك عادات تجيز ذلك.

<sup>5</sup> - المادة 441 مكرر يعاقب بغرامة من 100 دج الى 1.000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر... الفقرة الخمسة كل من أرقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلقي الحوادث.

<sup>6</sup> - المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير معدلة بالمادة 105 من قانون المالية 11. 17



حيث كان هدف المشرع الجزائري من كل هذه النصوص وهو حماية الملكية العقارية للغير من اي تعدي أو تخريب حيث أقر عقوبات ردعية لكل من يخالف النصوص العقابية وهذا ما يمثل الحاجز الذي يحمي الملكية العقارية الخاصة من تعدي الغير ونظر الطبيعية المصلحة المحمية جنائيا إلا وهي الملكية العقارية سنناقش في هذا الفرع نص المادة 386 من قانون العقوبات كونها ركزت على حماية الملكية وأبرزت أهم العناصر في هذه الجريمة الموجهة ضد العقار.

ودون إهمال العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية من أركان عامة وخاصة من ركن مادي وركن معنوي والركن الشرعي ومنه على طرح الإشكالية الآتية كيف أحاط المشروع الجزائري الملكية العقارية بالحماية من خلال نص المادة 386 من قانون العقوبات.

وما هي الإجراءات المتبعة في مثل هذه الاعتداءات؟

1- الإجراءات (المتابعة) لكل فعل معاقب عليه في قانون العقوبات قواعد إجرائية تأتي على التوالي قبل المحاكمة<sup>1</sup>.

1-1- تحريك الدعوى العمومية: النيابة العامة بصفتها ممثلة للمجتمع لها وحدها أن تباشر الدعوى العمومية، فالمجتمع إنما يستهدف بها المحافظة على كيانه وبقائه<sup>2</sup> و الدعوى العمومية، تنشأ ولم تحرك من قبل النيابة العامة فذلك راجع لنوع الجريمة حيث توجد قيود تمنعها من تحريكها.

والمخصوص بالبحث هو الجرائم العقارية أو الماسة بالأموال العقارية للغير حيث على الشخص المتضرر تقديم شكوى أمام الجهات القضائية ويجب أن تكون هذه الشكوى مقبولة شكلا وموضوعا.

وبما أن اللجوء الى القضاء الجزائري في الاعتداءات الواقعة على العقار استثنائية فإنه وجب على الشخص صاحب العقار المعتدي عليه أن يقاضي المعتدي في الجانب المدني من أجل استفتاء حقوقه وإذا

<sup>1</sup> المادة 386 القانون رقم 82-04 المؤرخ في (13/02/1982) يعاقب بالحبس من سنة الى خمسة سنوات والغرامة من 2000 الى 20000 دج كل منتزع عقارا مملوكا الغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس وإذا كان الانتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو طريقة التسلق أو كسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهرة أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين الى 10 سنوات والغرامة من 10.000 دج الى 30.000 دج

<sup>2</sup> محمد زكري أبو عامر الإجراءات الجنائية منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2010 ص 285

تعذر عليه في الجانب المدني أخذ حقوقه له الحق أن يتجه الى القضاء الجزائي بعد أن يقدم ما يثبت انه قام بكل الإجراءات القضائية المدنية وأن المعتدي أعاد شغل العقار بعد طرده منه حيث ترفق الشكوى التي يقدمها بنسخة من الحكم المدني ومحضر إثبات تبليغ لإخلاء ومحضر التزليل في العقار أو تسليم المفاتيح ومحضر لإثبات المعاودة شغل العقار من جديد وعليه تحرك النيابة العامة الدعوى العمومية من أجل وضع حد للاعتداءات التي يقوم بها الأفراد على عقارات مملوكة لغيرهم ومعاقبتهم حسب ما أقره قانون العقوبات.

## 1-2- دور النيابة في حماية الملكية العقارية من التعدي:

إن النيابة العامة في مثل هذه الاعتداءات الواقعة على العقارات المملوكة للغير يقتصر دورها على المتابعة الجزئية أو صرف الأطراف دعواهم أمام القضاء المدني<sup>1</sup> ومنه يمكن القول أن تدخل النيابة في مثل هذه الجرائم محدود حسب التلبس الوارد في نص المادة 386 عقوبات في مفهوم الجلسة والتدليس من أجل انتزاع العقار حتى تدخله النيابة العامة في إطار التجريم.

وهذا ما ظهر في اجتهادات المحكمة العليا حيث الزمت تكرار الاعتداء على العقار بعد طرد المعتدي بموجب حكم مبلغ ومنفذ عليه القرار رقم 42266 بتاريخ 1984/12/02<sup>2</sup> "تتحقق الجريمة في حالة العثور على المتهم في الأماكن بعد ما ثبت أنه صدر ضده حكم ونفذ عليه وحدد محضر يضمن طرده من الأماكن وأن هذه الأماكن خرجت من يده وأصبحت ملكا للغير<sup>3</sup> ومنه فقد نقول أن النيابة العامة دورها مقيد في مجال المنازعات العقارية حيث أنه إذا لم يصبح فعل الاعتداء يحمل وصف جزائي أصبح الفعل الاعتداء واقعة مدنية يختص فيها القضاء المدني وتصدر النيابة العامة بحفظ أوراق الدعوى

<sup>1</sup> - بيع إمام، حماية الملكية العقارية الخاصة، المدنية والجنائية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2005-2004، ص 170

<sup>2</sup> - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، الإثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي، دار الهدى للطباعة، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 66

<sup>3</sup> جنائي 1984/12/2، ملف 42266، المجلة القضائية 1989 العدد 3، ص 292

لعدم ثبوت الوصف الجزائي لفعل لاعتداء أو عدم كفاية الأدلة لانعدام جديتها والأمر هنا غير قابل لطرق الطعن<sup>1</sup>

3-1- وقبل بدأ النيابة العامة مباشرة الدعوى العمومية المنصبة على الاعتداء الواقع على العقار المملوك للغير وجب عليها التحقق من الأتي:

- صدور حكم قضائي (مدني) ناطق بالطرد من العقار.
- أن يكون المعتدي قد بلغ من قبل عون مؤهل لذلك.
- أن يكون قد عاود شغل العقار بعد طرده والتنفيذ عليه.

أ. **صدور حكم قضائي مدني ناطق بالطرد من العقار:** وهو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منصبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهي الخصومة وأن يضع حدا للتراع<sup>2</sup> ومنه أن القاضي المدني هو المختص بالفصل في نزعات الملكية العقارية الخاصة من حيث يكون منطوق بحكم يقضي بالطرد النهائي سواء استعجاليا أو في محاكمة عادية بعد إعطاء الحق لصاحبه وطرد المعتدي وبعد نفاذ كل طرق الطعن العادية والغير العادية وحائزة حجية الشيء المقضي فيه.

ب. أن يكون المعتدي قد بلغ من قبل عون مؤهل لذلك: أن صدور الحكم في حق طرف معين في التراع لا يعني نفاذه إلا بعد أن يبلغ وينفذ هذا الحكم من قبل عون مؤهل وبالوسائل الودية قبل اللجوء الى القوة العمومية في تنفيذ الغير الودي أو الجبري وتعتمد جنحة التعدي على الملكية العقارية لقيامها على تنفيذ الحكم القاضي بالطرد.

ت. ان يعاود المعتدي شغل العقار من جديد بعد طرده والتنفيذ عليه: وهذا مظهر في مضمون نص المادة 386 عقوبات وهو عنصر الخلسة والتدليس وهنا جاز للمتضرر من الاعتداء اللجوء لرفع دعوى جزائية ضد المعتدي على ملكيته العقارية مع رفع الدعوى بمنطوق الحكم المدني القاضي بطرد المعتدي العقار محل المنازعة.

<sup>1</sup>-اسحاق ابراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ط3 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

1983ص122

<sup>2</sup>-يحي بكوش، ألاحكم القضائية صياغتها الفنية. ط1984، المؤسسة الوطنية للكتاب، ص9

## الفرع الثاني: إجراءات شهر الدعوى الجزائية.

إن لإقرار حماية من نوع خاص الا وهي الحماية الجزائية دليل على أهمية الملكية العقارية بوجه عام والملكية العقارية الخاصة بوجه أخص وذلك كما أوردنا سابقا من أجل المحافظة على النظام العام واستقرار المجتمع وأمنه امام حماية جزائية إلا بعد استفتاء كل الطرق القانونية الأخرى والتي تكون بالطرق الودية قبل الشروع في إجراءات الدعوى الجزائية والتي يكون الهدف الأساسي منها: إرجاع العقار لصاحبه وتمكينه والحكم بإرجاع الحال الى ما كان عليه قبل جريمة التعدي وطرده المعتصب من العقار المعار إضافة الى حبسه وتغريمه<sup>1</sup>.

والذي يهمنا هو إجراءات شهر الدعوى الجزائية والذي سنتناوله في هذا الفرع حيث أن هذه الإجراءات أوجب المشرع الجزائري شهر عريضة الدعوى الخاصة بها بالسجل العقاري بعد قيدها بأمانة ضبط المحكمة وذلك وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 79-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري لكن عملية شهر هذه الدعوى البعض من يؤيد شهر الدعوى كإجراء إجباري والبعض يعتبرها إجراء اختياري<sup>2</sup>.

قبل الخوض في إجراءات شهر الدعوى العقارية في جانبها الجزئي يمكن التعرض الى تعريف الدعاوي القضائية والتي تعتبر حق مكفول دستوريا حيث يمكن تعريفها على أنها سلطة حولها القانون لصحاب الحق في اللجوء الى القضاء لحماية حقه<sup>3</sup>.

كما عرفتھا الدكتوراه الشرفاوي بأنها كل وسيلة يضعها القانون تحت تصرف الأشخاص لإصلاح وضع من الأوضاع بمساعدة السلطة العامة فهو نظام المطالبة نظمه القانون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بوعلام العربي بن علي، دوار المحكمة الجزائية في حماية الحيابة العقارية ضد جريمة اتعدي في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، مقال منشور، مجلة جبل الدراسات المقارنة العدد 26-09-2019، ص9

<sup>2</sup> - سراتي العياشي، سعودي باديس، شهد عريضة افتتاح الدعوى العقارية في التشريع الجزائري-مقال منشور، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية تاريخ النشر 8-1-2020، ص2101-2075

<sup>3</sup> - فريجة حسين، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2018 ص73

<sup>4</sup> - سراتي العياشي، د. سعودي باديس، نفس المرجع، ص 5 المجلد 4 العدد 2 سنة 2019

وتعرف أيضا بأنها مجموعة الإجراءات المتعلقة بخصومة قضائية منصبه على موضوع فنقول  
منازعة مدنية -منازعة تجارية -منازعة عقارية-منازعة إدارية<sup>1</sup> ومن هذا فإن المشرع الجزائري فرض  
قيودا على الدعاوى العقارية فأوجب شهرها حيث سنتناول أهمية شهر الدعاوى العقارية لما لها من فائدة  
في حفظ حقوق المدعي وتنبيه الغير بأن العقار محل نزاع.

تنص المادة 17 فقرة 3 قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد يجب إشهار عريضة رفع  
الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقدمها في أول  
جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار<sup>2</sup>.

الذي يهمنها هو الدعوى الجزائية إلا أن نص المادة تشمل جميع الدعاوى المتعلقة بالعقار حيث  
أوضحت الشرط أساسي ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية لأن الدعاوى العقارية الغير مشهرة  
مرفوضة أمام القضاء لعدم اكتمال الشكل المحدد قانونا وهذا ما نصت عليه المادة 14 فقره 1 من الأمر  
75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على ضرورة شهر كل ما يتعلق بالوضعية القانونية لعقار محدد  
والمسجل في مجموعة البطاقات العقارية<sup>3</sup> حيث قرر المشرع الجزائري الزامية شهر الدعوى العقارية بالمادة  
85 من مرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري ونصها  
كالتالي ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو أبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم  
إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا.

ومن نص المادة يمكن قول أن الدعوى العقارية لا تسمع من قبل الجهات القضائية إذا لم تكن  
منصبة على حقوق عينه عقاريه مشهرة وطالما أن الحق العيني الذي تدور حول الخصومة القضائية غير  
مشهر فلا يمكن إخضاعها للإشهار بالمحافظة العقارية وهذا ما يعمل به المشرع الفرنسي بموجب المادة 30

<sup>1</sup> - فريجة حسين، نفس المرجع، ص 115

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية (جريدة رسمية 21 مؤرخة في 23-04-2008).

<sup>3</sup> - الأمر 75- 74 المؤرخ في 08 ذو القعدة 1395ه الموافق لـ: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري.

من مرسوم المؤرخ في 4 جانفي 1955 حيث قرر بان الدعوى الغير مشهره بمحافضة الرهون تقع تحت طائلة عدم القبول من جهة القضائية المرفوع إليها النزاع<sup>1</sup>.

إذا تعتبر النيابة العامة جزء من المنظومة القضائية حيث تتولى السلطة لتحقيق وفرض الرسوم بالإضافة الى احالة المتهم الى المحكمة المختصة إذا ثبت تورطه في الجريمة ومنه الجرائم الواقعة على العقار.  
أولاً: إجراءات رفع الدعاوي:

حيث انه إذا كانت الإجراءات رفع الدعاوي صحيحة ومستوفيه للشروط التي حددها القانون لم يبقى للمدعي سوى مباشره إجراءات التعاقب.

تحرير عريضة افتتاح الدعوة باللغة العربية ومدونه عليها معلومات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمام الدعوى.
  - اسم ولقب المدعي أو المدعون أو الممثلون القانونيون (مواطنهم)
  - اسم ولقب المدعي عليه وموطنه. تسميه الشخص المعنوي مقره الاجتماعي ممثله القانوني.
  - عرض موجز للوقائع وطلبات.
  - الإشارة الى المستندات والوثائق المرفقة مع العريضة والداعمة لموضوع الدعوى<sup>2</sup>.
  - توقيع الدعاوي من قبل المدعي أو محامي ويكون لها تاريخ محدد.
- بالإضافة الى التعيين العقار أو الحقوق العقارية المتنازع فيها تعيينا دقيقا وذكر أصل سابق لسند الملكية المشهر بالإضافة الى مراجع المسح إذا كان العقار قد خضع الى عمليه مسح العام للأراضي<sup>3</sup>.
- 1- كما يجب أن تحوي إلى جهة الناظرة في الدعوى (محكمه عاديه) مع عرض موجز للوقائع.
- 2- قيد العريضة أمام أمين الضبط المحكمة المختصة في الميعاد القانوني أين اصبحت مقامة في ميعادها القانوني متى كان لرافعها آجال محددة<sup>4</sup> أي تسجيلها في سجل قيد الدعوى.

<sup>1</sup> - ماجد خلاوي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعه 3، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 42

<sup>2</sup> - المادة 15 من قانون رقم 09 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابقة ذكر

<sup>3</sup> - كتره محمد الشهر الدعوى القضائية نفس المرجع 7. 2015 صفحہ 53

<sup>4</sup> - يعقوبي عبد الرزاق الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا دار هومه الجزائر

3- دفع الرسوم القضائية وهي الأموال التي تدخل الى الخزينة الدولة مقابل الخدمات المرفقة التي تقدمها المحاكم للمواطنين

4- إعلان العريضة وهي إعلام للمدعي عليه بوجود قضية مرفوعة ضده عن طريق محضر قضائي وذلك احتراماً لحق المدعي عليه المكفول قانونياً في الدفاع عن نفسه مع العلم أن العريضة افتتاح الدعوى يتم بناء على تدخل المدعي أو محاميه على أن تبلغ قبل 20 يوماً على الأقل من تاريخ الجلسة وتمديدتها الى 3 أشهر إذا كان المدعي عليه مقيم في الخارج.<sup>1</sup>

5- شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وجعل تخلفها رفض لدعوى شكلاً أين يجب على المدعي تقديم عريضة مشهورة عند أول جلسة ينادي فيها أو على الأقل تقديم ما يثبت أنه أودعها بالمحافظة العقارية قصد إشهارها.<sup>2</sup>

ويثبت إشهار عريضة افتتاح الدعوى إما بواسطة إشهار من المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو بواسطة تأشيرة الإشهار والتي توضع أسفل العريضة أو على ظهرها.<sup>3</sup>

### ثانياً: إجراءات إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية:

توجد عدة إجراءات تسبق إجراءات أو عمليات ايداع عريضة افتتاح الدعوى للمحافظة العقارية.

#### 1. الإجراءات الأولى:

إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية للإشهار توضع نسختين من العريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري بعد أن تقيد أمام الامانة حيث تكون مؤشره بختتم الجمهورية ويمكن إيداعها أيضاً من قبل وكيل المدعي طبقاً للمادة 14 من قانون 08-09 أو مدير المحافظة العقاري طبقاً للنشر المادة رقم

<sup>1</sup>- برباره عبد الرحمن شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون رقم 08 09 المؤرخ في 23 فبراير الطبعة الأولى منشورات بغدادية الجزائر 2009 صفحة 53

<sup>2</sup>- حميش محمد، سلطات القاضي الإداري في الدعاوى الإدارية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2017-2018 ص 27

<sup>3</sup>- زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر من التعديلات وأحداث الأحكام، دار هوم، الجزائر، ص 214

10 من مرسوم التنفيذي رقم 91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المعدل والمتمم المتضمن تنظيم مصالح الخارجية للأموال للدولة والحفظ العقاري<sup>1</sup>.

أ. يتم إيداع عريضة افتتاح الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً الزوماً على نسختين أصليتين التي تمسك النسخة على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار وتعاد النسخة الثانية إلى محررها بعد أن يؤشر عليها المحافظة العقارية المثبتة قبولها بالإشهار 50 ويجب أن تحرر العرائض المودعة قصده الإشهار العقاري وفقاً للنموذج أ، ع رقم 06 المحدد بموجب القرار الوزاري رقم 186 المؤرخ في 5 نوفمبر 2007 المحدد لنماذج المطبوعات التي تحفظ بالمحافظات العقارية الخاصة بالإشهار العقاري.

ب. أن تخضع عملية إلى عريضة افتتاح الدعوى المادة 41 من مرسوم 76-63 أوجب المشرع على المحافظ العقاري أن يمسك سجل خاص يدعى بسجل الإيداع والتحصيل<sup>2</sup>.

حيث يرقم هذا الأخير ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليمياً قبل المباشرة في العمل به<sup>3</sup>، حيث يمنع التشطيب أو الحو أو الكتابة بين الأسطر أو ترك الأوراق بيضاء ويتم تسجيل من طرف المحافظ العقاري فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب الزمني والعددي للوثائق حيث يكون لها تاريخ ورقم الإيداع في هذا السجل.

وفي الوقت الذي توضع فيه العريضة يقوم الشخص الذي قام بتحريرها بدفع الرسوم الإشهار العقاري المقدرة بـ 2000 دينار جزائري ويمنح له وصل مقابل ذلك ويسلم له وصل ثاني نتيجة إيداع العريضة يحوي تاريخ التسجيل وتسجيل الإيداع وتاريخ الإيداع. مراجع العريضة. المودع. ومهنته<sup>4</sup> ومن

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 050129 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2019 المتضمنة إشهار عقاري للدعوى القضائية

<sup>2</sup> - المادة 41 من مرسومه التنفيذي رقم 76-33 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976

<sup>3</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري

<sup>4</sup> - المادة رقم 43 من مرسومه التنفيذي رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري



هذا جاءت جميع العرائض الخاصة بفتح الدعوى المتعلقة بعقار يجب شهرها بالمحافظة العقارية طبقاً للأحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

غير أن المشرع في النص المادة 519 (قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد) حدد مواضيع العرائض الواجب شهرها وهي دعوى فسخ: حيث أوجب شهرها لدى المحافظة العقارية ليعلم بها الغير لأن هذه المنازعات قد تغير بعض المراكز القانونية وحتى يعلمه الغير بوجود منازعات وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بالجهل في حاله فسخ العقد بحسن نيته طالما أن هذه العرضية مشهورة.

- **دعوى الإبطال** حيث أن عمليه الإشهار العقاري في العريضة افتتاح الدعوى الإبطال جاءت لإعلام مالك الجديد بما سيقدم عليه مع تحمله تبعات ذلك.
- **دعوى الإلغاء:** تنصب عموماً على القرارات الإدارية التي يتم الطعن في مشروعيتها حين أوجب المشرع بإشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء من أجل إعلام الغير أن هذا المالك ملكيته مهددة بالإلغاء بوجود دعوى جارية حول الملكية في حد ذاتها.
- **دعوى التعديل:** حيث تنصب هذه الدعوى على تصحيح الأخطاء موجودة في الدفتر العقاري دون طلب إلغاء الدفتر لذلك أوجب المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لأن دفتر العقاري وثيقة سبق وأن أشهرت.
- **دعوى تقضي الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها والحقوق التي قد يتم نقضها مثل عقود القسمة الودية أو هبة أو شهادة توثيقه ونظراً لخطورتها وجب إشهار عرضية افتتاح الدعوى المتعلقة بنقض مثل هذه التصرفات.<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> - بوقره العمريّة، شهر الدعوى القضائية، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعه

محمد بوضياف المسيلة، عدد 7، المجلد 07

<sup>2</sup> - وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 184931 الصادر بتاريخ 27 مارس 2000 عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة على

أن الشهر العرضية افتتاح الدعوى الرامية إلى نسخ أو إلغاء أو نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقاً يعتبر من النظام العام ويسيره القاضي من تلقاء نفسه

## 2. الإجراء الثاني:

فحص المحافظ العقاري لعريضة افتتاح الدعوى العقارية خلال الآجال المحدد قانونيا واللاقي لا يجب ان تتجاوز 15 يوم في التاريخ الإيداع<sup>1</sup> فقد ترفض بموجب المقرر وبسبب معين مع اقتطاع مبلغ 1000 دينار جزائري حيث يعمل المحافظ العقاري من تأكد من المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة من اجل قبولها شكلا ان يكون العقار موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية مع ذكر مساحته موقعه ان يكون العقار لم يتم التصرف فيه ولا يزال في حساب الخصم أو المدخل في الخصام ان يكون موضوع الدعوى يرمي الى الإجراءات المنصوص عليها في مادة 519 الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 85 من مرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري حيث يعمل المحافظ العقاري على تنفيذ إجراء الإشهار مع وضع ختم خاص بالإشهار العقاري على النسخة الأصلية للعريضة مع وضع خاتم الجمهورية والإمضاء عليه حيث بدون ختم المستطيل جميع المعلومات المتعلقة بعملية الإشهار كتاريخ الإيداع رقم الإيداع تريعه الحجم الرقم رسم الإشهار العقاري بالإضافة الى غرامات الرفض أن وجدت أما النسخة الثانية أي نموذج أ.ع رقم 06 فيدون عليها هي الأخرى جميع البيانات الإيداع والترتيب وتحفظ في المعجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم الترتيبي<sup>2</sup>.

## 3. الإجراء الثالث:

مسك العريضة بالتسجيل العقاري حيث تقيد العريضة افتتاح الدعوى على بطاقات العقارية التي تخص العقار المتنازع عليه حيث يذكر فيها تاريخ تسجيل العريضة لدى جهة القضائية المختصة رقم القضية وهوية المدعي وملخص لما تحويه الخصومة ويقوم المحافظ العقاري بنقل جميع تأشيريات المدونة على البطاقة العقارية على الدفتر العقاري حتى يكون مطابقا لها ويقوم المحافظ أيضا بتأشير على الدفتر العقاري في حالة قيام المدعي باي إجراء حسب ما تنص عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المذكور سابقا وفي الأخير ان العملية الإشهار العقاري والتأشير العقاري وشطب من السجل العقاري وإعلام الغير عن طريق الإشهار عرفت الكثير من الغموض غير انه باستحداث المادة رقم 16 مكرر من

<sup>1</sup> - المادة رقم 107، من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمنة تأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم 02316، المؤرخة في 25 فيفري 2019 المتضمنة إشهار العقاري الدعوى القضائية

الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي والتأسيس التسجيل العقاري وذلك بموجب المادة 35 من قانون رقم 18-19 المتضمن قانون المالية لسنة 2019<sup>1</sup> ضبط المشرع هذه الإجراءات من جميع جوانبها ومما عزز ذلك صدور المذكرة التوضيحية عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 02020 الصادر بتاريخ 2019/02/05 وكذا المذكرة الاستدراكية رقم 05129 المؤرخة في 14 ماي 2019.

### المطلب الثاني:

#### الإجراءات القضائية لحماية أملاك الخاصة من التعدي

أحاط المشرع الأملاك العقارية للغير بحماية واسعة ساهمت بشكل كبير في ردع المعتدي أيا كان صفته ومركزه القانوني في المساس بأملاك الغير سواء بالحرمان النهائي منها والذي قد ينتج عن تعسف الإدارة في استعمال حقها المحمي بالمنفعة العامة ومنه فإن هذه الإجراءات التي تتيح الدفاع عن أملاك الغير سواء من التعرض أو الإعتداء والتعدي وسواء نتج هذا الضرر من الإدارة أو من الأفراد فإن الإجراءات القضائية تعتبر بمثابة ضمانات مهمة لحماية أملاك الغير من التعدي وخاصة التعدي الحاصل من قبل سلطة الإدارة.

وعليه فإن السلطة القضائية لها دور مهم في حماية الأملاك العقارية للغير بحيث تحرص على تطبيق مبدأ المساواة بين جميع المتقاضين وعلى إختلاف صفتهم ومراكزهم القانونية وهذا ما كرسه الدستور قبل القانون فأعطى ضمانات لمالك العقار للدفاع عن حقه وأملاكه من تعدي الغير.

أعطى المشرع الجزائري للقاضي دور كبير في حماية الملكية العقارية الخاصة خلال عملية الرقابة على أعمال الإدارة.<sup>2</sup>

فإن المشرع أعطى صلاحيات للإدارة في سبيل تحقيق النفع العام بإنتزاع أملاك الغير فقد فرض أيضا عليها قيود وهذه القيود هي الحماية المرجوة من صاحب العقار أن تطبق من أجل حماية أملاكه

<sup>1</sup> - المادة 35 من ق رقم 18-19 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

<sup>2</sup> - حداد بديعة، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 01 (2021)، ص 90-108، جامعة منتوري قسنطينة، تاريخ النشر، 18.04.2021.

العقارية من تعسف الإدارة في إستعمال حقها؛ كما أتاح لكل مالك تضرر من أعمال الإدارة اللجوء إلى القضاء الإداري والمطالبة بإنصافه<sup>1</sup>.

وهذا ما ندرسه في هذا المطلب الذي نقسمه إلى ثلاث فروع إجراءات متعلقة بالعمل الإداري الغير مشروع (فرع أول) والإجراءات المتعلقة بالعمل المادي المشروع (فرع ثاني) وإجراءات متعلقة بالقرارات الإدارية المدومة (فرع ثالث).

### الفرع الأول: إجراءات متعلقة بالعمل الإداري الغير مشروع

وضع المشرع الجزائري ضمانات فيما يخص حماية أملاك الغير من تعسف الإدارة في إستعمال حقها حيث جعل إجراءات وأحكام من مرحلة التصريح بالمنفعة العمومية إلى نشوء الدعوى من الطرف المضور من نزع ملكيته لصالح النفع العام مما قد يؤدي إلى توقيف تنفيذ الإدارة لما تصبوا إليه.

والدولة على غرار الأفراد لها حق التصرف في الأملاك العقارية سواء العامة أو الخاصة ومن أجل إكتساب هذه الأملاك حيث يكتسبها جبرا عن أصحابها وهي بذلك قيد من قيود التي ترد على حرية الأفراد في التملك وهذا ما تقوم به الدولة من أجل تحقيق النفع العام بترع أملاك تابعة للخواص متبعة في ذلك إجراءات قانونية محددة<sup>2</sup>.

تعد القرارات الإدارية أهم الأدوات التي يستخدمها السلطة الإدارية في التعبير عن إرادتها إبتغاء تحقيق المصلحة العامة إلا أنه يتعين عليها عند إصدار لمثل هذه القرارات أن تلتزم بمبدأ المشروعية، وإلا تعرضت قراراتها للطعن فيها أمام القضاء إلغاء أو تعويضا أو كليهما معا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة.

<sup>2</sup>- طرق إكتساب الدولة الملكية العقارية الخاصة، بورقة سعديّة. <http://dspace.unv-djelfa.dz>. [.8080/xmlui/handle/123456789/2656](https://doi.org/10.8080/xmlui/handle/123456789/2656)

المكان: (URI)، التاريخ: 31. 03. 2021.

<sup>3</sup>- نداء محمد أمين أبو الهوى، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير المشروعة، رسالة ماجستير، قانون عام، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق عام 2010، ص 01.

فعدم مشروعية القرار الإداري هو أساس مسؤولية الإدارة وفي هذا الشأن يقول الأستاذ "Delbez" إن المسؤولية في مجال القرارات الإدارية لا تتولد إلا إذا تحققت أولاً عدم المشروعية فتجاوز السلطة هو الشرط الأساسي لها<sup>1</sup>.

ويكون تعدي الإدارة على الأملاك العقارية للغير من خلال عدة مظاهر منها العمل الإداري الذي يتنافى مع مبادئ مشروعية الصادر من سلطة إدارية أو ما يصدر أيضاً عن الأعمال التي يقوم بها منتسبي الإدارة.

إن البحث عن العمل الإداري الذي يتميز بأنه غير مشروع يقتضي منا البحث عن الأشياء أو العيوب التي تحمله صفة عدم المشروعية من صدور هذا العمل من جهة إدارية غير مختصة أو كانت مختصة لكنها لم تحترم طرق وإجراءات إصداره أو تم إصداره مخالف للقانون سواء في التعسف في تطبيق القانون أو عدم فهم النص القانوني من الأساس ومن هذا سنتطرق لأهم الحالات أو العيوب التي قد يوصف بها العمل الإداري الغير المشروع.

### 1- عيوب القرارات الإدارية الغير المشروعة.

أ. **عدم الإختصاص:** لكل إدارة مهام توكل لها والأصل أن توزع الصلاحيات حيث ينجم عن مخالفة رجال الإدارة مصدر القرار والقواعد التي يحددها إختصاص هذه الجهة كان هذا القرار يحمل عيب عدم الإختصاص والذي يهمننا في بحثنا الأملاك العقارية للغير فإذا أصدرت جهة إدارية قرار إداري يتعلق بأموال الغير دون أن تكون مختصة نكون أمام صورة من صور الإعتداء.

ب. **عدم احترام الإجراءات الواجب إتباعها في إصدار قرار إداري المنصب على نزع الملكية العقارية للأفراد** لأن حق الملكية وضعت له قوانين خاصة من أجل حمايته مثل القرار الصادر في 08-10-2003 قضي مجلس الدولة في قضية بين "مزيمي فطومة" ضد بلدية أولاد موسى بإبطال إجراءات نزع الملكية بسبب عدم إجراء التحقيق المسبق مع الأمر بإرجاع الأرض المتروعة لصاحبها لأنه لا يوجد تحقيق ولا تبليغ وأن عدم احترام هذه القواعد يعد مشوباً بعيب

<sup>1</sup>-دكتور خليل محسن، القضاء الإداري اللبناني، دار النهضة العربية، سنة 1982، ص 594.

مخالفة القانون فيبقى إذن التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقاً للقانون وبالتالي يعتبر كأن لم يكن وكذا الإجراءات التابعة له<sup>1</sup>.

ت. مخالفة القانون: عندما يخالف القرار القواعد الدستورية أو التشريعية أو التنظيمية حين تقوم الإدارة بعمل يمنعه القانون.

ث. قد يكون القرار غير مشروع لعيب فيه.

ج. أن تنحرف الإدارة في استعمال سلطتها وذلك من اجل تحقيق غاية غير مشروعة من أجل منعها بمحاكمة لأشخاص آخرين كالمسؤولين مثلاً أو لغاية الإنتقام والإضرار بالغير.

## 2- الإجراءات:

ينجم عن قيام الإدارة بالأعمال الغير مشروعة عدة دعاوى يرفعها الشخص المضرور من أجل إستيفاء حقوقه التي هي محمية بالدستور حيث نصت المادة 168 ينظر القضاء في الطعون في قرارات السلطات الإدارية<sup>2</sup>.

حيث تمثل هذه الدعاوى الوسيلة القانونية من أجل إلغاء هذه الأعمال الغير المشروعة وكذا حق المتضرر من تعويض عادل عن ما لحق أملاكه العقارية من التعدي. وللخوض في دعوى من أجل حماية الأملاك العقارية الخاصة يمر المتقاضى بإجراءات في دعوى الإلغاء خاصة الأعمال والقرارات الإدارية الغير مشروعة.

حيث جاء في القانون 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية<sup>3</sup> الذي أشار إلى نشأة المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام. ونص المادة 800 من القانون (إ، م، إ) التي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في التراعات الإدارية. كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أن المحاكم

<sup>1</sup>-التعدي على أملاك الغير، دراسات وأبحاث، 57; 12 universallegalencychopedia الموسوعة القانونية الشاملة.

<sup>2</sup>-المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأول عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر، رقم 82 لـ 2020/12/30.

<sup>3</sup>-القانون رقم 02/98 الصادر في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، جريدة الرسمية رقم 37 الصادرة في 01/06/1998.

الإدارية تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية<sup>1</sup>.

وهذا في جانب الإختصاص النوعي للمحكمة الإدارية خاصة في الطعون الموجهة ضد قرارا التصريح بالمنفعة العمومية. أما الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية هو محدد طبقا للمادتين 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة<sup>2</sup> حيث يؤول الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وهذه هي القاعدة العامة في الإختصاص الإقليمي.

تتميز دعوى الإلغاء بجملة من الخصائص التي تجعلها دعوى مستقلة قائمة بذاتها متميزة عن غيرها من الدعاوى القضائية الأخرى<sup>3</sup>. ولتحريك هذه الدعوى لابد من توافر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية وشروط المدة والمواعيد.

ومن شروط رفعها توافر عيب من العيوب المذكورة سابقا التي تمس القرار الإداري عيب الإنعدام للسبب، وعيب انعدام الإختصاص وعيب المحل الذي يسمى أيضا عيب مخالفة القانون وعيب الإجراءات والشكل أو عيب الانحراف في استعمال السلطة<sup>4</sup>.

أ) **شروط عامة:** وتتمثل في الأهلية والصفة والمصلحة الأهلية وهي تلك القدرة التي يتمتع بها الشخص والتي يمكنه القانون بواسطتها من القيام بالتصرفات القانونية ومنها إمكانية التقاضي من أجل الدفاع عن أملاكه الخاصة.

■ **الصفة:** وهو شرط لصحة إجراءات رفع الدعوى أي أن على الشخص المتروعة أملاكه الخاصة أن يثبت للمحكمة أنه صاحب الحق ويثبت ذلك بكافة الوسائل المتاحة كسندات الملكية أو العقود وغيرها أو أن يثبت بوثيقة مكتوبة.

<sup>1</sup> -المادتين 800-801 من القانون رقم 09/08 الصادر في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في 2008-04-23.

<sup>2</sup> -المادتين 37 و38 من القانون ، رقم 09/08.

<sup>3</sup> -د. عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هاوية، 1999، ص 104.

<sup>4</sup> -محمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية كترع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، علوم تخصص قانون جامعة الجليلي ليايس، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962 الموسم الجامعي 2017-2018، ص 93.

- **المصلحة:** تستند المصلحة في رفع دعوى الإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى حماية حق قانوني ثم التأثير عليه بسبب صدور القرار الإداري غير المشروع المطالب بإلغائه فمناطق المصلحة هو الحق وما الدعوى القضائية إلا جزء لا يتجزأ من الحق<sup>1</sup>.
- ب) **الشروط الشكلية التي تخص دعوى الإلغاء:** وهي أن يرفق القرار المطعون فيه بعريضة افتتاح الدعوى أولاً حيث نص المادة 816 من ق إ مدنية والإدارية على أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون.
- ونص المادة 819 من ق إ م إ " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر.
- **والتمثيل بمحام:** حسب ما جاء في نص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام وتنص المادة 826 من نفس القانون على أنه تمثيل الخصوم بمحام وجوبي تحت طائلة عدم القبول.
- **الشروط الموضوعية وهي العيوب التي تشوب العمل الإداري وتجعله غير مشروع مثل انعدام السبب والانحراف في استعمال السلطة حيث إذا توافرت كلها أو بعضها في العمل الإداري مما يجيز رفع دعوى لإلغائه.**
- **السبب:** أي أنه غير مرتكز على سبب مشروع حيث أن نزع ملك الغير من أجل النفع العام يجب ان يكون وجود تصريح بالمنفعة العمومية<sup>2</sup>.
- **مخالفة القانون:** حيث أن مفهوم العمل الإداري جاء مخالف لقاعدة معينة من قواعد القانون ويكون القرار مخالفا لقواعد ومبادئ القانون سواء بصراحة وبوضوح أو عن طريق الخطأ في تفسيره وتطبيقه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-د. عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

<sup>3</sup>-د. عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 727.



- **عيب عدم الإختصاص:** كإصدار قرار من قبل موظف لا يدخل ضمن صلاحياته أو خارج مجاله الجغرافي المحدد له أو قام به خارج المدة الزمنية التي يمارس فيها صلاحياته أو قام بها غيره من الأشخاص الذين لم يمنحهم القانون هذه الصفة<sup>1</sup>.
  - **عيب الشكل والإجراءات:** وهو عيب عدم قيام الإدارة مصدرة القرار بهذه الشكليات فإذا صدر قرار إداري دون إحترام السلطة التي أصدرته لقواعد الشكل والإجراءات ووجب على القاضي المختص الحكم بإلغائه إن طلب منه ذلك<sup>2</sup>.
  - **عيب الإنحراف في استعمال السلطة:** وعرفه "لافييرير" بأنه استعمال رجل الإدارة سلطاته لتحقيق غرض غير الذي من أجله منح هذه السلطة وعرفه أوبي وزميله دراجو" على أن عيب الانحراف في استعمال السلطة هو عيب يصيب القرار الإداري عندما تستعمل سلطة إدارية مختصة سلطتها من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي من أجله منحت هذه السلطات<sup>3</sup>.
- مواعيد دعوى الإلغاء جاء تحديد ميعاد رفع الدعوى الإدارية في نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الفردي، ومن تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-د. عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 127.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص 129.

<sup>3</sup>-المرجع نفسه، ص 129.

<sup>4</sup>القانون رقم 09/08 الصادر في 2008/02/25، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادر في 2008/04/23.

## الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالعمل المادي المشروع

إن ما يقصد بالعمل المادي المشروع الذي تقوم به الإدارة في انتزاع أملاك الغير الخاصة ناجم عن تعارض بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وعند حدوث هذا الاختلاف تغلب المصلحة العامة.

## 1- الإجراءات المتعلقة بالعمل المادي المشروع

إن نزع الملكية سببا في إثارة مخاوف ملاك العقارات من مفاجأتهم بالإستيلاء على عقارتهم رغما عنهم<sup>1</sup>؛ لكن عملية نزع الملكية تمارس من قبل الإدارة في إطار القانون وإلا عدة من الأعمال الغير مشروعة حيث تقوم بإلزام صاحب الملكية العقارية الخاصة بالتخلي عن ملكيته العقارية التي تكون في حاجة إليها لتحقيق هدف يرتبط بالمصلحة العامة<sup>2</sup>.

و قد ورد في نص المادة 689 من القانون المدني الجزائري تعريف نزع الملكية بأنها " حق الإدارة العامة في نزع جميع الأملاك العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العقارية العينية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"<sup>3</sup>.

كما عرفها المشرع الجزائري في القانون 11/91 في نص المادة 02 كما يلي: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إلى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، زيادة عن ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا، إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتوسعة العمرانية والتخطيط وما يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أعمال كبرى ذات منفعة عامة"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد المجيد بن يحي سيف الراشدي، ورقة عمل منشورة حول " المنفعة العامة في قرارات نزع الملكية والإستيلاك، مقدمة إلى المؤتمر الثالث لرؤساء المحاكم الإدارية المنعقد في العاصمة اللبنانية، بيروت، خلال الفترة 07-09 أكتوبر 2013، ص 03.

<sup>2</sup> Gustonepresier, droit administratif, Dalloz. 1 er edition. 1993, p 50.

<sup>3</sup> المادة 689 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

<sup>4</sup> المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج. ر، ع 21، ص 07.

أما بالنسبة للتشريع الفرنسي فقد رجع بخصوص نزع الأملاك العقارية الخاصة من أجل النفع العام إلى المادة 17<sup>1</sup>، من إعلان حقوق الإنسان الصادر في 26 أوت 1978 والتي تم البناء عليها في المرسوم رقم 581779<sup>2</sup>.

## 2- الإجراءات:

إن القانون الخاص بتزع الملكية 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 تضمن كل الإجراءات التي يجب على الإدارة إتباعها حتى يكون عملها مشروعاً وفي نفس الوقت أشار إلى بعض الحقوق الممنوحة المتروعة ملكيتهم بعد عملية التزع<sup>3</sup>.

وهذا ما يجعلنا نطرح الإشكال الآتي فيما تتمثل الحماية الممنوحة لمن نزع أملاكه العقارية من أجل النفع العام؟

تشكل عملية نزع الملكية العقارية الخاصة مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق الطرف النازع للملكية ومنه المستحقات المتوجبة للطرف المتضرر<sup>4</sup>.

ومن هذا يظهر جلياً أن السلطة الإدارية فيما يخص الأعمال المادية المشروعة والتي تمثلت في نزع الملكية بالطرق الودية مع ملاك العقارات فإن تعذر ذلك لجأت إلى الطرق الجبرية مع ضمانها الحقوق التي يوجبها القانون لصاحب الأملاك العقارية المتروعة لفائدة الصالح العام والتي تكون محمية وبنصوص قانونية تجعل نازع الملكية ملتزماً بالتعويض عن الأعمال المشروعة الضارة التي لحقت ملكيته.

<sup>1</sup>-l'article 17 de la D D H C constitue le fondement de toute règles en matière d'expropriation qui dispose la protéide étant un droit inviable et soucié, nul ne saurait en être prie si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous le condition d'une juste et préalable indemnité, (NICOLLIER PAXAL)histoire du droit: la declaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 aout 1789- FriBourg 1995-p 20 .

<sup>2</sup>-د. مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دراسة في التشريعات المقارنة، دار هومة جوان 2019، ص 249.

<sup>3</sup>-د. قاشي علال، مقال العنوان: حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضماناً للمتروع ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الخامس، العدد الثاني، السنة جوان 2019/شوال 1440هـ، ص 171.

<sup>4</sup>-د. مونة مقلاتي المرجع السابق، ص 288.

وبالرجوع لمختلف الأحكام التي تتعلق بتزع الملكية من أجل النفع العام وخاصة الأملاك الخاصة في القانون الجزائري نجد جملة من الإجراءات الهادفة لتزع الملكية التي تتجلى في القانون 11/90 في مادته الثالثة.

في خمسة مراحل:

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد الأملاك والحقوق العينية المعنية بتزع الملكية.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك المعنية.
- قرار إداري يتزع الملكية.

وحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93 ما يأتي:<sup>1</sup>

تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي.

- تصريحاً يوضح الهدف من العملية.
- مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال.
- تقريراً يبينها للعملية وإطار التمويل.

كل هذا يعد من قبيل الإجراءات القبلية التي تسبق العمل المادي المشروع ومن ما يحمي الغير المضرور من نزع ملكيته منازعتين أساسيتين هما:

**أولاً: منازعة الاسترجاع ومنازعة التعويض**

منازعة الاسترجاع ورد في نص المادة 32 من القانون 11/91 إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزعمة إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المتروع منه أو صاحب الحقوق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>2</sup>- القانون 11/91 مؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ( ج. ر 21 مؤرخة في 8-5-1991 ) متمم بالمادة 65 من القانون رقم 04-21.

ومن هذا النص القانوني يظهر أنه يجوز تقديم طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة ويتعين على القاضي تقدير مدى فعالية انطلاق الأشغال، وفي حالة عدم الانطلاق في الأشغال، فعلى القاضي أن يصرح وجوبا بإرجاع الأملاك إلى أصحابها<sup>1</sup>.

إلا أن المشرع الجزائري لم ينص على الإجراءات المتبعة لاسترجاع الأملاك المعتدى عليها من قبل الإدارة ولم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة كما لم يحدد حق المطالبة باسترجاع الملكية في أجل أو ميعاد قانوني محدد<sup>2</sup>.

وطبقا لنص المادة 10 من القانون 11/91 فإن الآجال تبقى مفتوحة ابتداء من أول يوم يلي انتهاء المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية والتي لا تفوق أربع (04) سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع العملية واكتسابها صبغة وطنية<sup>3</sup>.

ومن هذا إذا لم ينجز المشروع الذي نزعت لأجله الأملاك الخاصة للغير تقوم الإدارة بتبليغ مالك العقار بإعادة بيع الأملاك المتروعة وتطلب منهم الإفصاح برغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه.

#### ثانيا: منازعة التعويض عن نزع أملاك الغير.

إن نزع الملكية الناتج عن أعمال الإدارة المشروعة يقتضي إلزاما للنازع تعويض المتروعة ملكيته مراعاة قاعدة ما فات المتضرر من كسب وما لحقه من ضرر<sup>4</sup>.

إن المشرع الجزائري يقر أنه بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ هذا القرار إلى الشخص المترووع ملكيته مع وضع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية حيث على المترووع ملكيته ان يعطي رأيه في مبلغ التعويض في آجال 15 يوما وفي حالة عدم

<sup>1</sup> - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد الرابع، العدد الثاني، 1994، ص 21.

<sup>2</sup> - د. مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة، في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص 289.

<sup>3</sup> - المادة 10 من القانون 11/91 المشار إليه سابقا.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر، سنة 2004، ص 114.

قبوله للمبلغ له أن ينازع القرار المتضمن هذا المبلغ، الذي يؤسس غالباً على أن الإدارة لم تراعى قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض<sup>1</sup>.

وقد ينشأ تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض مع وضع يدها على الأملاك المتروعة عن أصحابها يشكل أضراراً بصاحب العقار المتزوع لأن الغاية من التعويض دفعها في أوانها وتمكين أصحابها من توظيف واستغلال أموالهم في أوقاتها وبالقيمة الفعلية للملك المتزوع<sup>2</sup>.

وهذا ما أشارت إليه المادة 37 من القانون 08/13 في نصها: " لا يتم الاستحواذ على ملكية الأموال المتروعة، إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر، والموافق للقيمة الحقيقية للأموال المعنية بما فيها مساحة الإرتفاق، ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعه لدى الخزينة العمومية لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية<sup>3</sup>."

### الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة بالقرارات الإدارية المعدومة

القرار الإداري المعدوم أو الغير الموجود هو القرار المشوب بعيب يصل إلى درجة الجسامة بحيث يجرد من صفته كقرار إداري ويجعل منه عمل مادي ويعتبر قراراً منعدم الوجود بأثر رجعي بحيث يعتبر كأن لم يكن<sup>4</sup>.

وانعدام القرار الإداري هو كل قرار يكون فيه للعيب درجة جسيمة صارخة (واضحة) حيث يفقده صفته الإدارية أي العيب يفقد القرار صفته الإدارية<sup>5</sup>.

فوجد الفقيه الفرنسي " لافير " والذي وضع حجر الأساس لنظرية القرارات المنعدمة بحيث أتى بمعيار اغتصاب السلطة الذي حدد حالتين لاعتبار القرار منعدماً.

<sup>1</sup> - إدريس بوزاد، دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان مسيرة، العدد 01. 2018، ص 151.

<sup>2</sup> - عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة العدد 08-2006، ص 156.

<sup>3</sup> - المادة 37 من القانون رقم 08/13، المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج. ر. ع 68، 2013.

<sup>4</sup> - محي الدين القاسي، مبادئ القانون الإداري العام، طبعة 1999، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 1985، ص 85.

<sup>5</sup> - جمال العفيفي، المحامي بالنقض والإدارية العليا بالإسماعيلية 17 يونيو 2018، الساعة 5: 39.

- **الحالة الأولى:** صدور القرار من فرد عادي أجنبي عن الإدارة لكن هذه الحالة يصعب تصورها في الواقع.
  - **الحالة الثانية:** اغتصاب السلطة الإدارية لاختصاصات بسلطات أخرى مثل: إصدار لائحة وهنا نكون أمام اغتصاب الإدارة لعمل من أعمال السلطة التشريعية.
  - **النوع الثالث:** يعتبر القرار معدوماً في حالة عدم الوجود المادي له حيث يتحقق في صورتين.
    - توهم الإدارة وجود قرار لم يوجد بعد كأن ينسب القرار خطأً للسلطة الإدارية.
    - حالة صدور قرار إداري ثم يصدر قرار يسحبه ويلغيه من الجهة الإدارية فإن القرار يصبح معدوماً، وبالتصريح بالانعدام من قبل القاضي لا يمكن ترتيب أي آثار قانونية عليه.
- ويقول القضاء أن الغصب يتزل بالقرار إلى مرتبة الفعل المادي والدعوى هنا لا ترمي إلى إلغاء قرار وإنما إلى تقرير انعدامه<sup>1</sup>.
- والقضاء الجزائري لا يأخذ بنظرية الانعدام إلا نادراً ولا يصرح بها في منطوق القرار القضائي، بل يكتفي بعبارة الإبطال مع الإشارة بأن القضاءين المصري والفرنسي هما الوحيدان اللذان يشيران بصراحة إلى العيب الذي يشوب القرار الإداري<sup>2</sup>.
- إن أغلب الحالات المتمثلة في اعتداء السلطة الإدارية على اختصاصات السلطة القضائية وعلى ذلك قضى المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية)، بإبطال القرار الإداري الصادر بتاريخ 13-12-1981 عن لجنة التراعات التابعة للبلدية الذي فصل في أصل الملكية بين أحد الملاك الخواص ومستأجر لأملاك الدولة وقد توصل المجلس في قراره إلى أن. حيث أنه ليس من سلطات الرئيس أو المجلس الشعبي البلدي الحل محل الجهة القضائية البث في قضايا الملكية أو شغل مكان ما يخص المواطنين إذا دورها يجب أن لا يتعدى تحقيق المصالحة بين الطرفين حيث أن القرار المتخذ بالتالي على النحو السابق عرضه مشوب بعيب تجاوز السلطة الواضح...
- ومنه فإن قرارها يعتبر منعدماً وفي قرار مماثل لمجلس الدولة صادر في 31 جانفي 2000 قضية والي ولاية قسنطينة ضد جبالي حسين . قضى مجلس الدولة بتأييد قرار مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في

<sup>1</sup>-طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية 2007، ص 164.

<sup>2</sup>-لحسن بن الشيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الرجحانة للكتاب، الجزء الأول سنة 2004، ص 88.

14-12-1996 والقاضي بإبطال قرار الوالي، وحق أنه في إطار تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990 قامت المصالح الفلاحية بالتعاون مع مصالح الأمن بالانتقال إلى مكان ممارسة المستأنف عليه لحق الانتفاع واستخلصت بأن الموزعة حولت من طبيعتها الأصلية إلى ميدان يمس بالنظام العام.

مما أدى اتخاذ العارض قرار المؤرخ في 12 فيفري 1996 والمتضمن توقيف المستأنف عليه من الانتفاع الممنوح له في إطار القانون وحيث أن العارض لم يقدم أي دليل يفيد تغيير الوجهة الفلاحية للأرض موضوع النزاع...، وحيث أن العارض بعد أن أجرى مقارنة بين نصي المادتين 28 من القانون رقم 19/87 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 حاول ابتداء اجتهاد خارج إطار هذين المرجعين القانونيين للحالات التي يتوقعها المشرع، والتي تعد مخالفت من شأنها أن تؤدي إلى سقوط حق المستأنف عليه في ممارسة حق الانتفاع بدعوى وجود واقعة تمس بالنظام العام.. وحيث أن القول بجواز الاجتهاد خارج الإطار القانوني فيه مساس صريح بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 18 من الدستور....، حيث متى كان ما تقدم فإن الاستئناف غير جدير بالقبول<sup>1</sup>.

إن دعوى التي ترفع من أجل القرارات الإدارية المنعدمة (المعدومة) الغرض منها هو إزالة الشبهة عن وجود القرار (القاضي يلغي القرار الباطل ويقوم بتقدير كشف أن القرار المعدوم هو "باطل وكأن لم يكن" أو "باطل وبغير اثر" ويكون الفارق بينهما قبل صدور قرار الإلغاء أو تقرير بالانعدام وليس بعده ونلاحظ أيضا أن القرار الباطل يرتب أثره شأنه شأن القرار المعدوم لا يرتب أي آثار قانونية مهما طال عليه الأمد ونلاحظ أيضا أن القاضي يثير القرار المنعدم عفويا لكونه من النظام العام<sup>2</sup>.

وإن دعوى انعدام القرار الإداري يمكن أن ترفع خارج الآجال وأن تسحب خارج الآجال<sup>3</sup>.

ومن هذا نستنتج أن القرار المنعدم هو ذلك القرار الذي يصيبه عيب جسيم من عدم المشروعية

ينحدر به إلى مستوى الأعمال المادية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-لحسن بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 98.

<sup>2</sup>-عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة 1994 ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، ص 176.

<sup>3</sup>-محمد عبد الكريم شريف، القرار الإداري المنعدم، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2014، ص 223.

<sup>4</sup>-محمد عبد الكريم، المرجع ص 131-134.



ومنه فهو تصرف تخرج فيه الإدارة عن قواعد المشروعية خروج صارخ فهو يرتب المسؤولية في كل الحالات وبالنسبة للخطأ بسبب القرار المنعدم إذا صدر القرار من فرد أو سلطة لا علاقة لها بالإدارة وكانت تصبوا إلى نزع ملك الغير ترتب خطأ شخصي ومسؤولية شخصية لكل إستثناء تدفع الإدارة التعويض حماية لحقوق الأفراد في حال عسر الموظف.

ومن الإجراءات المتبعة لحماية أملاك الغير من القرارات الإدارية المنعدمة.

عدم تصحيح القرار الإداري المنعدم " يحظر تصحيح القرار الإداري المعدوم نهائيا لكونه لا يكون أي وجود قانوني ولا يمكن لهذا النوع من القرارات أن يعود إلى الحياة بأي وسيلة كانت<sup>1</sup>.

عدم تقييد الإدارة بمدة زمنية معينة لسحب القرار المنعدم، إذا كان على الإدارة سحب قرارها الغير مشروع خلال ميعاد الطعن القضائي المحدد بشهرين (60 يوما) فالإدارة لا تتقيد بهذه المدة في حال القرارات المعدومة لأنه يصبح كأن لم يكن وبالتالي لا مجال للتقيد بمواعيد السحب<sup>2</sup>.

إعطاء الطاعن من الإجراءات التي تسبق الطعن القضائي على الطاعن في بعض الحالات أن يقوم بعدة إجراءات قبل تقديم دعواه أمام القاضي الإداري وبدون هذه الإجراءات تكون الدعوى مردودة شكلا أما بالنسبة لرفع دعوى تقرير الانعدام فإن الطاعن يتحلل من الإجراءات التي تسبق الطعن القضائي<sup>3</sup>.

حيث يثير القاضي القرار المنعدم لكونه عفويا من النظام العام.

وإن مخاصمة القرارات المنعدمة تكون بدعوى تقرير الإنعدام وكذا رجوع الإختصاص لتقدير المشروعية للقرارات المنعدمة في الجزائر من إختصاص القاضي الإداري وهو وحده المختص بالفصل في قضية إذا كنا بصدد قرار منعدم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- نفس المرجع، ص 135-134.

<sup>2</sup>- نفس المرجع، ص 143-130.

<sup>3</sup>- محمد عبد الكرم شريف، المرجع السابق، ص 131-134.

<sup>4</sup>- خميس السيد إسماعيل موسوعة القضاء الإداري، الجزء الثاني، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2004.

خاتمة

## خاتمة

وختاماً نجد أن الحماية لأملاك الغير العقارية عبارة عن دفع الاعتداء كيفما كان نوعه ومن أي كان صدوره وذلك اعتماداً على ما توفره الطرق المشروعة قانوناً وقضاء وحتى يسود مبدأ عدم المساس بالأملاك العقارية للغير يجب مراعاة ما تنص عليه القوانين والتشريعات في هذا المجال بدءاً من الإجراءات التي يقوم بها جهاز القضاء في حال عرض هذا النوع من التزاعات على أقسامه أو غرفة القضاة وحتى الأحكام والأوامر الصادرة من أعلى الهيئات في هذا الجهاز سواء قضاء عادي أو قضاء إداري.

وبالأخذ فيما قيل عن العقار بصفة عامة وأملاك الغير العقارية بصفة خاصة بأنه أساس التنمية الاقتصادية في جانب استقرار المعاملات في البيع والشراء للأملاك العقارية فإنه ولتقرير حماية شاملة للأملاك الغير العقارية يجب أن تحمي من الناحية المدنية ومن الناحية الجزائية ومن الناحية الإدارية فأوجب هذه الحماية من خلال دعاوى ترفع إلى الجهاز القضائي الجزائري .

حيث يعتبر الضامن الوحيد لبسط هذه الحماية القضائية من أجل حماية أملاك الغير من التعدي عليها سواء بالدعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض او دعوى وقف الأعمال في الملكية ويختص القضاء في معالجتها من الناحية المدنية.

أما إذا كان الاعتداء يمس بأصل النظام العام والأمن العمومي حيث يكون مكيف في شكله الجزائي وهو الاعتداء الأخطر فإن القضاء يختص في حمايته جزائياً؛ وفي وجود اعتداء آخر ومن نوع خاص ألا وهو ما تقوم به السلطة الإدارية من بعض الأعمال المادية والإدارية الغير مشروعة فإن القضاء الإداري أوجب حماية من نوع خاص يكون فيها مالك العقار في وزن واحد مع المعتدي على ملكيته حتى وإن كان هذا المعتدي سلطة إدارية إما بإلغاء هذه القرارات او إعدامها نهائياً أي وكأنها لم تكن.

كما أوجب القضاء حماية أخرى في شكل تسوية بين مالك العقار المعتدي على ملكية الخاصة والإدارة في الحالات التي تستلزم استلائها على عقارات الغير من أجل المنفعة العامة وذلك بالتعويض العادل أو بالسبل الرضائية أو الودية والتي تعرف في القانون محاولات الاقتناء بالترضي.

ومنه الجهاز القضائي تصدى للأعمال الغير المشروعة بصرامة من أجل حماية أملاك الغير العقارية ويخضع العقار لحماية القانون مما يستوجب مسالة المعتدي الذي يلحق الضرر بالعقار وصاحبه.

### واخيرا نصل إلى النتائج التالية:

1. يجب التفريق بين الاعتداء على الملكية كأصل عام والاعتداء على أملاك الغير كاستثناء خاص.
2. إن ما تقوم به السلطة من اجراءات وطرق ، لا يعتبر اعتداء وإنما حماية لمشروعية حق الملكية.
3. هناك حماية قضائية وحماية إدارية وحماية مدنية ، ونوع خاص لحماية مالك العقار والغير
4. كفل القانون الحماية القضاء للأملاك العقارية للغير حماية قانونية دستورية المادة 22 : لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف و المادة 26 الدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص والممتلكات ومن دستور الجزائر 2020.

### التوصيات:

- نوصي المشرع بسط جميع الصلاحيات للأجهزة التابعة لحماية الأملاك العقارية من أجل الح من الاعتداءات الواقعة أو التي ستقع او من المحتمل أنهما ستقع.
- كما نوصي بأن يأخذ المشرع بآلية الاستقرار الحقيقي لجميع المعاملات العقارية من أجل ضبط حجم الاعتداءات الواقعة على الأملاك العقارية للغير لتحقيق الاستقرار الاجتماعي العقاري.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولاً: المصادر

#### القرءان الكريم برواية ورش عن نافع

#### 01- الأوامر والقوانين:

- 1) الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/03/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 30/09/1975 المعدل والمتمم بموجب قانون 2007/05/07، جريدة رسمية رقم 81 بتاريخ 13/05/2007.
- 2) قانون 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر رقم في 25-09-1995.
- 3) قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج. ر. 52 مؤرخة في 02-12-1990) بمعدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20-08-2008 (ج. ر. 44 مؤرخة في 30-08-2008)
- 4) القانون 03-90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008
- 5) قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج. ر. عدد 21، الصادرة في 23/04/2008
- 6) قانون 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل 1991 معدل إلى غاية القانون 08-13 المؤرخ في 30-12-13
- 7) انظر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد منح الأراضي العام وتأسيس المجال العقاري الجريدة الرسمية عدد 92 ن 1975

8) القانون 29/90، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1441 الموافق 1 ديسمبر 1990 معدل بالقانون 04-05 المؤرخ 14 جمادى 2014 الجديدة الرسمية رقم 71 مؤرخ 10 نوفمبر 2004

9) الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 08-06-1966 يتضمن قانون العقوبات ج. ر عدد 49 صادرة بتاريخ 11-06-1966 معدل ومتمم

10) القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13-02-1982 (ج. ر. 7 ص 323)

11) الأمر 75-74 المؤرخ في 12/12/1975 المتضمن إعداد منح الأراضي العامة وتأسيس

السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون، 14 10 المؤرخ في 30 12 2014 المتضمن

قانون المالية لسنة 2015 ج. ر عدد 78 سنة 2015

12) القانون رقم 02/98 الصادر في 30/05/1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، جريدة الرسمية

رقم 37 الصادرة في 01/06/1998

13) القانون رقم 09/08 الصادر في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في 23-04-2008

14) القانون رقم 08/13، المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.

ر. ع 68، 2013

## 02- المراسيم والمناشير:

1) المرسوم الرئاسي رقم 18-89 المؤرخ في 28-02-1989 جريدة رسمية رقم 9 بتاريخ 1-

03-1989 في 230 وبعدها

2) المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442هـ الموافق لـ 0

ديسمبر سنة 2021 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر

سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 82 لـ 30

ديسمبر سنة 2020، المادة 60 الملكية الخاصة مضمونة لا تترع الملكية إلا في إطار القانون

وبتعويض عادل ومنصف... "

- 3) المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 1996/12/7، جريدة رسمية رقم 76، الصادرة بتاريخ، 1996/12/08 معدل ومنتتم بموجب القانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15 يتضمن تعديل الدستور جريدة رسمية عدد 63 الصادر في 2008/11/16 معدل ومنتتم بموجب القانون رقم 01/16 مؤرخ في 2016/03/06 يتضمن تعديل الدستور الجريدة الرسمية عدد 14 الصادر في 2016/03/1.
- 4) المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأول عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر، رقم 82 لـ 2020/12/30.
- 5) مرسوم التنفيذي رقم 76-33 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13 ابريل 1976
- 6) مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ 23-11-1991 يتعلق بجرد الاملاك الوطنية (ج. ر. 60 مؤرخ في 24-12-1991
- 7) المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطبقة ورخصة اهدم وتسليم ذلك.
- 8) المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 91/11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 لذي يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العامة.



## ثانياً: المراجع والكتب المتخصصة

### أ. الكتب

- 1) إبراهيم الشباسي، الوجيز في مشرع قانون العقوبات الجزائري القسم العام، دار الكتاب اللبناني، بيروت، ط1981
- 2) ابن منظور، لسان العرب، المجلد 8.
- 3) أبي الحسن مسلم بن الحجاج القيشري النيسابوري، صحيح مسلم، دار الفكر، بيروت، 48/11.
- 4) اسحاق ابراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ط3 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983
- 5) بوبشير محمد قران، الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001
- 6) جمال ساي، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الاول، منشورات كليك، الجزائر، طبعة 2013
- 7) حسن كبيرة المدخل الى القانون طبعة 1971م منشأة المعارف-الإسكندرية.
- 8) حمدي باشا عمر -حماية الملكية العقارية الخاصة- دار هومه-ط2017 الجزائر
- 9) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر، الطبعة 12 سنة 2012
- 10) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر، سنة 2004
- 11) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2009.
- 12) حمدي باشا عمر-حماية الملكية الخاصة-طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات أحداث الأحكام-دار هومه، الجزائر 2017
- 13) خليل محسن، القضاء الإداري اللبناني، دار النهضة العربية، سنة 1982
- 14) خميس السيد إسماعيل موسوعة القضاء الإداري، الجزء الثاني، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2004.

- 15) زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر من التعديلات وأحداث الأحكام، دار هوم، الجزائر
- 16) طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية 2007.
- 17) عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ج الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1967
- 18) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية، ترجمة للمحاكمة العادلة، ط1، موقع النشر، الجزائر، سنة 2009
- 19) عبد الغاني بسيوني، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري منشورات الحلبي الحقوقية لبنان سنة 2007.
- 20) العربي شحط عبد القادر، ، نبيل صقر، الإثبات في المواد الجزائية في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي، دار الهدى للطباعة، عين مليلة، الجزائر، 2006
- 21) عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة 1994 ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر
- 22) عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هاوية، 1999
- 23) فتح القدير 6/215 دور الأحكام شرح مجلة الاحكام 1/101 رقم المادة 129.
- 24) فريجة حسين، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2018
- 25) فؤاد العطار، قانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، ط. 3، 1976.
- 26) كتاب مجاني الطالب، معجم لغوي، دار مجاني بيروت، لبنان، الطبعة 3.
- 27) لحسن بن الشيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الأول سنة 2004
- 28) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، ط2013
- 29) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة ط (الجزائر، دار هوم للطباعة والنشر، 2010
- 30) ماجد خلاوي نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعه 3، دار هوم، الجزائر 2011

- 31) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر
- 32) مجيد خلوفي، بعقد التصرفات العقارية في القانون التجاري الجزائري ط2 الجزائر، دار هومه، 2011
- 33) محمد حسنين: "الوجيز في نظرية الحق يوجه عام"، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985.
- 34) محمد زكري أبو عامر الإجراءات الجنائية منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2010
- 35) محمد عبد الكريم شريف، القرار الإداري المنعدم، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2014
- 36) محي الدين القاسي، مبادئ القانون الإداري العام، طبعة 1999، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 1985
- 37) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ديوان المطبوعات الجامعية، ج1
- 38) مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دراسة في التشريعات المقارنة، دار هومة جوان 2019
- 39) يعقوبي عبد الرزاق الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا دار هو ميم هاء الجزائر سنه 2018
- 40) يوسف رلاندي، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، اكتسبها اثباتها حمايتها، اردتها قسمتها، على ضوء القانون الجزائري، الجزائر سنة 2015

### ثالثا: المجلات والمؤتمرات:

- 1) أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد الرابع، العدد الثاني، 1994
- 2) إدريس بوزاد، دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان مسيرة، العدد 01. 2018

- (3) اسراء محمد على سالم، الحماية الجنائية للعتبات المقدسة "دراسة مقارنة" مجلة المحقق العلمي للعلوم القانونية والسياسية العدد الاول، دون سنة
- (4) بوقره العمرية، الشهد الدعوى القضائية، مجله أساتذة الباحث للدراسات القانونية والسياسية كليه الحقوق والعلوم السياسية جامعه محمد بوضياف المسيلة، عدد 7، المجلد 07
- (5) حداد بديعة، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 01 (2021)، ص 90-108، جامعة منتوري قسنطينة، تاريخ النشر، 18.04.2021
- (6) الحماية الإدارية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري (مقالة)، بولقواس سناء
- (7) الحماية الإدارية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشور بواسطة بن قويدر الطاهر، منشور
- (8) سراقي العياشي، د. سعودي باديس، شهد عريفة افتتاح الدعوى العقارية في التشريع الجزائري- مقال منشور، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية تاريخ النشر 8-1-2020
- (9) عبد المجيد بن يحي سيف الراشدي، ورقة عمل منشورة حول " المنفعة العامة في قرارات نزع الملكية والاستهلاك، مقدمة إلى المؤتمر الثالث لرؤساء المحاكم الإدارية المنعقد في العاصمة اللبنانية، بيروت، خلال الفترة 07-09 أكتوبر 2013.
- (10) عمار معاشو، إشكالات التقاضي في الترع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة العدد 08-2006
- (11) قاشي علال، مقال العنوان: حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضماناً للمتزوج ملكيتهم للمنفعة العامة، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الخامس، العدد الثاني، السنة جوان 2019/شوال 1440هـ
- (12) كتاب مجلة البحوث الإسلامية، تعريف العقار لغة واصطلاحاً، المكتبة الشاملة الحديثة.
- (13) مجلة المقاربات، المجلد (ص 07) 7 العدد 02، 2021، ص 76-93، بن قدور امال، مراد عبد الوهاب

14) بوعلام العربي بن علي، دوار المحكمة الجزائية في حماية الحيازة العقارية ضد جريمة اتعدي في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، مقال منشور، مجلة جبل الدراسات المقارنة العدد 26-09-2019

#### رابعاً: أطروحات والرسائل والمذكرات

- 1) سلاطنية عبد الكريم، عون سيف الدين، محمودي لطفي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 16 سنة 2005
- 2) إبراهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015.
- 3) حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية الفرع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، علوم، تخصص قانون، جامعة جلالى ليابس، بسيدي بلعباس، 2017-2018
- 4) حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية كترع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، علوم تخصص قانون جامعة الجيلالى ليابس، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962 الموسم الجامعي 2017-2018
- 5) حميش محمد، سلطات القاضي الإداري في الدعاوى الإدارية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2017-2018
- 6) صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية حق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابي بكر، بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق الموسم الجامعي، 2015-2016
- 7) صنوبر أحمد رضا-الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري-رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة أبي بلقايد تلمسان الموسم الجامعي 2015-2016
- 8) العشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر تخصص قانون جامعته مولود معمري كليه الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو السنه الجامعية، 2016

- 9) فرحات منيرة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم قانونية جامعة الخارج لخضر، باتنة، 2017-2018
- 10) بصبغ إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير - فرع قانون خاص جامعة منتوري، قسنطينة، 2008
- 11) بعبع الهام - حماية الملكية العقارية - مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، منتوري، الموسم الجامعي 2007
- 12) بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة، المدنية والجناحية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2005-2004
- 13) حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة شهادة ماجستير - جامعة منتوري - قسنطينة الموسم الجامعي 2011-2012
- 14) نداء محمد أمين أبو الهوى، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير المشروعة، رسالة ماجستير، قانون عام، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق عام 2010.
- 15) إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص ق. إدارية بجامعة محمد خيصر بسكرة - 2012-2013
- 16) إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر في القانون الإداري جامعة محمد خيصر - بسكرة 2012-2013
- 17) صدور كمال، اكتساب الملكية العقارية عن طريق الأحكام القضائية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة الملي محمد أولحاج، البويرة، الموسم الجامعي 2016-2017
- 18) عمران عبد القاد جلول، التعدي على الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة من متطلبات الحصول على شهادة الماستر الحقوق (عقاري)، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الموسم الجامعي 2015-2016.

خامسا: مراجع باللغة الأجنبية

- 1) Ordonnancent n058/997 du23/10/1958 portant reforme des regel relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique. journal officiel de république , français N0 9694, 24/101958
- 2) L'aertcle17 de la DDHC constitue le fondement de toute règles en matière d'expropriation qui dispose « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne être prié. Si ce ,est lorsque la nécessite publique, ligament constatée l'exige évidemment et sous le condition d'une juste et préalable indemnité ^^ Nicollier paxal, histoire du droit: l déclaration des droits de L'homme et du citoyen du 26/08/1789, fribourg ,1995.
- 3) pierre joseph Proudhon, qu'est ce que la propreté ou recherche sur le principe du droit et du gouvernement, 1er,garmier-flammario,paris,1966,p58-59n
- 4) jeondabin: le droit sublatif, paris,1952.
- 5) Gustonepresier, droit administratif , Dalloz. 1 er edition. 1993, p 50

سادسا: مواقع الأترنت

1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: 2019 <https://www.lawsmaster.com/2019>

- 1) <https://www.lawsmaster.com/2019/vol8/proprietorship-p12.html>
- 2) <https://www.coursdroitarab.com/2016/12/blog->
- 3) <https://www.almaany.com/ar/dict/ar->
- 4) <https://www.almaany.com/ar/dict/ar->
- 5) <https://www.maajim.com/dictionary/>
- 6) <https://www.masaha.org/research/book/view/956->
- 7) <https://www.coursdroitarab.com/2016/12/blog->
- 8) <https://universitylifestyle.net>.
- 9) <https://www.universal-legal-encyclopedia.com/>
- 10) <https://www.universal-legal-encyclopedia.com/>
- 11) <https://www.doc-du-juriste.com/blog/conseils-juridiques/commentaire-article-article-544-code-civil-09-05-2017.html>
- 12) <https://ontology.birzeit.edu/term>,

## الفهرس

شكر وعرهان	.....
اهداء	.....
مقدمة	..... أ

### الفصل الأول:

#### ماهية الحماية القضائية للغير

تمهيد:	.....	5
المبحث الأول:	.....	6
مفهوم العقار	.....	6
المطلب الأول:	.....	6
تعريف العقار	.....	6
الفرع الأول: تعريف العقار لعة	.....	7
الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي (العقار):	.....	8
المطلب الثاني	.....	10
تصنيف الأملاك العقارية	.....	10
الفرع الأول: الأملاك الوطنية:	.....	10
الفرع الثاني: الأملاك المحلية (الخاصة)	.....	14
المبحث الثاني:	.....	17
صور التعدي على الأملاك العقارية	.....	17
المطلب الأول:	.....	17
التعدي الغير قانوني	.....	17
الفرع الأول: تعريف التعدي الغير قانوني	.....	18
الفرع الثاني: أنواع التعدي الغير قانوني	.....	19
المطلب الثاني	.....	25



25 ..... التعدي القانوني

25 ..... الفرع الاول تعريف التعدي القانوني:

26 ..... الفرع الثاني: أنواع التعدي القانوني

## الفصل الثاني

### طرق حماية العقار من التعدي

32 ..... الفصل الثاني

32 ..... طرق حماية العقار من التعدي

33 ..... المبحث الأول

33 ..... ضوابط الحماية للأموال العقارية

33 ..... المطلب الأول:

33 ..... الحماية القضائية للعقار

34 ..... الفرع الأول: تعريف الحماية القضائية للعقار (لغة):

35 ..... الفرع الثاني: تعريف الحماية القضائية للعقار (اصطلاحا)

37 ..... المطلب الثاني:

37 ..... الحماية القانونية والإدارية للأموال للعقارية

38 ..... الفرع الأول: تعريف الحماية القانونية

40 ..... الفرع الثاني: تعريف الحماية الإدارية لغة اصطلاحا

44 ..... المبحث الثاني

44 ..... الإجراءات القضائية لحماية أملاك الغير من التعدي

45 ..... المطلب الأول:

45 ..... الإجراءات الجزائية لحماية أملاك الغير من التعدي

46 ..... الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى الجزائية لحماية ملك الغير من التعدي

50 ..... الفرع الثاني: إجراءات شهر الدعوى الجزائية

57 ..... المطلب الثاني:

57	الإجراءات القضائية لحماية أملاك الغير من التعدي
58	الفرع الأول: إجراءات متعلقة بالعمل الإداري الغير مشروع
64	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالعمل المادي المشروع
68	الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة بالقرارات الإدارية المعدومة
72	خاتمة
75	قائمة المصادر و المراجع

## الملخص

ان موضوع هذه المذكرة، يعالج اشكالية تتعلق بالتعدي على الأملاك العقارية للغير، والتي تقتضي توافر انواع من الحماية العقارية القانونية القضائية، وهذه الحماية تكون لأملاك الغير العقارية عن طريق دفع الاعتداء كيفما كان نوعه، وذلك اعتمادا على ما توفره الطرق المشروعة قانونا وقضاء باعتباره حتى يكرس مبدأ عدم المساس بالأملاك العقارية للغير يجب مراعاة ما تنص عليه القوانين والتشريعات في هذا المجال بدأ من الإجراءات التي يقوم بها جهاز القضاء في حال عرض هذا النوع من النزاعات على أقسامه أو غرفة القضاة وحتى الأحكام والأوامر الصادرة من أعلى الهيئات في هذا الجهاز سواء كان قضاء عادي أو كان قضاء إداري.

اما ما تقوم به السلطة الإدارية من بعض الأعمال المادية والإدارية الغير مشروعة، فهو اعتداء يقتضي إما إلغاء هذه القرارات او إعدامها نهائيا، وكأما لم تكن من الأصل؛ والقضاء الإداري أوجب حماية من نوع خاص من الأملاك العقارية، والتي يكون فيها مالك العقار في وزن واحد مع المعتدي على ملكيته، حتى وإن كان هذا المعتدي سلطة إدارية

**الكلمات المفتاحية:** التعدي، الملكية، الحماية العقارية، الحماية القضائية، العقار، الملكية .

## Résumé:

L'objet de cette note est, Aborde le problème de l'intrusion sur les biens immobiliers d'autrui, Ce qui nécessite la disponibilité de différents types de protection juridique immobilière judiciaire, Cette protection concerne les biens non immobiliers en payant les voies de fait de toute nature. Ceci est basé sur ce qui est fourni par les moyens légaux et judiciaires Afin d'établir le principe de l'inviolabilité des biens immobiliers d'autrui, les dispositions des lois doivent être prises en compte La législation dans ce domaine est partie des procédures menées par le pouvoir judiciaire en cas de présentation de ce type de litige à ses services ou à la chambre judiciaire, voire des décisions et ordonnances rendues par les plus hautes instances de cet appareil, qu'il s'agisse d'un judiciaire ordinaire ou une justice administrative.

Quant à ce que l'autorité administrative fait de certains actes matériels et administratifs illégaux, c'est une agression qui nécessite soit l'annulation de ces décisions, soit leur exécution définitive. comme s'il ne s'agissait pas de l'original ; La justice administrative exigeait la protection d'un type particulier de biens immobiliers. Dans lequel le propriétaire du bien a le même poids que l'agresseur sur sa propriété, même si cet agresseur est une autorité administrative

**mots clés :** Infraction, propriété, protection immobilière, protection judiciaire, immobilier, propriété

## Abstract:

The subject of this memorandum deals with the problem of trespassing on the real property of others. which requires the availability of different types of judicial legal real estate protection, This protection is for non-real estate property by paying the assault of any kind. This is based on what is provided by the legal and judicial methods, since in order to devote the principle of not violating the real property of others, the provisions of the laws and legislation in this field must be taken into account, starting with the procedures carried out by the judiciary in the event that this type of dispute is presented to its departments or the judicial chamber and even the rulings And orders issued by the highest bodies in this body, whether it is an ordinary judiciary or an administrative judiciary.

As for what the administrative authority does of some illegal material and administrative actions, it is an assault that requires either the cancellation of these decisions or their final execution, as if they were not originally; And the administrative judiciary required protection from a special type of real estate, in which the owner of the property is of the same weight with the aggressor over his ownership, even if this aggressor is an administrative authority.

**Key Word:** \_Infringement, property, real estate protection, judicial protection, real estate, property.

